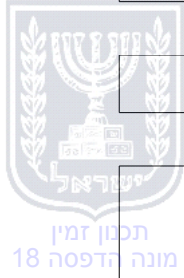


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0217141

רג/מק/1692 תוספת יח"ד שלישית ושינוי קווי בנין כפר אז"ר ה' באייר 6



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

במגרש קיימים מספר מבנים החורגים מקווי בנין. מתוך רצון להכשיר את המבנים הקיימים כפי שנבנו, והן מתוך מחשבה עתידית על תכנון נכון תוך מיצוי הפוטנציאל של המגרש ברוח עכשווית יותר, מוגשת תוכנית זו. בתוכנית מבוקשים קווי בנין חדשים לחריגות אלה. כמו כן מבוקשת תוספת יח"ד שלישית במגרש, תוספת 6% שטחים עיקריים הניתנים להוספה בדרך של הקלה, ניווד שטחים עיקריים ושירות בין היחידות ובין הקומות, עיצוב גגות הבתים ומתן אפשרות לבניית פרגולות



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

רג/מק/1692 תוספת יח"ד שלישית ושינוי קווי בנין כפר
אז"ר ה' באייר 6

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
506-0217141

שטח התכנית
1.2 4.033 דונם

סיווג התכנית
1.4 סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	רמת גן
קואורדינאטה X	185060
קואורדינאטה Y	662724

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם במרכז הכפר. הוא מלבני וארוך התחום משלושה כיוונים עיי רחובות. מצפון גוש 6178 - חלקה 49 רח' הנחל. ממערב - גוש 6178 - רחוב ה' באייר וגוש 6177 חלקה 216 דרך שיב"א. מדרום גוש 6177 חלקה 90 רח' הפלמי"ח וממזרח חלקה פרטית בגוש 6178 - חלקה 46 וגוש 6177 - חלקה 53.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: כפר אז"ר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	ה באייר	כפר אז"ר

כפר אז"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6177	מוסדר	חלק	52	
6178	מוסדר	חלק	45	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
37	156/ממ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
25/05/2000	3601	4884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/156 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/156
01/04/1993	2083	4096	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/219. הוראות תכנית תממ/219 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/219
16/09/1997		4568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/מק/6. הוראות תכנית תממ/מק/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/מק/6



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				אייל סנדרוביץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל סנדרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/02/2015	אייל סנדרוביץ	02/02/2015	תשריט מצב מאושר	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	בטי טפר			כפר אז"ר	ה באייר	6	052-6630441		yacov_y@yahoo.com

1.8.2 יזם

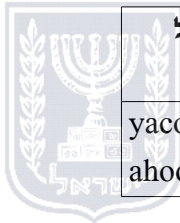
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בטי טפר			כפר אז"ר	ה באייר	6	052-6630441		yacov_y@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-7632222		a@a.co.il
חוכר	משה יערי			כפר אז"ר	ה באייר	6	052-6630441		yacov_y@yahoo.com

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	אייל סנדרוביץ	105594		רמת השרון	טרומפלדור	24	03-4508072	03-5494690	sendrowitz@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוסארה חוסאם	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

1. הכשרת בנייה קיימת.
2. הוספת יחידת דיור שלישית.
3. קביעת אתר לשימור והוראות לשימורו.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.2.1 - תוספת יחידת דיור לסה"כ שלוש יחידות דיור, בהתאם לסעיף 62 (א)(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 מתן אפשרות להעברת שטח עיקרי בין יחידות הדיור ובתנאי שסך כל השטח העיקרי יישאר ללא שינוי, בהתאם לסעיף 62 א (א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2.2.3 - תוספת 6% לשטח העיקרי המותר לבניה שאפשרי לבקשו במסגרת הקלה, בהתאם לסעיף 62 א (א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2.2.4 - תוספת ממ"ד ליחידת הדיור הנוספת על פי דרישות פיקוד העורף, בנוסף על זכויות הבניה המתרות בתכנית תמ"מ 156.

2.2.5 - מתן אפשרות לבניית פרגולות. שטח הפרגולה ומיקומה יקבע בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

2.2.6 - שינוי מקומי בקו בנין צדדי לקומה אחת בכיוון מזרח מ- 4 מ' ל- 3 מ', כפי שמופיע בתשריט, רק בקטע בו קיים מבנה חקלאי/שרות, בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.7 - שינוי מקומי בקו בנין קדמי בכיוון דרום מ- 5 מ' ל- 2.25 ו- 2.90 מ' כפי שמופיע בתשריט, רק בקטע בו קיים מבנה המגורים, בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.8 - שינוי מקומי בקו בנין קדמי בכיוון מערב- 5 מ' ל- 2.80 מ' כפי שמופיע בתשריט, רק בקטע בו קיים מבנה המגורים, בהתאם לסעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון והבניה

2.2.9 - שינוי בינוי ומתן אפשרות לבניית גגות שטוחים בנוסף על גגות רעפים משופעים המותרים בתוכנית תקפה בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק התכנון והבניה.

2.2.10 - מתן אפשרות לבניית קומת מרתף. השטחים למרתף יהיו מתוך סך השטחים המותרים ע"פ התכנית התקפה תממ/156.

2.2.11 - קביעת בניין לשימור והוראות בדבר שימורו, לפי סעיף 62 א(א)(13).

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

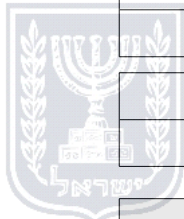
4.033

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	594		+234	360	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.

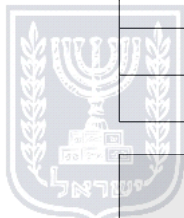
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	003,002
מגורים בישוב כפרי	001
סימון בתשריט	יעוד
בלוק מבנה לשימור	מגורים בישוב כפרי
	תאי שטח כפופים
	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	136.65	3.39
חקלאי למחצה	3,897	96.61
סה"כ	4,033.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.65	3.38
מגורים בישוב כפרי	3,911.37	96.62
סה"כ	4,048.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים בהתאם להוראות בתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית 3 יח"ד למגורים, מחסנים, חניות מקורות, פרגולות.
ב	בינוי ו/או פיתוח משק חקלאי תותר בניית מחסנים ומבני משק, חממות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים בהתאם לתכניות המאושרות
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. כל בנייה אסורה על הדרך פרט לסלילת הדרך, אחזקתה ובניית מתקנים לשירותים ציבוריים.



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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
												136.65	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
(8) 4	(8) 3	2	1	1	2	9	3		(7)	(6)	(5) 467	(4) 594	3911.37	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

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) (1).

(2) (2).

(3) (3).

(4) (5) יותר ניוד שטחים בין הקומות שמעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(5) (6) יותר ניוד שטחים.

פירוט שטחי השירות המותרים כלהלן:

- 12.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד.

- 15 מ"ר מחסן לצרכי הבית ל- 2 יח"ד ראשונות.

- 400 מ"ר שטחי שירות לצרכי הייצור החקלאי..

(6) (7).

(7) (8).

(8) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>ניתן יהיה להצמיד את שטחי השרות של המגורים (שטח המחסן) למבנה המגורים. יובהר כי שטח המחסן יקבע על פי המותר בתכנית התקפה תמ"מ/156 ולא בנוסף אליו. כמו כן, עם העברת המחסנים אל מבני מגורים, ייהרסו המחסנים האחרים הקיימים בשטח שאינם משמשים לשימוש חקלאי.</p> <p>לא תותר העברת שטחי בנייה משימוש חקלאי לשימוש מגורים.</p> <p>יותר ניוד שטחים בין הקומות שמעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה: עריכת סקר עצים ע"פ נוהל מבא"ת וקבלת חוות דעת פקידת היערות העירונית בדבר ייעודם של העצים הניצבים בחלקה.</p> <p>התכנון המבוקש יבטיח ככל האפשר את שמירתם של רוב העצים וינחה באשר לאופן ההעתקה או העקירה של עצים אחרים, הכלל בתיאום עם פקידת היערות העירונית.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במקרה שלא ניתן להסדיר את הבניה במגרש באמצעות היתר עפ"י תוכניות תקפות יש לסמן להריסה בבקשה להיתר ולהרוס בפועל כתנאי להיתר הבניה במקרה של בניה חדשה או הריסה ובניה מחדש קווי הבנין יהיו עפ"י תמ"מ 156 במקרה של תוספת בניה היא תיבנה בקוי הבניין הקבועים בתממ 156.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יותרו גדרות בחזיתות הראשיות של המגרש.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר העברת שטחי שירות מהייעוד החקלאי אל יחידות הדיור.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 סביבה ונוף</p> <p>בתחום המגרש תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'), ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>1. בדיקות קרקע- תנאי להיתר הינו הכנת סקר היסטורי וסקר לבדיקת גזי קרקע.</p> <p>2. אסבסט- תנאי להיתר הינו פינוי אסבסט שנמצא במבנים או בסככות על המגרש. האסבסט יפונה באמצעות קבלן אסבסט מורשה ולאתר מוסדר ומאושר.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 שימור</p> <p>בית טפר מיועד לשימור. המבנה לא ייפגע ולא ייהרס. כל בנייה או תוספת בתחום המבנה לשימור טעונות אישור וועדת השימור העירונית.</p> <p>תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד מקדים לפי הנחיות מנהל התכנון.</p> <p>תנאי להיתר בנייה ראשון במגרש יכלול שימור המבנה על פי הנחיות מנהל התכנון בכפוף</p>	<p>6.8</p>

	שימור	6.8
	לאישור ועדת השימור, הסדרה של כל הבנייה הקיימת במגרש, והריסה של הבניה שלא ניתן להסדירה. סטייה מהוראה זו, תהיה סטייה נכרת.	
	שמירה על עצים בוגרים	6.9
	תנאי לקבלת היתר בנייה - הגשת סקר אגרונום לבחינת פקיד היערות והטמעת חוות הדעת בהתאם.	
	סטייה ניכרת	6.10
	היתר בנייה ראשון במגרש יכלול שימור המבנה על פי הנחיות מנהל התכנון בכפוף לאישור ועדת השימור, הסדרה של כל הבנייה הקיימת במגרש, והריסה של הבניה שלא ניתן להסדירה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.	
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
	על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפות וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. תנאי למתן היתר בניה מתחום התכנית אישור רשות שדות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן-גוריון.	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.12
	הוצאת היתרי בנייה מותנית בקיום התנאים ההכרחיים לפיתוח ולבנייה מבחינת התשתית, לרבות קיום או הבטחת ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה כגון: ביוב, אספקת מים, ניקוז, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכו'.	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.13
	תנאי למתן היתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה, כולל כל התוספות למבנים הקיימים 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: א. הגשת חוות דעת המבוססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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).	
	היטל השבחה	6.14
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

6.14 היטל השבחה	6.14
התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965	

6.15 הסדרת שטח/ מקרקעין	6.15
תנאי להיתר בנייה אישור תצ"ר, תנאי לטופס 4 רישום התצ"ר במרשם המקרקעין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	ללא התנייה

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עם אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בטי טפר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: בטי טפר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה יערי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל סנדרוביץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

