

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0839894

שינוי בקווי בניין - חלקה 47

מרכז

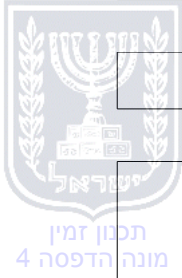
מחוז

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 עינינה :

- שינוי בקו בניין צפוני ל- 12.60 מ' במקום 14.00 מ' ובקו בניין מערבי ל- 8.50 מ' במקום 12.00 מ'.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 70%.
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.



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

ומספר התכנית

שינוי בקווי בניין - חלקה 47

451-0839894

מספר התכנית

13.105 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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), 62 א (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**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195265
קואורדינאטה Y	668827

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 47 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	47	

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
451-0330993	17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון 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
16/12/2015	1968	7167		החלפה	451-0330993
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		20: 43 15/02/2020	מוסטפא עיסא	14/02/2020	2		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		22: 12 10/03/2020	מוסטפא עיסא	14/02/2020	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			א.מ.קסם השקעות ופיתוח בע"מ	כפר קאסם (1)			052-8641717	052-8641717	minna02@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עומר בן אל חטאב, ת.ד. 128, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.מ.קסם השקעות ופיתוח בע"מ	כפר קאסם (1)			052-8641717	052-8641717	minna02@gmail.com

(1) כתובת: רח' עומר בן אל חטאב, ת.ד. 128, 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 (2)			03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

תכנון ומתן
משרד התכנון והנדסה 4תכנון ומתן
משרד התכנון והנדסה 4

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אל וליד 60, כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בקווי בניין, הגדלת תכסית הבניה, וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
2. קביעת זיקת הנאה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 19.
3. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(19).



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	47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	אחסנה	47
להריסה	אחסנה	47

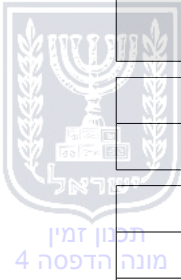
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ולוגיסטיקה	13,105	100
סה"כ	13,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	13,107.49	100
סה"כ	13,107.49	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 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> <p>קומת מרתף עליונה יותרו התכליות הבאות וכאמור בסעיף 22.1.3 בהוראות תכנית ק/3414: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד וכו'.</p>
4.1.2	הוראות



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	8.5	12.6	0	4	5	18	70	438	57347	36694	2621	4586	13446	13105	47	אחסנה	אחסנה
													685	13105	47	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.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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.

6.3 הריסות ופינויים

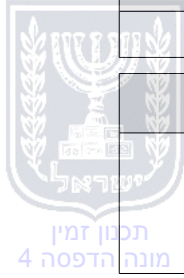
תנאי להוצאת היתר בניה בחלק הצפוני של המגרש הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

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

קדמני	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	יעד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי				
8	12	0	14 (1)	5	18		64	438	36694	2621	4586	13446	13105	17	אחסנה
												685	13105	17	אחסנה
8	(2) 0	(2) 12	(2) 8	5	18		64	438	17125	1223	2141	6275	6116	18	אחסנה
												320	6116	18	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..



תוכנית מס' ק/414
 דף מס' 18 מתוך 19 דפים
 27 בנובמבר 2007

13.1.08

28. לוח אזורים

יעוד	סימון בתשרית	מספרי מגרשים	שטח מגרש מינימאלי בדונם	שטחי בניה מירבניים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				תכנית קרקע מרבית ב-%	מספר קומות מרבי	קווי בנין			
				שטח עיקרי ב-%		שטח שרונה ב-%				קדמו	צדדי	אחורי	
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
				הקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע						
מרכזים לוגיסטיים	אזור-קווים אדומים	1-16	15	100	20	35	280	5	60	כאמור בסעיף 15.5.2 וכמסומן בלשפת הבינוי	8	8	33
אזור משולב למבני ציבור	פסים חום נירוק	600	20	100	20	35	280	3	50		8	8	33
מתקן הנדסי	אפור-קווים סגולים	401-400	0.4	100	-	-	-	1	50		3	3	3
שצ"פ	ירוק	100,101 103-110 113,114 116	0.1	-	-	10	10	1	10		-	-	-
דרך חדשה	אדום	200-212	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
זיקת הטאה זמנית	אדום + צלבים שחורים	700	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
דרך קיימת	חום חול	300-301	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

* למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבסעיף 27

