

28-02-2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ג.ת.ק.ה.ק.

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0276725

הגדלת התכסית ושינוי בקווי בניין

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה העברת 1800 מ"ר שטחי אחסנה מקומה תת קרקעי לקומה מעל לקרקע, הגדלת התכסית ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה ושינוי קווי בנין בהתאם למוצע בתשריט מצב מוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת התכסית ושינוי בקווי בניין
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	451-0276725
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 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		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	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	195925
	קואורדינאטה Y	668550

### 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 איזור תעשיה למכזים לוגיסטיים.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8865	מוסדר	חלק	25	1, 11, 26, 32
8866	מוסדר	חלק		17, 19-20, 42

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
3414/ק	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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
12/09/2011	6501	6292	תכנית זו משנה רק את חמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/מק/ 6/3414 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/מק/6/3414
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כמאל בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כמאל בדיר		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		09/12/2014	כמאל בדיר	09/12/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		09/12/2014	כמאל בדיר	09/12/2014	1	1:1000	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מינואט אחזקות בע"מ	בני ברק	(1)		03-5795858	03-5795858	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלח"י 2.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מינואט אחזקות בע"מ	בני ברק	(1)		03-5795858	03-5795858	

(1) כתובת: הלח"י 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			מינואט אחזקות בע"מ	בני ברק	(1)		03-5795858	03-5795858	

(1) כתובת: הלח"י 2.

**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	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	א- סולטאני )		03-9370403	03-9370403	kamal077@w alla.com

תכנית מס': 451-0276725 - שם התכנית: הגדלת התכסית ושינוי בקווי בניין

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד		03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת : ת"ד 2735.



## 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

הגדלת התכסית ושינוי בקווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת 1800 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומת קרקע לשימוש אחסנה. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע. הגדלת תכסית הבניה מ- 60% ל- 66% ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		30.861				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אחסנה וללוגיסטיקה. שטחי עיקריים מעל הקרקע מתוך זה שטח למסחר בשיעור של 5.23% הכלול בשטח האחסנה.	37,033			37,033	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	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	אחסנה	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למרכזים לוגיסטיים	30,861	100
סה"כ	30,861	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	30,866.07	100
סה"כ	30,866.07	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>אחסנה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים על פי תכנית ק/3414:  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	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(1) 8	(1) 14	(1) 12	(1) 8	5	18	66	280%	14%	35%	106%	30861	2	אחסנה	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..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>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.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינואט אחזקות בע"מ 512989179	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חברה כלכלית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינואט אחזקות בע"מ 512989179	<b>יזם</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינואט אחזקות בע"מ 512989179	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> כמאל בדיר	<b>עורך התכנית</b>
חתימה:		<b>שם ומספר תאגיד:</b>	

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

13.1.08

28. לוח אזורים

קווי בנין	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מרבית %	שטחי בנייה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				שטח מגרש מינימאלי בזונם	מספרי מגרשים	סימון בתשריט	יעד
			שטח שרונה ב-%		שטח עיקרי ב-%					
			מתחת 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 בלע"ף 15.5.2 וכמוסמך בלש"מ 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	שני"פ	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שחורים	
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	

למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבטע"ף 27