

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0870980

שינוי הוראות בניה - חלקה 11

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 :

- הגדלת תכסית הבניה ל- 65%.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

שם התכנית

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**

קסם	מרחב תכנון מקומי
195626	קואורדינאטה X
668508	קואורדינאטה Y

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 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

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	מועאד 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	מועאד 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 3

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

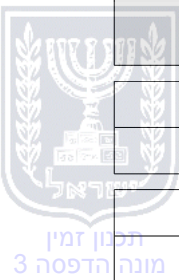
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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>
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	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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. גובה המבנים המרבי בגגות שטוחים יהיה 18 מטר ובגגות משופעים עד 22 מטר ברום הגג, כפי שימדדו מנקודת הגובה הסופית בחזית הקדמית במרכז המגרש. 2. ומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים מעולים ועמידים אשר יבטיחו קיום לאורך שנים כדוגמת טיח על בסיס מינרלי, צבעים על בסיס אקרילי, זכוכית, אבן, פנלים לחיפוי מסוגי מתכות מטופלות וואו עץ מטופל, וואו חומרים פולימריים קשיחים. בנוסף לחזיתות המבנים יושם דגש על גגות המבנים: - מתקני מיזוג אוויר ואלמנטים על הגגות יוסתרו ויותקנו תוך התחשבות במראה האזור ממעוף הציפור, והכל בהתאם להנחיות ושביעות רצונו של מהנדס הועדה או המוסמך מטעמה. דגש נוסף ינתן על אופן גימור חזיתות היקף המגרשים ומפגש עם השטח הציבורי לקבלת חזיתות אסתטיות ומתפקדות. 3. במסגרת התכנית המותרת, קווי הבניין המותרים והגבהים המרביים המותרים תותר חלוקה לקומות על פי הדרישות הפונקציונליות בכל מבנה ושימוש, ובתנאי שגובה קומה לא יקטן מ-3.5 מטר לקומה. 4. תותר הקמת מתקנים, אמצעי שינוע מכניים ואחסון כגון מחסנים מכניים, סילו, אמצעי אחסנה מרכזיים וכו', בגובה רב יותר ובכפוף לאישורי הועדה המקומית.

6.2**איכות הסביבה**

כל בקשה להיתר בניה באזור התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ומתן תנאים במידה ונמצאה התאמה סביבתית. כל זאת טרם אישור על ידי הרשות המקומית. למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים: תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום. דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש. אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור.

פירוט סוגי וכמויות החומרים המסוכנים לצורך אחסון ושימוש עצמי בלבד. פירוט של תנאי האחסון, דרכי טיפול ודרכי טיפול בחומרים המסוכנים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה

6.3**ביוב**

- איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.
- מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות. המערכת תיבדק בדיקת איטום לעת היתר אכלוס ע"י היזמים ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- צנרת הביוב תהיה מ- HDPE או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת לחחול, באישור משרד הבריאות.
- הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.

6.3	ביוב
- תחנת שאיבה לשפכים, ככל שתוקם, תמצא מחוץ לתחום רדיוס מגן ג' של הקידוחים באזור.	
6.4	הוראות פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:500 אשר תקבע את הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - העמדת המבנים, משולבת בתוכנית נוף ותשתיות תוך התייחסות למערכת הדרכים. - פירוט מיקום ומפלסי הכניסה לבניינים. - דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות וגובהם. - גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים. - הכנת מערכת פרטים מנחים לתכנון הפיתוח וחומרי הגמר הנדרשים. - מערכת תשתית: מים, ביוב ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת טלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית. לרבות מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת. - פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינויה. - גינון כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות. - פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי 	
6.5	מרתפים
<p>באזור למרכזים לוגיסטיים תותר הקמת מרתפים עד גובה 4 קומות תת-קרקעיות. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5.50 מטר נטו וגובה קומת מרתף חניה לא יעלה על 2.50 מטר בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמפת נסיעה לרכב או על פי דרישת רשות מוסמכת. בקומת מרתף עליונה יותרו התכליות הבאות: חניה, שירותים טכניים, חדרי כושר, מחסנים, ייצור והרכבה, אחסון ציוד וכו'. יותרו קווי בניין אפס לקומות המרתפים. [ראה גם סעיף]</p>	
6.6	היטל השבחה
<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>	
6.7	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-%						
			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 בסעיף 15.5.2 וכמסומן בנספח 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	שציפ	
-	-	-	-	-	-	-	-	200-212	אדום	דרך חזושה	
-	-	-	-	-	-	-	-	700	אדום + צלבים	זיקת הנאה ומנית	
-	-	-	-	-	-	-	-	300-301	חום חול	דרך קיימת	

27 שבסעיף בטבלה כמופיע שגודלו 16 מגרש למעט *

