

4018873

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b> 16. 11. 2011
תוכנית מס' ממ/4177	נתקבל תיק מס'

**שם תוכנית: דוכיפת 19 סביון - תוספת זכויות בניה: תא שטח מס' 679.**

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="274 1012 735 1317" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  <b>אישור תכנית מס' 4177/ממ</b>            התכנית מאושרת מכח            סעיף 108 (ג) לחוק            מתאריך <u>20. 11. 11</u>            יו"ר הועדה המקומית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בנייה:

סגירת פטיו בקומה עליונה ע"י תוספת זכויות בנייה של כ-17.02 מ"ר עיקריים בקומה א' בתא שטח מס' 679.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית דוכיפת 19 סביון תוספת זכויות בנייה – תא שטח מס' 679</p> <p>מספר התוכנית ממ/4177</p> <p>1.030 דונם</p> <p>שלב מתן תוקף</p> <p>2 מספר מהדורה בשלב</p> <p>29/11/11 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>
---	--	---	--

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
קורדינאטה X - 189550  
קורדינאטה Y - 661040
- 1.5.2 תיאור מקום יחידת מגורים בית דו משפחתי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שבין התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה פתח תקווה יישוב סביון שכונה רחוב דוכיפת מספר בית 19

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	• מוסדר	• חלק מהגוש	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/מק/4100/3	מס' מגרש N-2108 תא שטח 679

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05/09/2007			שינוי	ב/ממ/מק/ 4100/3 ✓
29/05/2003	5190		בכפיפות	4100/מב/ממ ✓
26/06/1989	3672		בכפיפות	ממ/23/ג1/534 ✓
17/09/2009	5999		בכפיפות	ממ/מק/ 5/4100 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האשור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדי סמט	28/04/2011		20		• מחייב	הוראות התכנית
		עדי סמט	28/04/2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		עדי סמט	28/04/2011	1		1:250	• מחייב	תכנית בינוי
		עדי סמט	28/04/2011		נכלל בהוראות			נספח זכויות מצב מאושר

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומית ארזן	מקצוע / תואר
	shlomiterdan@gmail.com		7667567-054		ת.ד. 50 סביון				031768989			

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומית ארזן	מקצוע / תואר
shlomiterdan@gmail.com		7667567-054		ת.ד. 50 סביון				031768989			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומית ארזן	מקצוע / תואר	בעלים
shlomiterdan@gmail.com		7667567-054		ת.ד. 50 סביון			031768989				
		5468888-054		רחוב דזכיפת 17 סביון			056080344 069469617				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה אדרכל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
sametd@netvision.net.il	5473363-03	4899142-054	5473393-03	הגפן 15 רמת השרון			110374	022802656				
mhmed@bezeqint.net	7996748-09	2650723-052	7990140-09	טייבה משולש 40400			894	027585728				

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בנייה – שטח עיקרי בתא שטח מס' 679 – שטח 17.02 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת זכויות בנייה – שטח עיקרי בתא שטח מס' 679 – שטח 17.02 מ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.030
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת המבוקשת לתא שטח 679 בלבד	517.02		17.02+	500 (עיקרי)	מ"ר	מגורים
	2			2	מס' יחיד	
					מ"ר	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מגורים נא'	מגורים נא'
		תכנית החלה אך ורק על תא שטח זה.	
		678 - לא כולל	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1030	מגורים א	1030	מגורים א 1 מיוחד

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	מגורים, בריכת שחייה, חנייה לא מקורה, פרגולה
.ב.	
.ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	ע"פ תכניות מאושרות – מצויינות בסעיף 1.6
.ב.	
.ג.	



**תכנית זכויות ומתן איתנות במיגה - מצב ממצע**

אחורי	קווי בנין (מטר) - לפי הקלה שאושרה בחיתוך		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	צפיפות (יחיד לנ"מ)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה מ"ר				מסלול מנהל/מנהל/מנהל (מ"ר)	מסלול שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	עיקרי	שירות			
0	4	4	5/5.5	1	2	7.00	24.27	2	63.49	327.02	60	12.81	254.21	515	679	מגורים א'
	4	0	5	1	2	7.00	24.27	2	60.18	309.97	47.11	12.86	250	515	678	מגורים א'
							24.27		61.84	639.99	107.11	12.81	504.21	1030		סח"כ

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.2 ביוב**

המבנה יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית

**6.3 הגבלת בנייה לגובה**

ע"פ תמ"א 2/4

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לר.	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**


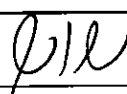
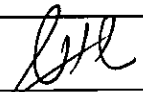
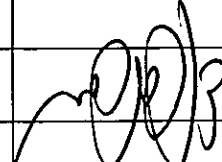
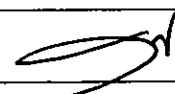
תוך 5 שנים

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

~~עמוד 3 מתוך 20~~

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: שלומית ארדן	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: סמט עדי	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד:	חתימת השרון, רמת השרון טלפקס: 03-5473393	מספר רשיון: 110374
יזם בפועל	שם: שלומית ארדן	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שלומית ארדן	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: נבון יעקב	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: נבון מרים	חתימה: 	תאריך: 6/11/11
	תאגיד:		מספר תאגיד:

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

~~עמוד מס' 20~~

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: אדריכל סמט עדי תאריך: \_\_\_\_\_ חתמת המפקח: \_\_\_\_\_  
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? אם כן, פרט: _____	+	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	+	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	+	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	+	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	+	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	+	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

25/7/11

גנרל הוואלד ארמאנד סמט עדי

תאריך 15/7/11

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	+	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	+	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	+	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	+	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	שם התוכנית	1.1	
	+	מחוז		
	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שקן?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שקן?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
+		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
+		• שמירת מקומות קדושים		
+		• בתי קברות		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	+	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		איחוד וחלוקה
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 20

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החתיית מוסד התכנון.



	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	+	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי		<b>חומרי חפירה ומילוי</b> (5)
	+	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		<b>רדיוסי מגן</b> (6)
	+	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		<b>חיזוק מבנים בפני רעידות</b>
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? האם התכנית כוללת מנגנון תמרוך לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		<b>שמירה על עצים בוגרים</b> (7)

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 20

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עדי סמט \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_ 022802656 \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/4177 ששמה דוכיפת 19 סביון – תוספת זכויות בנייה – תכנית בינוי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ אדריכלות מספר רשיון \_\_\_\_\_ 00110374 \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

.א. \_\_\_\_\_

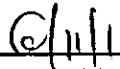
.ב. \_\_\_\_\_

.ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ"ש אדריכלים  
רמת השרון  
טלפקס: 03-5473393

חתימת המצהיר



תאריך

25/07/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 20





**נספח הליכים סטטוטוריים**

עורך התוכנית: ד"ר אריאל תאריך: 25/11/09  
 חתום: ד"ר אריאל  
 טלפקס: 03-5473393

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**שימו לב!** טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

25/11/09

ד"ר אריאל (חתימה) 25/11/09

20/11/09