

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 17.06.2008
 נ ו ת ק ב ל
 תיק מסי:

תכנית מסי מש/מק/8-1/97

שם התכנית תכנית מש/מק/8-1/97
שינוי לתכנית מתאר הצ.ב.מ./8-1/1003 בסמכות ועדה מקומית עפ"י
סעיף 62א' סעיף קטן (4).

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית " מזרח השרון "

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

ועדה מקומית
 אישור תכנית מסי מט/מק/8-1/97
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2008008 ביום 21/03/08
 יו"ר הועדה המקומית
 הממונה על המחוז
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשפר את תנאי הדיור של הבעלים, באיזור מגורים ב(שטח בנוי צפוף), ע"י תוספת קומת מרתף עם כניסה במפלס הכביש ובקו בניה 2 מ', לאחסנה וחניות ואישור מצב קיים בפועל מבלי לחרוג בסך הכל שטח מותר לבניה לפי תוכנית הצ/ב.מ. 1003/1-8.

מחוז המרכז

תכנית מס' מש/מק/8-1/97

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מש/מק/8-1/97 שינוי לתכנית מתאר
הצ/ב.מ.8/1-1003

1.1 שם התכנית

יפורסם
ברשומות

1.2 שטח התכנית

1.054 ד'

1.3 מהדורות

שלב

- מתן תוקף

מספר מהדורה

שלישית.

תאריך עדכון

02-02-08.

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

- תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית עפ"י
- סעיף 62א' סעיף קטן (4)

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה

האם התכנית
מכילה הוראות
של תכנית
מפורטת
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

- כן
- ועדה מקומית "מזרח השרון"
- לפי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן (4).
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
 קואורדינטה X $X=204/565$
 קואורדינטה Y $y=697/060$
- 1.5.2 תאור מקום החלקה שבתשריט נמצאת בחלק הצפוני באזור המסגד של שכונת אבתאן בזמר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מ.מ. זמר
 התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית זמר אבתאן ראשי
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8660	• מוסדר	• חלק מהגוש		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
הצ.ב.מ/8-1/1003	19/4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

יפורסם
ברשומות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר אבת'אן	-	-
הצ.ב.מ/8-1-1003	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ.ב.מ. /8-1-1003 ממשיכות לחול.		12/3/2001

הערה : אין תכנית מתאר כוללת. (התכנית המפורטת המאושרת היא גם ברמה מתארית.)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קטאוי חוסיני	02-11-07	7	18		מחייב	הוראות התכנית
		פיקובסקי מרינה	02-11-07	7	1	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		פיקובסקי מרינה						

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-4719480		זמר, שכונת אבתאן	-	-	050857069	זוהדי פתחי בדראן	חקלאי	

זום בפני

1.8.1.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום התוכנית
		054-4719480		זמר, שכונת אבתאן	-	-	050857069	זוהדי פתחי בדראן	חקלאי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	* אדרכל
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	אבן יהודה	-	110821	059437277	מרינה פיקובסקי	תואר שני	•
kattawe@017.net.il	09-8910661		09-8996328	אבן יהודה	-	26246	309889350	קטאוי חוסני	תואר ראשון	• מדגס
	09-8743353		09-8743121	ימה, זמר	-	721		גימאל זידאן	תואר שני	• 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
אזור מגורים ב' (שטח בנוי צפוף) כמסומן בתשריט צבע	א. תותר תוספת בניה למבנים הקיימים בשעור של 40% (2) קומות. ב. תותר בניה על פי אישור הועדה המקומית לצורך שיפור תנאי מגורים גם אם אחוזי הבניה יהיו מעל המותר בסעיף א'.

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**

- 1- שינוי קווי בנין לפי מצב קיים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק.
- א. קו בנין קדמי (מערבי צפוני) בקומת קרקע מ' 5.0 עד מ' 2.90 מ' עפ"י המסומן בתשריט
- ב. קו בנין צדדי (צפוני מערבי) בקומת קרקע מ- 3.0 מ' עד 2.44 מ'
- 2-- שנוי קו בנין קדמי מערבי למרתף מוצע מ- 5.0 מ' עד 2.0 מ'.
- 3- הוספת קומה אחת למספר הקומות המותר מבלי להגדיל את אחוזי הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת קווי בנין ע"מ לאושר הבנייה הקיימת והמוצעת בשטח התכנית.
- רישוי מבניים חורגים מתקנות של תכניות קודמות.
- הקלה במספר הקומות המותר ע"י תוספת קומה אחת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.054 ד'	שטח התכנית – דונם
	אין תוספת	4 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	אין תוספת	840 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

הוראות לעניין יעודי קרקע - הסבר

א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות

יעוד לפי מבא"ת
מגורים א'

יעוד קרקע מאושר
מגורים ב' (שטח בנוי צפוף)

ג. קביעת יעודי הקרקע למגורים

א. יותר להקים בו בתי מגורים פרטיים או זו משפחתיים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי.

ב. תותר בניה על פי אישור הועדה המקומית לצורך שיפור תנאי המגורים גם אם אחוזי הבניה יהיו מעל המותר (80%),

ד. יעודי קרקע ושימושים – כללי

שימושים	יעוד
יותר להקים בו בתי מגורים, חדרי עזר ומבני עזר לצורך הנ"ל בלבד	מגורים א'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
19/4	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

דוגמאות:

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי

4.1.2 הוראות

- | | |
|---|--|
| <p>...
דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>...
גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> | <p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>ב. הוראות פיתוח</p> |
|---|--|

כניסה קובעת לבנין הכניסה הראשית לאגף הבנין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1990.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
מ' 3	מ' 0	מ' 3	קומות	2 קומות	8.50 מ'	4	למגרש 4 יח"ד	40%	80%	843 מ"ר	-	-	843 מ"ר	843 מ"ר	1054	19/4	מגורים ב'
מ' 0	מ' 3	מ' 0	קומות	2 קומות	8.50 מ'	4	למגרש 4 יח"ד	40%	80%	843 מ"ר	-	-	843 מ"ר	843 מ"ר	1054	19/4	מגורים ב'

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
מ' 0	מ' 3	מ' 3	קומות	2 קומות	8.50 מ'	4	למגרש 4 יח"ד	40%	80%	843 מ"ר	-	68 מ"ר	843 מ"ר	843 מ"ר	1054	19/4	מגורים א'
מ' 0	מ' 3	מ' 3	קומות	2 קומות	8.50 מ'	4	למגרש 4 יח"ד	40%	80%	843 מ"ר	-	68 מ"ר	843 מ"ר	843 מ"ר	1054	19/4	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.4 חניה**

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

7. ביצוע התכנית**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

במהלך הכנתה של התכנית קיימות שתי אבני דרך – אישור התכנית להפקדה ואישורה למתן תוקף.

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	מהנדס עבד אלחפיו' ג'באלי מהנדס הועדה	ועדה מקומית מזרח השרון

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אבת'אן, זמר		זוהדי בדראן	מגיש התכנית
		אבת'אן, זמר		זוהדי בדראן	בעלי עניין בקרע
22-5-07		אבן יהודה 40500	321830663	מרינה פיקובסקי	עורך התכנית
22-5-07		אבן יהודה 40500	053695540	קטאוי חוסני	

10.6 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10.15 פיקוד העורף

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

10.16 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

10.18 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית : _____
2. מגיש התוכנית : זוהדי פתחי בדראו
3. אסמכתאות של בעל העניין בקרקע : נסח טבו+הסכס ויפוי כח נטיריוני
4. נספח טבלת זכויות מאושרות : יש /
5. טבלת איזון / לוח הקצאות : אין/
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2
או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן : לא _____
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים : לא _____
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה : לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר :
א. שמירת מקומות קדושים לא
ב. בתי קברות לא
ג. שמירה על בניינים או אתרים _____
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים לא


14. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה פיקובסקי מרינה, מס' תעודת זהות 321830663, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' מש/מק/8-1/97 בחלקה 19, מגרש 19/4/1 בגוש 8660 (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רש' 110821.
3. אני ערכתי את התכנית עם קטאוי חוסני בעל ניסיון בעריכת תוכניות מס' רש' 26246.
4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התכנית שהגשנו, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. אנו מצהירים כי השמות דלעיל הם שמותינו, החתימות דלמטה הן חתימותינו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימות המצהירים:

 קטאוי חוסני:

 פיקובסקי מרינה: