

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ממ/4047/2

שינוי לתכנית ממ/4047 ו- ממ/23/534 ג'

"חלוקה חדשה" בהסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
 12-3-1995
נ ת ק ב ל
 תיק מס'

א. תיאור המקום:

מחוז:	המרכז
נפה:	פתח תקווה
מועצה מקומית:	סביון
גושים:	6722 6723

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2/4047
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.12.94 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

חלקות:	71 72-74
חלקי חלקות:	66,67 69-71
	109-114
	141-143
רחוב:	הר דפנה

חותמות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לבניה ותכנון ע"י
ה מ ר כ ז

תכנית מס': ממ/4047/2. הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 92009
 מיום 19/11/1992

יועץ ראש הועדה
 מהנדס הועדה

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית
 מיום 18.12/94
 תאריך 21/3/95
 מתכנן המחוז

- ב. גבול התכנית ותכולתה: גבול התכנית ותכולתה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת ^ה דפי הוראות תכנית, תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 וטבלת הקצאות ואיזון.
- ד. שטח התכנית: שטח התכנית: 40,303 מ"ר
- ה. בעל הקרקע: בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לחב' לנסהולם בע"מ וסמדר רינות נימרודי.
- ו. יוזם התכנית: יוזם התכנית: חב' לנסהולם בע"מ, והוועדה המקומית "המרכז".
- ז. עורך התכנית: עורך התכנית: אדר' פרייברגר
- ח. מטרת התכנית: מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי, אזור מגורים חקלאי ושבילים לאזור מגורים א' ודרך משולבת ומגורים עם משקי עזר.
2. קביעת הוראות בניה (ראה סעיף יד')
3. איחוד וחלוקה בהסכמה וקביעת טבלת הקצאות ואיזון - המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (ראה סעיף טו')
- ט. יחס לתכניות מאושרות: יחס לתכניות מאושרות: הוראות התכנית ממ/23/534 ג' והוראות תכנית ממ/4031 חלות באופן כללי על תכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות התכניות ממ/23/534 ג' ו- ממ/4031 מחייבות הוראות תכנית זו.
- י. תנאים להוצאת היתרי בניה: תנאים להוצאת היתרי בניה: 1. היתרי הבנייה יוצאו רק לאחר שתוגש מפה לצרכי רישום, התואמת תכנית זו.

2. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיוגשו תכניות לפיתוח השטח ותכניות תשתית עירונית מאושרות ע"י מהנדס המועצה המקומית סביון.
בתכניות הפיתוח ליישור השטח ייקבעו מפלסי מרבית קומת הקרקע (± 0.00).
תכניות התשתית העירונית יכללו גם את תעלות הניקוז בשטח התכנית.
רשתות האספקה (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכד') יהיו תת קרקעיות בלבד.
3. בהיתר הבנייה לבית מגורים חדש יירשם תנאי:-
לא יינתן חיבור לחשמל, מים וטלפון, כל עוד לא הושלמו עבודות התשתית העירוניים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית סביון.

- יא. עבודות הפיתוח ותשתית עירוניים:
1. כל עבודות הפיתוח והתשתית בשטח התכנית תבוצענה ע"י היזם (בעל הזכות בקרקע) ועל חשבונו וכל זאת ע"פ הנחיות מקצועיות של מהנדס המועצה המקומית סביון ובהתאם לקובץ ההנחיות הטכניות הקימות בסביון.
העלויות של עבודות אלה לא יקוזזו בשום התחשבות עם המועצה המקומית ו/או עם הוועדה המקומית וללא כל קשר להיטל השבחה וללא השתתפות כשלהיא של בעלי הנכסים הגובלים.
2. היזם ייתן פתרון לתעלות הניקוז העוברות בשטח התכנית ומנקזות נגר עילי, בתיאום עם מהנדס המועצה.

יב. ביצוע התכנית: 10 שנים

- יג. א. הפקעה ורישום:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית על-פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או בדרך אחרת.
ב. היטל השבחה: על תכנית זו יחול היטל השבחה, אשר ישולם בהתאם לחוק.

י.ד. לוח האזורים ראה נספח א' - דף מס' 5
והוראות הבנייה:

טו. טבלת הקצאות ראה נספח ב' - דף מס' 7
ואיזון:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הווכחון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין מאושרות זו באה במקום הסכמות כל בעל זכות בשטח הנדון מאושרות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. חתימתנו זו באה במקום מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגד השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או אישור או בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרת ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שטח חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

תאריך: 7.3.95

א. חב' לנסהולם בע"מ:

ב. מועצה מקומית סביון:

חתימת עורך התכנית

LANCEHOLME LTD.

חתימת היוזם

המועצה המקומית סביון

המועצה המקומית אינה מתנגדת להגשת החוכנית לדיון בועדה לתיכנון ומליץ

תאריך: 7.3.95 מהנדס המועצה

חותמת א אינה מהווה היגור אישור כלשהו לתוכנית

ראת מכתב לוואי מתאריך

אסמכתא

תאריך: 5/2/95

נספח א' - לוח האזורים וחוראות הבנייה לתכנית ממ/4047/2

כולל הערות (1) עד (4)

הערות	קווי הבניין				גובה הבניין		שטח בניה		שטחים עיקריים	שטח בניה	שטח	שטח מינימלי למגרש	אזור
	הערות	צדדי	אחורי	קדמי	גג בטון עליון	גובה	שטחי שירות	שטח בניה					
	קווי הבניין לכיוון מעברי הניקוז במגרש 2009 - 7 מ' במיג' 2005, 2011, 2006, 2013	4 מ'	10 מ'	5 מ'	7 מ'	50 מ"ר - מחסן וביתן לבריכת שחיה. 15 מ"ר - סככה לרכב ראה הערה (3).	בית מגורים	בית מגורים אחת לכל חלקה או מגרש	1200 מ"ר	מגורים א'			
למבני עזר	בהסכמת השכנים	0	0	5 מ'	לפי חוראות תכנית ממ/4031. ראה הערה (3)	100 מ"ר - מרתף/מקלט/ממ"ד	300 מ"ר בניה מירבית בכל המיפלסים. ראה הערה (1)						
לחניה	בהסכמת השכנים	0	0	2 מ'	לפי חוראות תכנית ממ/4031. ראה הערה (3)	בריכת שחיה - לפני תכנית 4031/ממ	חניה						
													משקי עזר

לפי חוראות תכנית ממ/4031

הערות:

1. מגרש מס' 2009 מיועד לחלוקה בעתיד לפי הוראות תכנית זו.
הבניין הקיים במגרש 1014 (כמסומן בתכנית ממ/4047) יישאר במצבו הנוכחי בהתאם להוראות תכנית ממ/4047, ללא הגדלה מעבר להוראות תכנית ממ/4047, וייעודו מגורים בלבד.

2. בקווי הבניין במגרשים (כמפורט להלן) תישמר רצועה ברוחב של 3 מ' לפחות לצורך מעבר ניקוז תת קרקעי. בשטח זה לא תורשה כל בנייה וכן תינתן זכות מעבר לבאי-כוח המועצה המקומית סביון לשם טיפול לאזקת הקו.

הרצועות שתשמרנה

לכיוון מעבר הניקוז:-
- במגרש מס' 2009 קו בנין 7 מ'.
(גם למגרשים שייגזרו ממנו בעתיד)

- במגרשים: 2005, 2006, 2011, 2013, 2017 קו בנין 5 מ'

3. גובה מבני העזר (מבנים למטרת שרותים) וחומרי הבנייה יהיו בהתאם לתכנית ממ/4031.
הסככה לרכב תהיה פתוחה, (ללא קירות) לפחות בשני צדדיה.
כאשר ייבנה מוסך סגור, כחלק מהמבנה העיקרי, שטחו ייכלל כחלק משטח המטרה העיקרית.

נספח ב' - טבלת תקצאות ואיזון לתכנית מ/מ/4047/2

איזון	מזב		מזב		מזב		מזב		מזב		גוש
	יירשם על שם	ייעוד	שטח במ"ר	מגושת	מגושת	מגושת	מגושת	מגושת	מגושת	מגושת	
א י ן	בבעלות: מינהל מקרקעי ישראל	מגורים א'	1,201	2001	בבעלות / בחכירה	ייעוד	השטח במ"ר	חלק	בשלמות / חלק	חלק	6722
		מגורים א'	1,201	2002							
		מגורים א'	1,201	2003							
		מגורים א'	1,201	2004							
		מגורים א'	1,286	2005							
		מגורים א'	1,200	2006							
		מגורים א'	1,200	2007							
		מגורים א'	1,200	2008							
		מגורים א'	6,766	2009							
		מגורים א'	1,201	2010							
		מגורים א'	1,201	2011							
		מגורים א'	1,201	2013							
		מגורים א'	1,200	2014							
		מגורים א'	1,200	2015							
א י ן	בבעלות: מ.מ.ג. בבכירה: לסמדר רינות נימרדי	משקי עזר	2,688	2022	בבעלות מ.מ.ג. בבכירה לסמדר רינות נימרדי	משקי עזר	2,288	71	בשלמות	6723	
		מגורים א'	1,201	2016							
		מגורים א'	1,248	2018							
		מגורים א'	1,201	2019							
		מגורים א'	1,222	2020							
		מגורים א'	1,294	2021							
		מגורים א'	1,200	2017							
		מגורים א'	1,201	2018							
		מגורים א'	1,201	2019							
		מגורים א'	1,201	2020							
		מגורים א'	1,201	2021							
		מגורים א'	1,201	2022							
		מגורים א'	1,201	2023							
		מגורים א'	1,201	2024							
א י ן	בבעלות: המועצה המקומית סבין	דרכים	7,790	2024	בבעלות המועצה המקומית סבין	שביל ציבורי	163	143	חלק	6722	
		מגורים א'	40,303								
			40,303				40,303			בסה"כ	