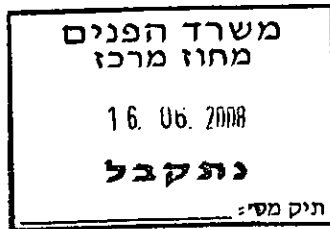
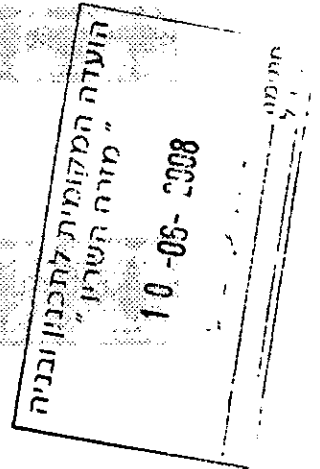


תכנית מס' חש/מק/8-1-94

תכנית מפורטת מקומית

הוראות התכנית



המרכז

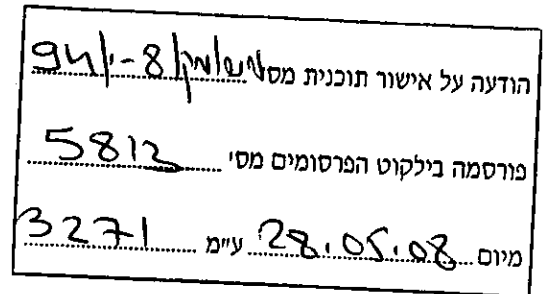
מחוז

מזרח השרון

ועדה מקומית

תכנית מפורטת מקומית

סוג התכנית



הודעה על אישור תוכנית מס' חש/מק/8-1-94

פורסמה בעיתון ארץ ביום 14.05.08

ובעיתון ארץ ארץ ביום 14.05.08

ובעיתון מקומי ארץ ביום 16.05.08

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

הרקע לתכנון

המקום ישוב זמר, שכונת אבו יאסין- בביר אלסיכה.

גוש 8656 וחלקה 3, מגרש 47. בשטח של 600מ"ר.

על המקום חלה תכנית: מש/במ/ 8-1/ 1001.

לאחר אישור תשריט חלוקה לפי בעלויות בחלקה הנ"ל נוצר שבמגרש הספיציפי הנ"ל אין אפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה בשטחו, היות והצורה למגרש לפי תשריט החלוקה אינה מאפשרת הקמת מבנה נורמלי.

לכן התכנית מציעה הקטנת קווי הבנין הקדמי והאחורי תוך שמירת אחוזי הבניה, שהיא ההצעה האופטימלית שמאפשרת ניצול אחוזי הבניה באופן מלא ובנית מבנה בצורה רגולרית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז המרכז
תכנית מס' מש/מק/8-1/94

1. זיהוי וסיווג התכנית

מש/מק/8-1/94	שם התכנית	1.1
600 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הפקדה 2 10.06.08	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3 מהדורות
שינוי תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קיים תשריט מאושר ועדה מקומית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.4 סיווג התכנית
מזרח השרון Y:153350 X:196375	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5 מקום התכנית
זמר - ביר אלסיכה, שכונת אבו יאסין	נתונים כלליים	1.5.1
זמר	תאור מקום	1.5.2
זמר	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
זמר	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
ביר אלסיכה	ישוב שכונה	
אבו יאסין	רחוב	
-	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8656	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלבנטי	חלקה 3, מגרש 47 לפי מש/מק/8-1/1001

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול כהה.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מש/במ/1-8 / 1001	שינוי	תכנית זו משנה את קווי הבניין לתכנית מתאר החלה במקום.	-	-
תכנית איחוד וחלוקה	תואם	תכנית זו מתבססת על תכנית איחוד וחלוקה מאושר בועדה מקומית	-	-

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

מסמכי התכנית		1.7
סוג המסמך	תחולה	קני"מ
סוג המסמך	מחייב	ל"ר
תקנון	מחייב	1:250
תשריט	מחייב	
מספר עמודים	מספר נילונות	תאריך עריכת המסמך
15	-	10/06/08
-	1	10/06/08
עודף מקומות	עודף מקומות	אמצע אבן חבלה
-	-	אמצע אבן חבלה
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה על התשריטים.

דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ושם משפחה	מקצוע / תואר	מגיש התביעה
-	-	052/8949093	באקד אלגריה תד. 1413 מיקוד 30100	-	-	026193359	אשרף באדסה	-	

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	-	052/8949093	04-6386531	באקדא אלקטרוניקה	-	026193359	אשר ביאדסה בן אלרומן ע. אלרומן	-	

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אודריכל
I_abuhabia@yahoo.com	09/8743987	050/2117567	ימח זמר ת.ד. 3313	לי"ר	103930	027531425	אינד אבו חבלה	אדריכל	
I_abuhabia@yahoo.com	09/8743987	050/5315929	ימח זמר ת.ד. 3313	לי"ר	805	023276231	עמאד אבו חבלה	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון.
הועדה המחוזית	-

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**

הקטנת קווי בנין קדמי ואחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

• 1- שינוי לבינוי שעפ"י תכנית מש/במ/8-1/1001 ובמיוח ד הקטנת קווי בנין קדמי ואחורי.

1.1- הקטנת קו בנין קדמי צפוני במקום 5 מ, ל 2 מ.

1.2- הקטנת קו בנין אחורי דרומי במקום 4.5 מ, ל 3 מ,

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	600	
מגורים-מספר יח"ד	3	אין
מגורים(שטח בנייה עיקרי)	180.00 מ"ר	אין
שטחי שירות	65.00 מ"ר	אין

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

ייעוד	תאי שטח
מגורים א	

4. שימושים והוראות לייעודי קרקע

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 בינוי

כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד והכל כפוף להוראות מהנדס הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

6.1.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 פיתוח סביבתי

6.6.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 פיתוח תשתיות

6.7.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל

העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

6.7.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.7.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.7.4 אישור הגיחון בדבר חיבור הבנין לרשת מים וביוב.

6.8 קולטי שמש על גג הבניין

6.8.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.8.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

7. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-	-	-

8. מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית.

9. אישורים וחתימות

9.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

9.2

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	חתימה	תאריך
	אשרף ביאדסה	026193359		10/06/08
בעלי עניין בקרקע	אשרף ביאדסה	026193359		10/06/08
עורך התכנית	איאד אבו חבלה	027531425		10/06/08

9. תצהירים**9.1- תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה איאד אבו חבלה, מס' תעודת זהות 027531425,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מש/מק/ 8-1/ 94, להלן – "התוכנית".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 103930.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

איאד אבו חבלה
 ארכיטקט מ.ר.
 חבלה
 מס' רשיון 103930
 מס' תעודת זהות 027531425
 חתימת המצהיר 05

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מש/מק/ 8-1/94

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/06/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א.ב.ו. אבו חבלה
מהנדס גאודיט מ.ר.
מועד 72677
ימה - חתימה
805
38828
פ.א.י. 8-744-0000-215555

805
מספר רשיון

עמאד אבו חבלה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/06/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א.ב.ו. אבו חבלה
מהנדס גאודיט מ.ר.
מועד 72677
ימה - חתימה
805
38828
פ.א.י. 8-744-0000-215555

805
מספר רשיון

עמאד אבו חבלה
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 10/06/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

א.ב.ו. אבו חבלה
מהנדס גאודיט מ.ר.
מועד 72677
ימה - חתימה
805
38828
פ.א.י. 8-744-0000-215555

805
מספר רשיון

עמאד אבו חבלה
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה

