

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 458-0221051

חלוקה בהסכמה בחלקה 1 גוש 8660 אבתאן-זמר



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מזרח השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בעקרון לחלק את החלה בנדון בין הבעלים בהסכמה, ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1 . כמו כן קביעת קווי בניין חדשים ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4, וקביעת יחיד לכל מגרש. שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח עם שמירה על סה"כ שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חלוקה בהסכמה בחלקה 1 גוש 8660 אבתאן-זמר

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

458-0221051

מספר התכנית

3.984 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מזרח השרון

204487 קואורדינאטה X

697211 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישוב אבתאן - מועצה מקומית זמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זמר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבתאן-זמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8660	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2001	1963	4970		שינוי	הצ/במ/ 8 / 1 / 1003



## 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				זוהדי אבו רקיייה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו רקיייה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	22/09/2016	גימאל זידאן	22/09/2016	נספח חלוקה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	21/09/2016	גימאל זידאן	21/09/2016	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2015	זוהדי אבו רקיייה	22/09/2016		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 הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זמר	זמר	(1)		09-8743302	09-8743302	
	פרטי	פארס חרבט			זמר	(2)		052-7522155	077-5022101	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ימה/זמר.

(2) כתובת : 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פארס חרבט			זמר	(1)		052-7522155	077-5022101	

(1) כתובת : 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית זמר	זמר	(1)		09-8743302	09-8743302	
בעלים		אחלאם חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים		אחמד חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים		איאס חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים		גיהאד חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים		גילאל חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים		גימאל חרבט			זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זהירה חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	זיאד חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	מחמוד חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	נופוז חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	נזאר חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	סאדק חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	סחר חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	עמאד חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	פארס חרבט				זמר	(3)		052-7522155	077-5022101	
בעלים	פואד חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	פראס חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	
בעלים	ריאד חרבט				זמר	(3)		052-7522155	077-5022101	
בעלים	רסאם חרבט				זמר	אבתאן (2)		09-0000000	09-0000000	

(1) כתובת: ימה/זמר.

(2) כתובת: אבתאן- זמר.

(3) כתובת: אבתאן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו רקיייה	40281		מיסר	(1)	185	050-5396693	04-6381638	zuhdeaburkiea@gmail.com
	מודד	גימאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743352		Zj_eng@zahav.net.il

(1) כתובת: 185.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח ותוספת 3 יחיד ע"י חלוקה בהסכמה בין הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמה ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
3. קביעת יחיד / תוספת של 3 יחיד, לפי סעיף 62 א (א) (8)
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח עם שמירה על סה"כ שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 6
שביל	7
שטח ציבורי פתוח	8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,676	92.26
שביל	257.56	6.46
שטח ציבורי פתוח	50.85	1.28
סה"כ	3,984.41	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
92.26	3,676.03	מגורים א'
6.46	257.57	שביל
1.28	50.85	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,984.45</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכנית מאושרת הצ/ במ/ 8 / 1 / 1003	
הוראות	4.1.2
חניה	א
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
היטל השבחה	ב
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
סטיה ניכרת	ד
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1__ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפרותותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	

4.1	מגורים א'
	<p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. כל המבנים הקיימים יקבלו היתרים ע"פ הקיים.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 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 "עידוד 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 מבנה.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	ע"פ תכנית מאושרת הצ/ במ/ 8 / 1 / 1003
4.3	<b>שביל</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>

	<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי		
קדמי (6)	אחורי (6)	צידי-ימני (5)	צידי-שמאלי (6)	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	14	6	50	(3) 113.17	899.75	(2) 65	(1) 834.75	795	מגורים אי	1
(6)	(6)	(5)	(6)	(4) 3	14	4	50	(9) 100	387	(8) 38.7	(7) 348.3	387	מגורים אי	2
(6)	(6)	(5)	(6)	(4) 3	14	6	50	(9) 100	637	(8) 63.7	(10) 573.3	637	מגורים אי	3
(6)	(6)	(5)	(6)	(4) 3	14	4	50	(9) 100	423	(8) 42.3	(10) 380.7	423	מגורים אי	4
(6)	(6)	(5)	(6)	(4) 3	14	4	50	(9) 100	419	(8) 41.9	(10) 377.1	419	מגורים אי	5
(6)	(6)	(5)	(6)	(4) 3	14	6	50	(13) 111.62	1095.05	(12) 65	(11) 1030.05	981	מגורים אי	6

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:

כל המבנים הקיימים יקבלו היתירים ע"פ הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 105% עיקרי.

ע"פ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003..

(2) שטחי שירות 65.00 מ"ר.

ע"פ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003 סעיף 4.05.

8.17% משטח המגרש..

(3) 105% עיקרי.

8.17% שירות (65 מ"ר).

(4) שלוש קומות על קומות עמודים. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

(5) ע"פ המסומן בתשריט.

(6) ע"פ המסומן בתשריט.

(7) 90% ע"פ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003.

(8) 10% משטח המגרש, ע"פ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003 סעיף 4.05..

(9) 90% עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

10% שירות..

(10) 90% עייפ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003 ..

(11) 105% עיקרי במגרשים מעל 650 מ"ר.

עייפ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003 ..

(12) 65 מ"ר במגרשים מעל 650 מ"ר.

עייפ תכנית הצ/ במ/ 8 /1 /1003 סעיף 4.05 ..

(13) 105% עיקרי.

65 מ"ר שירות (6.62%).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18