

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0330993

איחוד וחלוקה מחדש - מגרש 5

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
02-12-2015
גת קבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 451-0330993
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015009 מיום 11.11.15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- איחוד וחלוקה למגרש 5 מחדש ליצירת שני מגרשים נפרדים.
- קביעת קווי בניין למגרשים החדשים.
- תוספת 500 מ"ר שטחי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה מחדש - מגרש 5
		מספר התכנית	451-0330993
1.2	שטח התכנית		19.221 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	195278
	קואורדינאטה Y	668763

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

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
8866	מוסדר	חלק		1-2, 9

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 בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5	ק/3414

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראש העין

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3414 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3414

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			מוסטפא עיסא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	10/06/2015	מוסטפא עיסא	ועדה מחוזית	10/06/2015		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		15	22/06/2015	עלא אלדין זידאן		11/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		10/06/2015	מוסטפא עיסא	ועדה מחוזית	11/06/2015	גליון: 1	לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		צוות עומרי עבודות עפר בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9370479	03-9370995	tzevitomri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 750.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		צוות עומרי עבודות עפר בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9370479	03-9370995	tzevitomri@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 750.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	בעלים פרטיים נוספים		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	
בעלים			צוות עומרי עבודות עפר בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9370479	03-9370995	tzevitomri@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 750.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 451-0330993 - שם התכנית: איחוד וחלוקה מחדש - מגרש 5

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mostaphaisa@gmail.com	03-9370751	03-9370751			כפר קאסם (1)		35733	מוסטפא עיסא	עורך ראשי	מהנדס
mohra@barak.net.il	03-9370696	03-9370696		חאלד בן אל וליד	כפר קאסם		708	מוחמד בדיר	מודד	מודד מוסמך
zedan.shmaim@hotmail.com	09-8743392	09-8743392			זמר (2)		1608	עלא אלדין זידאן	שמאי	שמאי מקרקעין

(1) כתובת: רח' אבן חילדון 1.

(2) כתובת: ת"ד 3048 - ימה - זמר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד וחלוקה מחדש.
תוספת שטחי בניה עיקריים.
שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש למגרש 5 ליצירת שני מגרשים נפרדים ללא הסכמת הבעלים לפי ג סימן ז' לחוק.
שינוי קווי בניין למגרשים החדשים כמסומן בתשריט מצב מוצע.
תוספת 500 מ"ר שטחי בניה עיקריים לשימוש לוגיסטיקה.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		19.221				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לאחסנה וללוגיסטיקה. שטחים עיקריים מעל הקרקע מתוך זה שטח למסחר בשיעור של 5.23% הכלול בשטח האחסנה.		1,005		1,005	מ"ר	מסחר (מ"ר)
		23,565	+500	23,065	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
אחסנה	18,17	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כמופים
	אחסנה	18,17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למרכזים לוגיסטיים	19,221	100
סה"כ	19,221	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	19,223.84	100
סה"כ	19,223.84	100

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 יותר 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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-ימני ציד-שמאלי	מפל						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
8	12	0	(1) 14	5	18		64	438	36694	2621	4586	13446	13105	17	אחסנה	אחסנה
												685	13105	17	מסחר	אחסנה
8	(2) 0	(2) 12	(2) 8	5	18		64	438	17125	1223	2141	6275	6116	18	אחסנה	אחסנה
												320	6116	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..

(2) קו בניין ביחס לכביש מדרום..

6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי /או פיתוח
	בהתאם למגמות הבינוי שאושר בתכנית ק/3414.
6.2	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.
6.3	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום כל מגרש.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: שם ומספר תאגיד: צוות עומרי עבודות עפר בע"מ 513162834	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: חברה עירונית	שם: שם ומספר תאגיד: צוות עומרי עבודות עפר בע"מ 513162834	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלות רשות מקומית	שם: בעלים פרטיים נוספים שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: צוות עומרי עבודות עפר בע"מ 513162834	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: מוסטפא עיסא שם ומספר תאגיד: 55788616	עורך התכנית

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

131.8

28. לוח אזורים

קווי בנין	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית ב-4%	שטח בנייה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				שטח מגרש מיינמאלי כזונם	מסרי מגרשים	סימון בתשרים	יעד	
			שטח שרות ב-4%		שטח עיקרי ב-4%						
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
			אחורי	צדדי	קדמי						
15.5.2	5	60	280	35	20	100	15	1-16	מרכזים לוגיסטיים		
כאמור בלעיף 15.5.2 וכמסומן בלשטח 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	שני	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	דרך חדשה	
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים	זיקת הנאה	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שחורים	זמנית	
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	דרך קיימת	

למעט * מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבסעיף 27