

תכנית מס' חש/מק/8-1/102

תכנית מפורטת מקומית

הוראות התכנית

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' חש/מק/8-1/102
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20080005 ביום 10/09/08
 יו"ר הועדה המקומית

מחוז
 המרכז
 ועדה מקומית
 מזרח השרון
 סוג התכנית
 תכנית מפורטת מקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' חש/מק/8-1/102
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5864
 מיום 09.11.08 ע"מ 286

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 27-11-2008

הודעה על אישור תוכנית מס' חש/מק/8-1/102

פורסמה בעיתון 6/10/08 ביום 10.10.08

ובעיתון ארבעה ביום 7.10.08

ובעיתון מקומי ארבע ביום 6.10.08

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

הרקע לתכנון

המקום: ישוב זמר, כפר ימה.

גוש 8651 וחלקה 133, (חלק מחלקה 27, מגרש 66 ישן). בשטח של 777מ"ר.

על המקום חלה תכנית: מש/במ/ 8-1/1002.

על החלקה הנ"ל קיימים שני מבנים ובס 3 יח"ד יור.

בנין מס. 1 לפי התשריט נבנה בתחילת שנות השבעים, ובנין מס. 2 לפי התשריט נבנה בסוף שנות התשעים.

שטח שני המבנים בקומת קרקע, קריא שטח תכנית קרקע הוא 260.30מ"ר שזה 33.50%.

אחוזי הבניה לפי תכנית הבינוי החלה על המקום הם 35.00% שזה 271.95מ"ר.

לכן אין חריגה באחוזי הבניה, אבל צורת המגרש ברוחב אינה מאפשרת ניצול אחוזי הבניה הנ"ל מבלי לחרוג מקווי הבנין.

לכן התכנית מציעה הכשרת קווי הבנין לפי המצב הקיים.

כך שלבנין מס. 1 יהיה:

קו בנין קידמי 3.00מ" במקום 5.00מ"ר.

קו בנין צדדי מזרחי יהיה 0.00מ" במקום 3.00מ"ר.

קו בנין צדדי מערבי יהיה 2.45מ" במקום 3.00מ"ר.

ולבנין מס. 2 יהיה:

קו בנין צדדי מזרחי יהיה 2.63מ" במקום 3.00מ"ר.

קו בנין צדדי מערבי יהיה 2.61מ" במקום 3.00מ"ר.

ובזה ניתן להכשיר את שני המבנים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז המרכז
תכנית מס' מש/מק/1-8/102

1. זיהוי וסינוג התכנית

מש/מק/1-8/102	שם התכנית	1.1
777 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הגשה 2 20/11/08	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
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		1.5 מקום התכנית
מזרח השרון Y:203085 X:696975	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1 נתונים כלליים
	זמר-ימה	1.5.2 תאור מקום
זמר	רשות מקומית	1.5.3 רשות מקומית בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
זמר	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ימה	שכונה	
ימה	רחוב	
-	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8651	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלבנטי	חלקה 133, מגרש 66 ישן לפי מש/מב/8-1 / 1002

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 גיבולים 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
מט/במ/1-8/1002	שינוי	תכנית זו משנה את קווי הבניין לתכנית מתאר החלה במקום.	-	-

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 השניה 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 ערך על התכנית

לא רלבנטי

מסמלי התכנית		מסמלי התכנית		מסמלי התכנית		מסמלי התכנית		מסמלי התכנית		מסמלי התכנית	
1.7	מסמלי התכנית	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
17	-	1	-	03/03/08	איאד אבו חבלה	ועדה מקומית	-	17	-	03/03/08	איאד אבו חבלה
-	-	-	-	03/03/08	איאד אבו חבלה	ועדה מקומית	-	-	-	03/03/08	איאד אבו חבלה

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

תיק מס': _____
 נתקבל
 2.9.12.2008
 מחוז מרכז
 משרד הפנים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מגיש התכנית
-	-	054/5409463	-	זמ"ר - ימ"ר. מיקוד 38828	-	-	026193359	מגיש התכנית
							דקדק מוחמד דקדק רועדי	

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מגיש התכנית
-	-	-	-	מחוז מרכז	-	-	-	מגלים
-	-	-	-	-	-	-	-	חברים

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

שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מגיש התכנית
I_abulahbia@yahoo.com	09/8743987	050/2117567	09/8743986	ימ"ר זמ"ר ת.ד. 3313	ימ"ר זמ"ר ת.ד. 3313	ל"ר	103930	אדריכל
I_abulahbia@yahoo.com	09/8743987	050/5315929	09/8743886	ימ"ר זמ"ר ת.ד. 3313	ימ"ר זמ"ר ת.ד. 3313	ל"ר	805	מודד
							023276231	מודד
							אח"א אבן חבלה	
							עמ"א אבן חבלה	
							אדריכל	
							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 המחוזית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון.
 -

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 וצדדיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי לבינוי שעפ"י תכנית מש/במ/8-1/1002 ובמיוח ד הקטנת קווי בנין קדמי וצדדיים.
 כך שלבנין מס. 1 יהיה:

קו בנין קידמי 3.00מ" במקום 5.00מ".

קו בנין צדדי מזרחי יהיה 0.00מ" במקום 3.00מ".

קו בנין צדדי מערבי יהיה 2.45מ" במקום 3.00מ".

ולבנין מס. 2 יהיה:

קו בנין צדדי מזרחי יהיה 2.63מ" במקום 3.00מ".

קו בנין צדדי מערבי יהיה 2.61מ" במקום 3.00מ".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	777	שטח התכנית - מ"ר
אין	6	מגורים - מספר יח"ד
אין	271.95 מ"ר	מגורים (שטח בנייה עיקרי)
אין	65.00 מ"ר	שטחי שירות

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
	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.

5

אחוזי (1)	קווי בנין (מטרל)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"י) לדונם נטו	מספר יח"י	תבטיית משטח המגריש (%)	אחוזי בניה (כוללים) 9506 + מרתף מעל קי. עמודים	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגריש (מ"ר)	יעוד מגורים א'
	שטחלי	נמני	קדמי	מותחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי קרקע	מותחת לכניסה הקובעת	שטחי קרקע	שטחי קרקע		
לפי מצב קיים	לפי מצב קיים	לפי מצב קיים	לפי מצב קיים	1	3 מעל קי. עמודים	-	-	6	96.35	605.00	1002.71-8/במ/במ	-	65.00	271.95	777		

26/11/2008

עמוד 10 מתוך 15

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 " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה 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 (19)2 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 הועדה 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 הועדה 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 הנייל 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



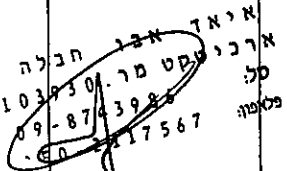
מיד עם אישור התכנית.

9. אישורים וחתומות

9.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חתימת בעל התפקיד וחותמת מוסד התכנון	
		ועדה מקומית

9.2

תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/11/08		021466347	דקה מוחמד	מגיש התכנית
26/11/08		021466347	דקה מוחמד	בעלי עניין בקרקע
26/11/08		027531425	איאד אבו חבלה	עורך התכנית

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:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - _____
 - 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 מוסמך
מס' רשיון 103930
חתימת היועץ
09-8743986
050-21750

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 3.2.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו חבלה עמאד
מהנדס גאודיטומטר
מועד מסמך 72677
805 38828
050-3159997

<u>805</u>	<u>עמאד אבו חבלה</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/10/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו חבלה עמאד
מהנדס גאודיטומטר
מועד מסמך 72677
805 38828
050-3159997

<u>805</u>	<u>עמאד אבו חבלה</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

<u>805</u>	<u>עמאד אבו חבלה</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך
חתימה	

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 בהסכמת הבעלים.