

מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחב תכנון מזרח השרון

משרד הפנים
מחוז מרכז
19 09 2005
נתקב ל
תיק מס':

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/מש/8-1/62
חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים של חלקה מס' 12 בגוש 8644 בזמר.
שינוי לתכנית מתאר מקומית מש/8-1/1002

ועדה מקומית "מזרח השרון"

אישור תכנית מס' מק/מש-8/1/62
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2004 ביום 21.08.05

י"ד הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 62/1-8/מ/מ/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5413
מיום 30.06.05 ע"מ 3296

תכנון זמר

הוראות בניה

היוזם: מוסטפה אסעד דקה ת.ז. 26278606 זמר 38828 טל 058507844
בעל הקרקע: אניסה דקה ת.ז. 2148367 ומוסטפה דקה ת.ז. 26278606 - זמר 38828

עורך התכנית: אלעמארה (סלזו) בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
דר' אדר' אבורקיייה זוהדי מס' רשיון 40281
באקה רח' ראשי 04-6382760

2005

אוגוסט

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מזרח השרון"
09-08-2005
נתקב ל
תיק מס':

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומי מק/מ/ש/8-1/62" המהווה חלוקה חדשה של חלקה מס' 12 בגוש 8644 בזמר התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית:

- א- התשריט ערוך בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד של התוכנית.
- ב- הוראות התוכנית. מס' דפים 5.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומי תחולה על תכנית מש/במ/8-1/1002 תכנית מתאר מקומית.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש מס' : 8644 חלקה 12
שטח התכנית : 1.876 דונם.

5. בעלי הקרקע : מוסטפה אסעד דקה ת.ז. 26278606 ואניסה דקה ת.ז. 2148367

6. יוזם התכנית : מוסטפה אסעד דקה ת.ז. 26278606 זמר טל- 058507844

7. מטרת התכנית:

- א. חלוקה חדשה של חלקה מס' 12 בגוש 8644 בהסכמת הבעלים.
- ב. הקטנת קווי בנייה לפי הקיים בתשריט.
- ג. קביעת הוראות בניה.

8. הגדרות: מגרש – חטיבת קרקע מועצת לבניה עפ"י תכנית זו.

9. ביאור סימני התשריט:

סימון בתשריט	באור
קו כחול	גבול התכנית
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
קו שחור	גבול מגרש מוצע
קו שחור מקוטע	גבול מגרש לביטול
צבע חום	דרך מאושרת
צבע כתום	שטח מגורים א'
מספר דרך	מספר ברובע עליון של עיגול
קווי בניין מינימאליים	מספר ברובעים צדדיים של עיגול
רוחב דרך	מספר ברובע תחתון של עיגול

10. שימושים מותרים:

לא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין.

11. המשך שימוש בקרקע בבנין שלא בהתאם לתוכנית:

לא ישתמשו בכל קרקע או בנין שבתחום תכנית זו לכל מטרה אלא בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזור עפ"י תכנית זו.

12. תכליות:

- א. באזור מגורים א' יותר להקים : בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, חניה וגינה פרטית לדיירי הבית.
- ב. דרכים:
- ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי טלפון חשמל, מים, ביוב וקווי ניקוח.

13. הוראות בניה :
טבלת זכויות בניה:

מס' יח' דיור	אחורי	צדדי	קדמי	אורך חזית מינ' במ'	בנייני עזר במ"ר	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה בקומה	מס' קומות מקס'	שטח מגרש מינ'	הציון בתשריט	האזור
3	לפי הקיים בתשריט	3	כמסומן בתשריט	16	10% משטח המגרש או מקס' 65 מ"ר	100%	30%	3	500 מ"ר	כתום	מגורים א'

מותר להקים במגרש 3 יח' דיור.

14. מבנה יציאה לגג:

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בתנאי ששטחו יהיה בשטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' מרצפת הגג.

15. צורת חישוב שטח הבניה:

- שטח הבניה המותר ייחשב בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב - 1992.
- שטח המגרש שממנו יחושב שטח הבניה המותר יהיה שטח המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.

16. חניה:

על מבקש היתר בניה להתקין על חשבוננו בתחום המגרש מקומות חניה בשעורים כמפורט בתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983 ושינויים להן מעת לעת.

17. חלוקת קרקע:

- היתרי בניה בתחום התכנית יינתן לאחר שתוכן תכנית בינוי ותכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. תכנית המדידה המצבית תהיה חתומה ע"י כל בעלי הנכס ותקצה זכויותיהם במגרשים.
- בקשה להיתר בניה תובא לדיון לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס שצוין כבעל זכויות במגרש אשר בתכנית החלוקה כאמור בסעיף א'.

18. הפקעות :

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לצרכי ציבור המיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

20. אישור בניה חורגת קיימת:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו במרווחים צדדיים ואחורי, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה. הוועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים החורגים מקו בנין קדמי, בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה.
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מהוראות תכנית זו.
- כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

21. שירותים הנדסיים:

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב, והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעות רצון משרד הבריאות.

הוצאות ופיתוח:

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות, יחולו על מועצה מקומית זמר.

חשמל:

היתרי בניה בקרבת ואו מתחת לקוי חשמל יינתנו עפ"י הוראות והנחיות חברת החשמל הן בנוגע למיקום ולקרבה מקו חשמל מכל דרגה/ סוג שהוא.

א- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ב- המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:

5 מ' מקו מתח נמוך

9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

ג- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת – קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

ביוב מים וניקוז: לפי הוראות תכניות המתאר מ/ש/כמ/8-1/1002/

חתימות



המתכנן:

היוזם:

בעל הנכס:

הרשות המקומית:

אין התנגדות
למועצה המקומית זמר
אין באישור זה משום מתן
הרשאה להתחלת בנייה
אבל הכלת היתר בנייה

הוועדה המקומית: