

16245

אגף תב"ע
24-07-2006

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז המרכז

אישור תוכנית מס' מ/מ/מק/ 3/4100
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את תוכנית השינוי
 מס' 2006005 ביום 21/08/06
 התוכנית טמונה אישור שר הפנים
 עפ"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה/תשכ"ח - 1968

יו"ר הוועדה המקומית
 סגנון והבניה - "מצפה אפק"

יו"ר המנהל המחוזי
 מסגרת והבניה - מחוז המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.08.2006
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

תכנית ממורטת מס' מ/מ/מק/ 3/4100

עפ"י תכנית מס' מ/מ/במ/ 4100

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

חתימות

חתימת עורך התכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכננים (1972) בע"מ

~~מוסט מ. לייטרסדורף~~
אדריכלים ומתכננים (1972) בע"מ

בשיתוף אדריכל י.כנורי

חתימת הועדה המקומית

חתימת היוזם ומגיש התכנית

אגף תב"ע ישראל להשקעות בע"מ
אגף תב"ע ישראל להשקעות בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שנו התו
 מקובלת עם השויות התכנון המוסמכות.
 תוכנית זו תוכן תכנון מוסמכות. אין בה משום הסכמה
 לשויות התכנית על ידי מיוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להסוות כל זכות פנימית או לכל בעל ענין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצגה העתק תכנית
 היסודית המקיפה ונאמר שהיא תכנית תכנון
 בה בעת זכות עסקים יחידים ואין בה ענין מיישבת. לפי
 חוקה ופ"י כל דבר
 לענין הס' 33 ו-34
 על התכנית התב"ע
 יותור על זכות אדריכל
 על פני זכויות המעורר בה
 העומדת לנו מזה הסכם
 חתימתנו ניתנת אך ורק
 והוא הקפה ל-30 חודשים
 תאריך 05-07-2006

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

- תאריך: 25.06.05
- 28.06.05
- 25.09.05
- 02.10.05
- 06.11.05
- 08.11.05
- 05.02.06
- 06.02.06
- 24.04.06

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מ/מ/מק/ 3/4100 עפ"י תכנית מס' מ/מ/במ/ 4100 תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - הוראות התכנית (10 עמ') מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 48,891 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק.
7. נפה: פתח תקווה.
8. המקום: ממזרח לרח' התומר.
9. גושים וחלקות: גוש: 6725 חלקי חלקות: 175, 177, 181, 183, 185, 187 גוש חדש: 7253 חלקי חלקות ארעיות: 6, 7, 54, 75, 76 חלקות ארעיות בשלמות: 70, 72-74, 55, 58, 63-68, 89, 92-95, 99-113, 20, 36-45
10. יוזם ומגיש התכנית: אפריקה ישראל להשקעות בע"מ דרך החורש 4, יהוד
11. עורך התכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ בשיתוף אדרי' י.כנורי רח' נחום הנביא 18, ת"א טל': 03-5465160 פקס: 03-5442653 E-Mail: leiters@leiters.co.il
12. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
13. מטרת התכנית:
- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, עפ"י סעיף מס' 62 א (א) (1) לחוק.
- ב. שינוי בקו הבניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף מס' 62 א (א) 4 לחוק.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי, עפ"י סעיף מס' 62 א (א) (5) לחוק.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה בתוכנית ללא שינוי סה"כ השטח המותר לבניה, עפ"י סעיף מס' 62 א (א) (6) לחוק.
- ה. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש עפ"י סעיף מס' 62 א (א) (7) לחוק.

14. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לסביון מס' שד/23/534 ובתכנית ממ/4031. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית הנ"ל תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ובתקנותיו.

15. הוראות, זכויות ומגבלות בניה

א. כל הוראות, זכויות ומגבלות הבניה יהיו עפ"י המוגדר בתוכנית מס' ממ/במ/4100 בתוקף, אלא אם כן שונו במפורש בתכנית זו.

16. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו נערכה בהתאם לתכנית מס' ממ/במ/4100 בתחומי חלותרה. במקרה של סתירה בין התכניות תחולנה הוראות תכנית זו.

17. תכליות ושימושים

בשטח התוכניות יותרו התכליות והשימושים, עפ"י תכנית מס' ממ/במ/4100 ובפוף להוראות תוכנית זו ועל פי סיווג האזורים כדלקמן:
17.1 **אזור מגורים א'-1 מיוחד -** (מסומן בתשריט בצבע כתום).
מגורים חד-משפחתיים.

במגרשים מס' N-2059, N-2065 – N-2068, N-2084 – N-2087, N-2092, N-2095, N-2099, N-2100, N-2108 יותרו שתי יחידות מגורים, כמפורט בלוח האזורים.

17.3 דרכים -

(מסומן בתשריט:

- (1) דרך קיימת בצבע חום בהיר
- (2) דרך משולבת מוצעת – פסים
אלכסוניים באדום וירוק)

- א. כבישים, מדרכות, פסי ירק, שבילים/מסלולים לרוכבי אופניים.
- ב. ריהוט רחוב.
- ג. גינות.
- ד. שילוט, הסברה והכוונה.
- ה. חניה.

18. לוח האזורים והוראות הבניה מצב קיים
בשטח התכנית תחולנה ההוראות הכאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה

גדרות ומסלולי ספורט	גבהי פיתוח	גובה מירבי	גובה 0.0	תפיסת מירבית	זכויות בניה מרביות (ג) (ז) (ח)		מספר קומות	קווי בניין א'			מס' יחיד למג' ש	שטח מגור' במ"ר	הסלמו בתשר' יט	תאזור
					שטחי שירות	שטחים עיקריים		אחור	צד	חזית				
1. גובה גדר בחזית המגורש עד 0.8 מ'. גדר צדדית ואחורית עד 1.20 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הנמוכים.	גובה פיתוח הסופי מסיבב לכניין יהיה 20-60 ס"מ נמוך מגובה 0.0 לכניון בהדרגה לכניון גבולות בהתאם לפני הקרקע הטבעיים. גבולות המגורשים לא יהיו הפישי גבהים בקרקע. בחזית הבניין לא יעלה הגובה על פני הקרקע הטבעיים.	1. הגובה יימדד מ-0.00 2. בגג שטוח או ששיפועו עד 25% - הגובה המרבי 7 3. בגג ששיפועו עולה על 25% - הגובה המרבי 9 מט'.	לגבי בניינים חדשים או תוספות בניה גובה 0.00 יקבע בהתאם לחישוב הבא: יחושב ממוצע הגבהים של מרכזי עלות המגורש. הגובה שימדד למגור' החישוב הממוצע (להלן: "הגובה הממוצע") יהיה תמיד גובה פני הקרקע במרכז המדרכה או אצל המגורש השכן. במקרה בו הגובה הממוצע יהיה נמוך מ-0.80 מ' מעל פני המדרכה במרכז המגורש, תותר הגבהת גובה פני עד ל-0.80 מ' מעל פני המדרכה במרכז המגורש.	200 מ"ר	65 מ"ר לתניה, מחסן וממ"ד	310 מ"ר	+2 מרתף	8	4	5	1	1000	בתים	מגוררים א-1 מיוחד
2. תותר בריכת שחיה בשטח של עד 75 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים.														
3. שאר הוראות בדבר בריכות שחיה יהיו עפ"י תכנית שד/534/23 ג														

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הכאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה

לא תותר כל בניה שהיא מחוץ לקווי הבניין המותרים.
 א. **תערוכות:**
 ב. שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, מרתפים, מתקני הג'יא, מרפסות מקורות במלואן או בחלקן וכל שטח אחר המוגדר כבניה עפ"י חוק התכנון והבניה.
 ג. תותר הגדלת מרתף מתחת לכל קוונטור הבניין במסגרת סח"כ השטחים המותרים בטבלה.
 ד. ייתן למקס חלק מהשטחים העיקריים במרתף.

19. לוח האזורים והוראות הבניה מעצ מועצ
 בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה

גדרות ומתקני ספורט	גבהי פיתוח	גובה מרבי	גובה 0.0	תכנית מירבית	זכויות בניה מרביות (ד) (ב) (ג)		מספר קומות	קווי בניין א'			מס' יחיד למגש	שטח מגרש במ"ר	הסמך בתשריט	האזור
					שטחי שירות	שטחים עיקריים		אחור	צד	חזית				
עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	200 מ"ר	65 מ"ר, לתניה, מחסן וממ"ד	310 מ"ר	+ 2 מרתף	8	4	5	1	1000	כתום N-2078-N-2083 N-2096-N-2098 N-2101-N-2105	מגורים 1-א מיוחד
(ה)	(ה)	(ה)	(ה)	1,500 מ"ר	345 מ"ר	1,990 מ"ר	+ 2 מרתף	8	4	5	1	15,023	כתום מגרש מס' N-2042	
עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	עפ"י טבלת מצב קיים	250 מ"ר	110 מ"ר, לחניה, מחסן וממ"ד	500 מ"ר	+ 2 מרתף	6	4	5	2	1000	כתום מגרשים מס' N-2059 N-2065-N-2068 N-2087-N-2084 N-2092 N-2095 N-2099 N-2100 N-2108	

לא תותר כל בניה שהיא מחוץ לקווי הבניין המותרים.
 שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, מרתפים, מתקני הג"א, מרפסות מקורות במלואן או בחלקן וכל שטח אחר המוגדר כבניה עפ"י חוק התכנון והבניה.
 תותר הגדלת מרתף מתחת לכל קונטור הבניין במסגרת סה"כ השטחים המותרים בטבלה.
 ניתן למקם חלק מהשטחים העיקריים במרתף.
 בהתאם לתכנית בניי שתיאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לדיתר.

- תעודות:**
 א.
 ב.
 ג.
 ד.
 ה.

20. טבלת מאזן זכויות בניה

סח"כ מ"ר בניה מרבי	מבצ מוצע				מס' מוגרשים	מבצ קיים				יגול	
	סח"כ שטח שירות עילי ותת-קרקעי	סח"כ שטח עקרי	מס' יח"ד	מס' יח"ד		סח"כ שטח שירות עילי ותת-קרקעי	סח"כ שטח עקרי	מס' יח"ד	מס' מוגרשים		
5,250	910	4,340	14		N-2078 - N-2083 N-2096 - N-2098 N-2101 - N-2105	16,125	2,795	13,330	43	43	מגוררים א-1 מיוחד
2,335	345	1,990	1		N-2042						
8,540	1,540	7,000	28		N-2059 N-2065 - N-2068 N-2084 - N-2087 N-2092 N-2095 N-2099 N-2100 N-2108						
16,125	2,795	13,330	43			16,125	2,795	13,330	43	43	סח"כ

21. רישום השטחים הציבוריים

- א. זכויות החכירה לדורות בשטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו ללא תמורה למ.מ סביון וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה.
- ב. על אף האמור בסעיף א' רשאית הוועדה המקומית מצפה אפק גם להפקיע את זכויות החזקה והשימוש של החכירה לדורות במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית ולרשמה על שם המועצה המקומית סביון.

22. תנאים למתן היתר בניה

- א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לאישור מפות לצרכי רישום לכל השטח.
- ב. אישור תכניות לפיתוח ולבינוי השטח ותכניות תשתית עירוניות ע"י המועצה המקומית סביון והוועדה המקומית, והבטחת ביצוען.
- ג. בפיסקה זו "תשתית עירונית" פירושה מכלול עבודות התשתית הדרושות לצרכי השימוש בקרקע נשוא התכנית למטרות שנקבעו לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ובצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז תאורת רחובות, ופיתוח שטח ציבורי פתוח. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית ולשביעות רצונה של המועצה המקומית סביון- כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר. תעלות הניקוז תכללנה בתכנית התשתית העירונית.
- ד. באיזור בו מותרות 2 יח"ד יהיה סגנון אדריכלי אחיד וזיקה ארכיטקטונית בין 2 היחידות, אשר יוגשו בבקשה להיתר אחת ומשותפת לרשויות.
- ה. עריכת תכנית בינוי ופיתוח לכל השכונה (לכל תחום התכנית) שתכלול נספח נופי, נספח ניקוז, נספח ביוב, תאורה, מים וחשמל וכו' עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובשיתוף המועצה המקומית.
- ביוב: ינתנו היתרי בניה למבנים בתחום התכנית על פי החלוקה המפורטת שאושרה בתכנית מס' מ/מ/מב/4100, וזאת לאחר השלמת ביצוע של חיבור קו הביוב ליהוד אשר יחובר בפועל לשפד"ן כולל הצגת הסכם חתום בין הישוב סביון ועיריית יהוד להעברת הביוב של סביון.

23. תנאים לאכלוס

טופס 4 – לאכלוס – יינתן רק לאחר חיבור בפועל למערכת סילוק שפכים איגוד ערים דן.

24. תכנית פיתוח ובינוי

לא יינתן היתר בניה אלא אם המועצה המקומית והועדה המקומית אישרו תכנית פיתוח ובינוי בכל שטח התכנית, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת פוטוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעת לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש.
- ב. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- ג. פתרונות להסתרת כביסה.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- ה. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- ו. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלויזיה.
- ז. פתרון מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- ח. פיתוח גנני לרבות גדרות, מערכות השקייה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- ט. פתרונות לחניה לרבות מיקום החניה והכניסה לחניה, פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- י. פתרונות כוללים למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונת מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- יא. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה וגזם.
- יב. גימור הקשור בשלביות הבניה.
- יג. פירוט הוראות ארכיטקטוניות לאופן החיבור בין שתי היחידות במגרש.

25. מניעת מטריד

הועדה המקומית ביחד עם המועצה המקומית ייקבעו במסגרת היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים הדרושים למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, וכל זה עפ"י כל דין.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

27. חניה וגישה לבניינים

- א. שיעורי חנית מכוניות – יהיו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכל מקרה לא פחות מ- 2 מקומות חניה ליחיד.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ'	2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ'	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ'	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ'	11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ'	21.0	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

29. מתקנים הנדסיים

תחנות טרנספורמציה ושאיבה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה), או כחלק בלתי נפרד מבניין אשר ייבנה עפ"י תקנות תכנית זו.

30. תשתית**מערכות תשתית**

צנרות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז, תקשורת וכ"י יהיו תת-קרקעיות בלבד.

31. הגבלות בניה בגין תמא/ 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון

- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון .
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על +71 מעל פני היס, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית .