

23/74

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0164467

	<p>הקטנת קו בנין אחורי</p> <p>21-09-2016</p>	
--	----------------------------------------------	--

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי מזרח השרון  
 סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 458-164467  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 20160004 ביום 12/05/16  
 יו"ר הועדה המקומית

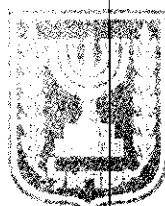
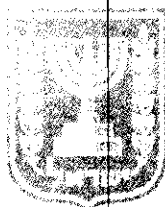
אישורים

הודעה על אישור תוכנית מס' 458-164467  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7278  
 מיום 06/06/16 ע"מ 7551

הודעה על אישור תוכנית מס' 458-164467  
 פורסמה בעיתון אקונומיסט ביום 24/05/16  
 ובעיתון חדרי ביום 24/05/16  
 ובעיתון מקומי/אקונומיסט ביום 24/05/16

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נשוא התכנית נמצאת בכפר זמר (מרג'ה), גוש 8663 חלקה 1 מגרש 21. על החלקה הנייל חלה תכנית מפרטת מס' מש/במ/8-1/1004, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מגורים א'. יזם התכנית מבקש הקטנת קו הבנין אחורי מ 5 מטר ל 3.82 מטר ( כמסומן בתשריט) . קביעת הוראות בניה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הקטנת קו בנין אחורי

מספר התכנית      458-0164467

1.2 שטח התכנית      1.005 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

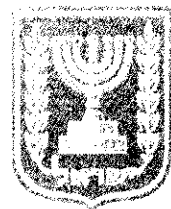


לפי סעיף בחוק      62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורח השרון
- קואורדינטה X 203925
- קואורדינטה Y 695175



תת  
מס' 100

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרג'ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תת  
מס' 100

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8663	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תת  
מס' 100

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מש/ במ/ 8 /1 /1004	שינוי		4970	1963	2703/2001



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפזו מרעי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עבד אל חפזו מרעי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	17/07/2013	עבד אל חפזו מרעי		17/07/2013		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	02/06/2015	עבד אל חפזו מרעי		02/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/06/2015	עבד אל חפזו מרעי		02/06/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבראהים מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
	פרטי	אסמאעיל מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
	פרטי	מחמוד מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
	פרטי	עאישה מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זמר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבראהים מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
בעלים	אסמאעיל מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
בעלים	מחמוד מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	
בעלים	עאישה מציעי			זמר	(1)		050-9777446	09-8780641	

(1) כתובת: זמר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפזו מרעי	116406		קלנסווה	(1)		09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it

תכנית מס': 458-0164467 - שם התכנית: הקטנת קו בנין אחורי

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		050-7686203	09-8788293	mzg@013.net

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: קלנסווה ת.ד. 1545.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 קו בנין אחורי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- הקטנת קו בנין אחורי מ 5 מטר ל 3.82 מטר (כמסומן בתשריט).

2- קביעת הוראות בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.005

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטח עיקרי כולל שטח	1,055.25			1,055.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

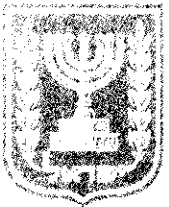
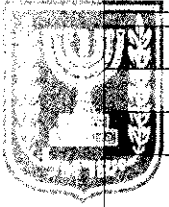
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,005	100
סה"כ	1,005	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,007	100
סה"כ	1,007	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. סוג בניה                      בניה קשיחה</p> <p>ב. חומרי גמר                    טיח או שליכט, ציפוי אבן</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					מעל הכניסה הקובעת	צד-י ימני	צד-י שמאלי	אחורי	עיקרי	שרות	עיקרי
5			6	35					1005	1055 (1)	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

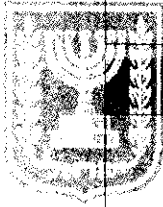
- (1) עיקרי כולל שרות.
- (2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלו תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוּספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולח 10%.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תקשורת</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p><b>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.4</p>
<p>"עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.</p>	
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>כל [ (השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p>	<p>6.5</p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונסיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמן את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.8</p>
<p><b>6.9 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו</p>	<p>6.9</p>

<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בתוך חלל הגג.
	ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	1	ל"ר

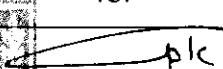
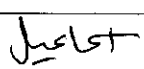

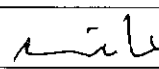
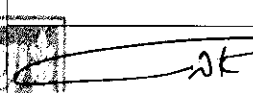
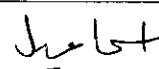





**7.2 מימוש התכנית**

מיד אחרי אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבראהים מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
מגיש התכנית	שם: אסמאעיל מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
מגיש התכנית	שם: מחמוד מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
מגיש התכנית	שם: עאישה מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
בעל עניין בקרקע	שם: אבראהים מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
בעל עניין בקרקע	שם: אסמאעיל מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
בעל עניין בקרקע	שם: עאישה מציעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		
עורך התכנית	שם: עבד אל חפיו מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.8.16
	חתימה: 		





מס' פרויקט	שם פרויקט	מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	מס' חלק	שטח חלק (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)
1	מס' 10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000
2	מס' 400	מס' 400	400	400	מס' 400	400	400	מס' 400	400	400	מס' 400	400	400
3	מס' 600	מס' 600	600	600	מס' 600	600	600	מס' 600	600	600	מס' 600	600	600
4	מס' 300	מס' 300	300	300	מס' 300	300	300	מס' 300	300	300	מס' 300	300	300
5	מס' 2000	מס' 2000	2000	2000	מס' 2000	2000	2000	מס' 2000	2000	2000	מס' 2000	2000	2000
6	מס' 10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000
7	מס' 10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000	מס' 10000	10000	10000