

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0795146

הארכה לזיקת הנאה - חלקה 22

מרכז

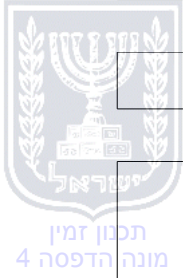
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

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 הארכה לזיקת הנאה בחלקה 22 לסוף גבול החלקה הצפוני. אישור קו בנין בחלקה 5 בהתאם למצב הקיים.



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 הארכה לזיקת הנאה - חלקה 22

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0795146

1.2 שטח התכנית 31.751 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 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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
195682	קואורדינאטה X
668667	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה למרכזים לוגיסטיים "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 תעשייה לב הארץ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9223	מוסדר	חלק	5, 22	

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	104, 3

**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**

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
12/08/2018	10621	7910		החלפה	451-0628495
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			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		00: 11 06/10/2019	מוסטפא עיסא	05/10/2019	2		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		01: 16 06/10/2019	מוסטפא עיסא	05/10/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא ) (1		03-9370548	03-9370078	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא ) (1		03-9370548	03-9370078	

(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

הארכה לזיקת הנאה ושינוי בקוי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכה לזיקת הנאה בחלקה 22 עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19.

אישור קווי בניין בחלקה 5 בהתאם למצב הקיים וכמסומן בתשריט עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.



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	5
שטח ציבורי פתוח	22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ולוגיסטיקה	26,691	84.06
שטח ציבורי פתוח	5,060	15.94
<b>סה"כ</b>	<b>31,751</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	26,698.52	84.08
שטח ציבורי פתוח	5,053.62	15.92
<b>סה"כ</b>	<b>31,752.14</b>	<b>100</b>

**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>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים: גינון ונטיעות, שיבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק ונופש פעיל, מקלטים ציבוריים, בריכות מים ומתקניהן, תחנות טרפו, מתקני ניקוז והכל במסגרת שטחי השירות המותרים בתכנית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
8	4 (4)	4 (3)	12 (2)	4	5	18 (1)		70	114706	74732	5338	9342	25294	26690	5	אחסנה	אחסנה
													1396	26690	5	מסחר	אחסנה
				1	1			10	1012	506		506		5061	22	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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.

(2) צידי - ימני מערבי.

(3) צידי - שמאלי מזרחי.

(4) או כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**זיקת הנאה**

זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.

**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.

**7. ביצוע התכנית**

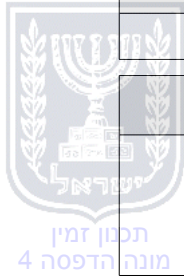
**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שטחי בניה סה"כ	עיקרי	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	18 (1)	70	114706	74732	5338	9342	25294	26690	3	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) בגגות משופעים עד 22 מטר..
- (2) צידי-ימני מערבי.
- (3) צידי-שמאלי מזרחי.



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

13108

28. לוח אזורים

יעד	סימון בתשריט	מסמרי מגרשים	שטח מגרש מיינמאלי בדונם	שטחי בניה מירבניים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				תכסית קרקע מרבית %	מספר קומות מרבי	קווי בנין			
				שטח עיקרי כ- %		שטח שרות כ- %				קדמי	צדדי	אחורי	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
				הקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע						
מרכזים לוגיסטיים	אפור+קווים אדומים	1-16	15*	100	20	35	280	5	60	כאמור בטעיף 15.5.2 וכמסומן בלסת הבינוי	8	8	33
אזור משולב למבני ציבור	פסים חום וירוק	600	20	100	20	35	280	3	50		3	3	3
מתקן הנדסי	אפור+קווים סגולים	401-400	0.4	100	-	-	-	1	50		3	3	3
שצי"פ	ירוק	100,101 103-110 ,113,114 116	0.1	-	-	-	10	1	10		-	-	-
זרך חזשה	אדום	200-212	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
זיקת הנאה ומנית	אדום + צלבים שחורים	700	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
זרך קיימת	חום חול	300-301	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

\* למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבטעיף 27

