

408701

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה / משנה מיום 7.6.10 (מס' 8108)

תכנית מס' מש-8/1-81

מבא"ת 2006

תאריך 30.5.11 מתכנן המחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2 ח/י
15

משרד הפנים מחוז מרכז	29. 11. 2010
הוראות התוכנית	נתקבל תיק מס'
תוכנית מס' מש-8/1-81	

שם תוכנית: דרום - זמר
הגדלת זכויות בניה בקרקע חקלאית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
" מזרח השרון "

21-11-2010

נתקבל

חתימה
נמסר ל

מחוז: מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 81/1/81 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 7.6.10 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה " מזרח השרון "</p> <table border="1"> <tr> <td>תכנית מפורטת / מתאר מס' 81-1-10</td> <td>מס' 81/1/81</td> </tr> <tr> <td>הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2006002</td> <td>2/2/11</td> </tr> </table> <p>מהנדס הועדה:</p>	תכנית מפורטת / מתאר מס' 81-1-10	מס' 81/1/81	הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2006002	2/2/11
תכנית מפורטת / מתאר מס' 81-1-10	מס' 81/1/81				
הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2006002	2/2/11				

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה למחסן חקלאי ל-240מ"ר בקרקע חקלאית בגוש 8643 חלקה 23 בזמר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
דרום- זמר-הגדלת זכויות בניה בקרקע חקלאית	מס/8-1/81		
מספר התוכנית	32.000 דונם	1.2	
שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב 1	22.4.2010		
תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה		
• תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך		
• כן	להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^ט בחוק		
• לא	היתרים או הרשאות		
• ועדה מחוזית			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון
- קואורדינטה X 695/500
קואורדינטה Y 203/000
- 1.5.2 תיאור מקום דרום זמר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית זמר
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב זמר 38828 – ימה
- שכונה דרום ביראליסיכה
- רחוב -
- מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8643	• מוסדר	• חלק מהגוש		23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רליוונטי.	לא רליוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ע/ח 200	23/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עח/200	שינוי	שינוי ביעוד קרקע וכפיפות לעניין זכויות והוראות בניה לתנית עח/200	2553	19.7.1979

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סלים קטאוי	7.4.2009	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סלים קטאוי	7.4.2009	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09.8743314	38828	זמר 38828		רשות מקומית	-	2150630	עבדאלה גאנם	לי"ר

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד
לי"ר	עבדאלה גאנם	2150630	לי"ר	לי"ר		זמר 38828	09.8743314		09.8743314		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עבדאלה גאנם	2150630	לי"ר	רשות מקומית		זמר 38828	098743314	050527724		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	קטאוי סלים	21509278	21363			ת.ד. 200, באקה 30100	04.6382760	050.5656481	098743019	salimkattawi@seznam.cz
מודד	אבו חבלה עמאד	02327623	805		ימה - זמר 38828		09.8743986	050.5315929		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה – מזרח השרון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - המרכז

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. הגדלת זכויות בניה למחסן חקלאי בקרקע חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למחסן חקלאי ל 240 מ"ר
 ב. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנה קיים.
 ג. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח ביעוד מבני משק.
 ג. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	32.000
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				40	מ"ר	קרקע חקלאית
	240		240+	-	מ"ר	מבני משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	10	קרקע חקלאית
	101	משק חקלאי

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

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.1
שימושים	4.1.1
לפי הוראות תכנית עח/200.	א.
הוראות לפי תכנית מאושרת עח/200	4.1.2
הוראות הבניה בתחום התכנית תהיינה ע"פי הוראות תכנית מס' עח/200.	א.

שם ייעוד: מבני משק	4.1
שימושים	4.2.1
מחסן חקלאי.	א.
הוראות לפי תכנית מאושרת עח/200	4.2.2
הוראות הבניה בתחום התכנית תהיינה ע"פי הוראות תכנית מס' עח/200.	א.
שימוש במבנה שאינו תואם את המותר בתכנית יהווה סטיה ניכרת .	ב.
חומרי הבניה של המחסן יהיו חומרים קלים.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי התעריט	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי - צידי	צדדי - ימני		מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
3 או לפי התעריט	3 או לפי התעריט	3 או לפי התעריט	1	6	-	-	10%	240	240	240	2400	101	מבני משק		

6. הוראות נוספות**6.1 כללי****6.1.1 שימוש בקרקעות**

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור מתוך האזורים המסומנים על התשריט לתכלית שאינה חקלאית ושאינה מתאימה לרשימת התכליות שנקבעה לאזור שבו נמצאת הקרקע או המבנה.

6.1.2 רישוי מבנים קיימים

מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.

6.2 תשתיות**6.2.1 חשמל****איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.00 מ'
ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.00 מ' מציר הקו
ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ' מציר הקו
ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.00 מ'
ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 היטל השבחה

- הוועדה 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.

6.4 סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה [בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002. שימוש במבנה שאינו תואם את המותר בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיד עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11.11.06	عبدالله محمد		2150630	عبدאלه موحمد غانم	מגיש התוכנית
11.11.06	عبدالله محمد		2150630	عبدאלه موحمد غانم	יזם בפועל (אם רלבנט)
11.11.06	عبدالله محمد		2150630	عبدאלه موحمد غانم	בעלי עניין בקרקע
	<p>משרד הקודם בנון אדריכלות ותכנון ע"ס 11.11.06</p> <p>גודר שלים</p>		021509278	סלים קטאוי -אדריכל-	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סלים קטאוי, מס' תעודת זהות 021509278,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מש/8-1/81 ששמה דרום זמר - הגדלת זכויות בניה בקרקע חקלאית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 21363.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. שמאי מקרקעין מוסמך

ב. מודד מוסמך

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 אחד 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.

אדר' סלים קטאוי

חתימת המצהיר
 ותכנון עלים
 אדר' סלים קטאוי
 אדריכלות

הצהרת המודד

מספר התוכנית:

(בעת המדידה המקורית)

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

אבו חבלה עמאד
מאזסט.ר. 72677
פני-פונד 805
חתימה

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 _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו חבלה עמאד
מאזסט.ר. 72677
פני-פונד 805
חתימה

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 _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו חבלה עמאד
מאזסט.ר. 72677
פני-פונד 805
חתימה

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 בהסכמת הבעלים.