

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0870980

שינוי הוראות בניה - חלקה 11

מרכז

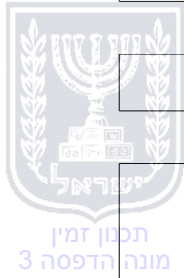
מחוז

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

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - חלקה 11
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-0870980
-------------	-------------

שטח התכנית	23.821 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195626
קואורדינאטה Y	668508

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

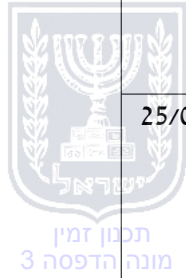
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3414	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3414 ממשיכות לחול.	5790	2594	02/04/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	08/06/2020	מוסטפא עיסא	22: 54 08/06/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/06/2020	מוסטפא עיסא	00: 22 09/06/2020		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
	פרטי	מועמד 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	מועמד 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 ח'לדון 1.

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 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.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
אחסנה	11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	אחסנה	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה ולוגיסטיקה	23,821	100
סה"כ	23,821	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	23,824.82	100
סה"כ	23,824.82	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

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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה						
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18 (1)	65	430	102375	66699	4764	8337	22575	23821	11	אחסנה
								5.23	1246				1246	23821	11	מסחר

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.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>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 ואו עץ מטופל, ואו 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 יינתן 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.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>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.</p> <p>למסמכי הבקשה יצורף מסמך סביבתי אשר יכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים: תנאים והאמצעים והפעולות למניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המגרש והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.</p> <p>דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג וכמות. פירוט צורת האיסוף, הטיפול, האחסון וסילוק הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש.</p> <p>אמצעים ודרכי טיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p> <p>אמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליכי ייצור.</p> <p>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</p>
6.3	ביוב
	<p>- איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>- 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.</p> <p>- צנרת הביוב תהיה מ- HDPE או שווה ערך, ושוחות הביקורת יצופו בחומר עמיד למניעת חלחול, באישור משרד הבריאות.</p> <p>- הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p>

6.3

ביוב

- תחנת שאיבה לשפכים, ככל שתוקם, תמצא מחוץ לתחום רדיוס מגן ג' של הקידוחים באזור.

6.4

הוראות פיתוח

תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:500 אשר תקבע את הנושאים הבאים:

- 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 פינוח.
- גינון כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות.
- פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי

6.5

מרתפים

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]

6.6

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.

6.7

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

28. לוח אזורי

ערך	סימון בתשריט	מסגרי מגרשים	שטח מגרש מינימאלי בזונם	שטחי בנייה מירביים לשימושים עיקריים ולשטחי שירות				תכנית קרקע מרבית %	מספר קומות מרבי	קווי בנין			
				שטח עיקרי ב-%		שטח שרות ב-%				קדמי	צדדי	אחורי	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע						
מרכזים לוגיסטיים	אפור+קווים אדומים	1-16	15 *	100	20	35	280	60	5	כאמור בסעיף 15.5.2 וכמסומן בנספח הבינוי			
אזור משולב למבני ציבור	פסים חום וירוק	600	20	100	20	35	280	50	3	8	8	33	
מתקן הנדסי	אפור+קווים סגולים	401-400	0.4	100	-	-	-	50	1	3	3	3	
שציפ	ירוק	100,101 103-110 113,114 116	0.1	-	-	10	10	10	1	-	-	-	
דרך חדשה	אדום	200-212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ויקת תמנה ומנית	אדום + צלבים שחורים	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
דרך קיימת	חום חול	300-301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* למעט מגרש 16 שגודלו כמופיע בטבלה שבסעיף 27

