

458 0120824

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

היחידה לתכנון  
הועדה המחוזית למחוז מרכז

02-07-2017

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 458-0120824

חלוקה ללא הסכמה לחלקה 26 בגוש 8654 בזמר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 458-0120824  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 2015000 ביום 12/11/15  
 יז"ר העדה המקומית / יז"ר המחוז על המחוז  
 יז"ר העדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י אחד מבעלי הקרקע כדי חלקקות לו קטע מהקרקע לפי הזכויות שלו ובמקום שהוא מעבד ומחזיק בו.



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 458-0120824

1.2 שטח התכנית 25.405 דונם

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 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

204761 קואורדינאטה X

697313 קואורדינאטה Y



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בצד הצפוני של אבתאן. החלקה גובלת לכניסה ראשית של הישות אבתאן באזור חקלאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות: זמר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זמר	אבתאן		

שכונה אבתאן-צפון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
8654	מוסדר	חלק	26	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/0/1/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/0/1/3. הוראות תכנית הצ/0/1/3 תחולנה על תכנית זו.	2888		17/01/1983
הצ/0/1/3/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/0/1/3. הוראות תכנית הצ/0/1/3 תחולנה על תכנית זו.	4122	3417	17/06/1993
מש/8/1/1005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/8/1/1005. הוראות תכנית מש/8/1/1005 תחולנה על תכנית זו.	7213	3838	24/02/2016
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	07/1979
עח/200/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200/8. הוראות תכנית עח/200/8 תחולנה על תכנית זו.	2900	1265	03/03/1983
הצ/במ/8/1/1003	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/במ/8/1/1003. הוראות תכנית הצ/במ/8/1/1003 תחולנה על תכנית זו.	4970	1963	12/03/2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	10/11/2016	זחאלקה מוחסן	13/11/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	01/03/2013	קטאוי סלים	23/06/2015		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



תכנון זמין  
מונה היפסטה 14



תכנון זמין  
מונה היפסטה 14

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



דוא"ל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	פרטי	כאלד וליד כטיב			זמר	זמר (1)		09-8743864	09-8743864

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ימה - ראס חסאן.

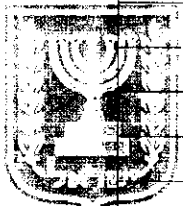
תלנתן זמין  
מונה הדיסטה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, כאלד וליד כטיב			זמר	זמר (1)		09-8743864	09-8743864	

(1) כתובת: ימה - ראס חסאן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



דוא"ל

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זוהדי פתחי בדראן			זמר	זמר (1)		09-8743864	09-8743864	
בעלים	נמר בדראן			זמר	זמר (1)		09-8743864	09-8743864	
בעלים	סאמי נימר קאסם בדראן			זמר	זמר (1)		09-8743249	09-8743249	
בעלים	סובחי בדראן			זמר	זמר (1)		09-8743292	09-8743292	
בעלים	כאלד וליד כטיב			זמר	זמר (2)		09-8743864	09-8743864	

(1) כתובת: אבתאן.

(2) כתובת: ימה מזרח - ראס חסאן.

תלנתן זמין  
מונה הדיסטה 14

**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	סלים קטאוי	21363		זמר	ביר א סכה ) (1		09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	
מודד מוסמך	מודד	מוחמד יוסף עלי	1195		זמר	מרג'ה (2)		09-8743165	09-8743165	

(1) כתובת: ביראלטיכ מערב.

(2) כתובת: מרג'ה דרום.



תכנית זמין  
תווה היסטורית 4



תכנית זמין  
תווה היסטורית 4



## 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.



מנהל תכנון ובנייה  
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מרכז
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - 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. משתמע.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקה מס' 26 גוש 8654 באבתאן לפי זכויות הבעלים על הקרקע ולפי חוקה על מנת הסדרת חלוקת הקרקע בין הבעלים הרשומים בקרקע הנכללת בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 26 בגוש 8654.  
ב. הגדרת הוראות בניה.



מנהל תכנון ובנייה  
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון ובנייה  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

25.405

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
קרקע חקלאית	30, 20, 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	691	2.72
קרקע חקלאית	24,714	97.28
סה"כ	25,405	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	691.65	2.72
קרקע חקלאית	24,774	97.28
סה"כ	25,465.66	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים של תכנית הצ/0/1/3, הצ/0/1/3, ב חלות חל תכנית זו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הוראות כלליות של תכנית הצ/0/1/3 ותכנית הצ/0/1/3 לגבי אזור חקלאי חלות על תכנית זו.

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, תאסר כל בניה בשטח הנייל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הוראות כלליות לדרכים של תכנית הצ/במ/1003 חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בה הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

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



תכנית זרמי  
מזנה הייחסי 4

קדנ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	4	4	4	(2)	(3)	(2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	10	קרקע חקלאית
5	4	4	4	(2)	(3)	(2)			16642		
5	4	4	4	(2)	(3)	(2)			5352		קרקע חקלאית
5	4	4	4	(2)	(3)	(2)			2780		קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

הוראות וזכויות הבנייה החלות על שטח יהיו לפי תכנית הצ/0/1/3 ו- תכנית הצ/0/1/3 ב

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עלפי זכויות בניה של תכנית הצ/0/1/3 ותכנית הצ/0/1/3 ב.
- (2) עלפי זכויות בניה של תכנית הצ/0/1/3 ותכנית הצ/0/1/3 ב.
- (3) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: עלפי זכויות בניה של תכנית הצ/0/1/3 ותכנית הצ/0/1/3 ב.



תכנית זרמי  
מזנה הייחסי 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חלוקה ו/ או רישום**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

אלאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת ברוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל תכנון והגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2**

**ניהול מי נגר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. 1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

א. 2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

א. 3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

א. 4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

א. 5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.3**

**הפקעות לצרכי ציבור**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

<b>שם:</b> כאלד וליד כטיב <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	בעל זיכיון	חתימה:	

<b>שם:</b> זוהדי פתחי בדראן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> נמר בדראן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14

<b>שם:</b> סאמי נימר קאסם בדראן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> סובחי בדראן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> כאלד וליד כטיב <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> סלים קטאוי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 20.5.2017	<b>עורך התכנית</b>
		חתימה משרד להנדסת בנין תכנון ע"י אדרי סלים קטאוי	



תכנון זמין  
מונה הרפסה 14