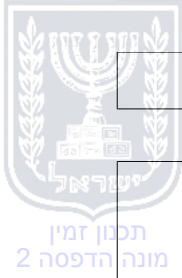


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0870980

שינוי הוראות בניה - חלקה 11



מחוז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
מרכז  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

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 :

- הגדלת תכסית הבניה ל- 65%.

- אישור לבניית קומה תת קרקעית במפלס 1- בגובה 5.50 מטר לצורך אחסנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - חלקה 11

451-0870980

מספר התכנית

23.821 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195626
קואורדינאטה Y	668508

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 9 באזור תעשייה 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	11	

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	9

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



## 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: 54 08/06/2020	מוסטפא עיסא	08/06/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		00: 22 09/06/2020	מוסטפא עיסא	08/06/2020	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 2

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

הגדלת תכסית הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בגובה קומה תת קרקעית במפלס 1- לצורך אחסנה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
אחסנה	11	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	אחסנה	11

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	23,821	אחסנה ולוגיסטיקה
100	23,821	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	23,824.82	אחסנה
100	23,824.82	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
8	8	8	12	4	5	18 (1)	65	430	102375	66699	4764	8337	22575	23821	11	אחסנה	אחסנה
								5.23	1246				1246	23821	11	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

הערה ברמת הטבלה:

גובה קומת מרתף עליונה תהיה בגובה עד 5.50 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגגות משופעים 22 מטר.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**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.

**6.2 הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט.

**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-%					
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת 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	1	50	-	-	-	100	0.4	401-400	מתקן הנדסי	
-	1	10	10	10	-	-	0.1	100,101 103-110 113,114 116	שניפי ירוק	
-	-	-	-	-	-	-	-	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 \*

