

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0821017

שינוי בקו בניין צדדי - חלקה 18



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- שינוי בקו בניין צדדי מזרחי ל- 4 מטר במקום 8 מטר.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 65%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בקו בניין צדדי - חלקה 18

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0821017

1.2 שטח התכנית 13.340 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
195365	קואורדינאטה X
668762	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 18 בתחום אזור תעשיה "לב הארץ".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור למרכזים לוגיסטיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9223	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/ 3414	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3414	החלפה		5790	2594	02/04/2008



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22: 51 21/12/2019	מוסטפא עיסא	21/12/2019	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		00: 42 01/01/2020	מוסטפא עיסא	21/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מועמד אנואר בדיר		כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9360430	03-9360430	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מועמד אנואר בדיר		כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9360430	03-9360430	

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אבן חילדון 1.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקו בניין צדדי והגדלת תכסית הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקוי בניין צדדי מזרחי כמסומן בתשריט עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

2. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	18



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	13,340	אחסנה ולוגיסטיקה
100	13,340	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	13,342.38	אחסנה
100	13,342.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>יותר התכליות והשימושים המפורטים להלן ובהתאם להוראות שנקבעו בתכנית ק/3414: השטח שבתחום התכנית הוא אזור למרכזים לוגיסטיים. באזור זה יותרו השימושים הבאים: מרכזים לקליטה והפצה של מוצרים, אחסנה של מוצרים, חומרים, רכב וחלקיו, מגרשי חניה לאוטובוסים ורכב כבד, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה, מגרשי הדרכה לנהגים, שטחי מסחר, מתקני אריזה ותעשייה, משרדים לשימוש העסקים שבמקום, והכל בכפוף למגבלות והוראות הבנייה שבסעיף 14 בהוראות תכנית ק/3414.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
14	4	12	4	5	18 (1)	70	429.77	57331	37352	2668	4669	12642	13340	18	אחסנה	אחסנה
							5.23	698				698	13340	18	מסחר	אחסנה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 8	18	אחסנה	אחסנה
	18	מסחר	אחסנה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגגות משופעים עד 22 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.





תוכנית מס' ק/3414
 דף מס' 18 מתוך 19 דפים
 27 בנובמבר 2007

13.1.08

28. לוח אזורים

קווי בנין	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית %	שטחי בניה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				שטח מגרש מינימאלי בונים	מספרי מגרשים	סימון בתשריט	יעד	
			שטח שרות ב-%		שטח עיקרי ב-%						
			מתחת מעל לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
			קדמי	צדדי	אחורי						
15.5.2	5	60	280	35	20	100	15	1-16	מרכזים לוגיסטיים		
כאמור בסעיף 15.5.2 וכמסומן בנספח הבינוי	3	50	280	35	20	100	20	600	אזור משולב למבני ציבור		
3	3	3	1	50	-	-	-	100	0.4	401-400	מתקן הנדסי
-	1	10	10	10	-	-	0.1	100,101 103-110 113,114 116	ירוק	שצ"פ	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	דרך חזושה	
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים שחורים	זיקת הנאה ומנית	
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	דרך קיימת	

27 שבסעיף בטבלה כמופיע שגודלו 16 מגרש למעט *

