

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>הוראות התוכנית</b> | משרד הפנים<br>מחוז מרכז |
|                       | 28. 03. 2012            |
| תוכנית מס' ממ/4173    | נתקבל<br>תיק מס' _____  |

שם תוכנית: רח' העגורים 12, סביון

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

**אישורים**

| מתן תוקף   | הפקדה |
|--|-------|
| <p>                     חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>                     משרד הפנים - מחוז המרכז<br/>                     הוועדה המחוזית החליטה ביום:<br/> <u>4173/ממ</u><br/>                     לאשר את התכנית                 </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר                 </p> <p> <u>י. י. י.</u> יו"ר הוועדה המחוזית<br/>                     20. 05. 2012 תאריך                 </p> |       |
|  |       |
|  |       |

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו חלה על תא שטח מספר 1 ברח' העגורים 12 - סביון מגרש מספר N-2067 עפ"י תכנית מ/מ/מק/3/4100 מאושרת.  
התכנית מציעה תוספת זכויות בניה בהיקף של 75מ"ר ושינוי בקווי בניין.  
תא שטח מספר 101 נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית מ/מ/מק/3/4100.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

|   |  |                          |     |                |
|---|--|--------------------------|-----|----------------|
| רח' העגורים 12, סביון                       | שם התוכנית                             | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 | יפורסם ברשומות |
| ממ/4173                                     | מספר התוכנית                           |                          |     |                |
| 1.0 דונם                                    |  | שטח התוכנית              | 1.2 |                |
| • מילוי תנאים למתן תוקף                     | שלב                                    | מהדורות                  | 1.3 |                |
| 3   | מספר מהדורה בשלב                       |                          |     |                |
| 24.02.2012                                  | תאריך עדכון המהדורה                    |                          |     |                |
| • תוכנית מפורטת                             | סוג התוכנית                            | סיווג התוכנית            | 1.4 | יפורסם ברשומות |
| • כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                          |     |                |
| • ועדה מחוזית                               | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית   |                          |     |                |
| • ל"ר                                       | לפי סעיף בחוק                          |                          |     |                |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות                       |                          |     |                |
| • ללא איחוד וחלוקה.                         | סוג איחוד וחלוקה                       |                          |     |                |
| • לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                          |     |                |

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X 189750  
קואורדינטה Y 661300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מצפה אפק

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

יישוב סביון

רחוב עגורים

מספר בית 12

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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   | 93                  | לי"ר              |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 7253     | 6722         |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית  | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------|------------------|
| ממ/מק/4100/3 | N-2067           |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס  | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|-----------|----------|--------------------|
| 09-11-2006 | 5594               |           | • שינוי  | ממ/מק 3/4100<br>—  |
| 29-05-2003 | 5190               |           | • כפיפות | ממ/במ/4100<br>—    |
| 05-09-2007 | -                  |           | • כפיפות | ב/ממ/מק/3/4100     |
| 17-09-2009 | 5999               |           | • כפיפות | ממ/מק/5/4100<br>—  |
| 25-06-1989 | 3672               |           | • שינוי  | ממ/23/534/ג/1<br>— |

## 1.7 מסמלי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך       | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | אדרי ג'באלי אחמד | 24.02.2012        | -             | 14          | -     | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | אדרי ג'באלי אחמד | 24.02.2012        | 1             | -           | 1-250 | מחייב | תשריט התוכנית  |
|              | ועדה מחוזית | אדרי ג'באלי אחמד | 24.02.2012        | 1             | -           | 1-100 | מנחה  | נספח בינוי     |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממה, משלילמים 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 החוראות על התשריטים.

24.02.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מגיש התוכנית |       |     |             |            |                                 |           |                           |            |                        |                              |              |
|--------------|-------|-----|-------------|------------|---------------------------------|-----------|---------------------------|------------|------------------------|------------------------------|--------------|
| זוג/ תלכת(י) | זוג/ל | פקס | סלולרי      | טלפון      | כתובת                           | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות              | שם פרטי ומשפחה               | מקצוע / תואר |
| 7253/93      |       |     | 052-2290988 | 03-9332773 | רח' גלמן 4 פינת רח' גלמן 4 פינת |           | לי"ר                      | לי"ר       | 029567310<br>023736986 | טילה קרלבוים<br>בוני קרלבוים | לי"ר         |

### 1.8.2 יזם בפועל

| זוג/ל | פקס | סלולרי | טלפון       | כתובת      | מס' תאגיד       | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות              | שם פרטי ומשפחה               | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------------|------------|-----------------|---------------------------|------------|------------------------|------------------------------|--------------|
|       |     |        | 052-2290988 | 03-9332773 | רח' גלמן 4 פינת |                           | לי"ר       | 029567310<br>023736986 | טילה קרלבוים<br>בוני קרלבוים |              |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| זוג/ל | פקס | סלולרי      | טלפון      | כתובת           | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות              | שם פרטי ומשפחה               | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|-------------|------------|-----------------|-----------|---------------------------|------------------------|------------------------------|--------------|-------|
|       |     | 052-2290988 | 03-9332773 | רח' גלמן 4 פינת |           | רשות מקומית               | 029567310<br>023736986 | טילה קרלבוים<br>בוני קרלבוים |              |       |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| זוג/ל | פקס        | סלולרי     | טלפון      | כתובת                             | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-------|------------|------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
|       | 09-7997422 |            | 0544270203 | ת.ד. 1885 טייבה 40400             |           | מס' תאגיד / שם רשות מקומית | 116325     | 033530544 | אחמד ג'באלי    | אדריכל       | עורך ראשי |
|       | 03-9527539 | 03-9614395 |            | רח' הפור 22 ת.ד. 7014 ראשון לציון |           |                            |            |           | אהרון קינגל    | מודד         | מודד      |

24.02.2012

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 7 מתוך 14

**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**

2.1.1 תוספת זכויות בניה ושינוי קו בנין לבריכת שחיה..

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א- הגדלת שטחים עיקריים מ 250 מ"ר ל 325 מ"ר (מתוכם שינוי שטחי שירות לעיקרי-28 מ"ר) קביעת שטחי שרות 15 מ"ר למחסן + 12 מ"ר ממ"ד .  
 ב- שינוי בקווי בנין לבריכת שחיה – קו בנין אחורי מ 6 מ' ל 1.88 מ', קו בנין צידי מ 4 מ' ל 0.90 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.00 דונם |
|-------------------------|-----------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |      |                |
|       |                   | 2     | -                       | 2         | יח"ד | מגורים         |
|       |                   | 575   | 575                     | 500       | מ"ר  | מגורים         |
|       |                   |       |                         |           |      |                |

**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 כפונים |                | תאי שטח |         | תאי שטח |             |
|----------------|----------------|---------|---------|---------|-------------|
| תאי שטח כפונים | תאי שטח כפונים | תאי שטח | תאי שטח | תאי שטח | תאי שטח     |
|                |                |         |         | 1       | מגורים א' 3 |
|                |                |         |         | 2       | מגורים א' 3 |
|                |                |         |         |         |             |
|                |                |         |         |         |             |
|                |                |         |         |         |             |
|                |                |         |         |         |             |

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

**3.2 טבלת שטחים**

| מעב מוצע |      |   | מעב מאושר |      |             |
|----------|------|---|-----------|------|-------------|
| אחוזים   | מ"ר  | יעוד  | אחוזים    | מ"ר  | יעוד        |
| 100%     | 1000 | מגורים א' 3   | 100%      | 1000 | מגורים א' 3 |
|          |      |  |           |      |             |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |                        |   |
|--------------|------------------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם יעוד: מגורים</b> |   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>         |   |
|              | מגורים, בריכת שחיה     |   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>          |   |
| <b>א.</b>    | <b>הוראות בניוי:</b>   | <p>1. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף. הכניסה תתאפשר באמצעות מדרגות פנימיות מתוך המבנה. תוספת כניסה מהמרתף תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית, מלבד באם ישמש המרתף בחלקו לחניה ואז תתאפשר כניסה חיצונית לרכב. לא תתאפשר הגדלת תכסית.</p> <p>2. המרתף יבנה בקונטור הקומה שמעל.</p> |
| <b>ב.</b>    | <b>הוראות פיתוח:</b>   | <p>3. פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית בניוי שאושרה על ידי הוועדה המקומית.</p>  |
| <b>ג.</b>    | <b>הוראות כלליות:</b>  | <p>4. הוראות תכנית ממ/מק/3/4100 חלות על תכנית זו למעט אלה ששוננו בה.</p>  |

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

| יעוד                | מס' נמש<br>מס' נמש<br>(מ"ר) | גודל<br>מגרי/ש'<br>מזערי/<br>מרב (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                            |           | מספר יח"ד | צפיפות<br>(יח"ד/<br>לדונם<br>נטו) | תכנית<br>משטח<br>תא<br>השטח) | גובה<br>מבנה<br>(מטר) | מספר קומות     |                | קווי בנין (מטר)         |                         |   |   |
|---------------------|-----------------------------|--|----------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---|---|
|                     |                             |  | מעל ומתחת לפניס      | מעל ומתחת לפניסה<br>הקובעת | שטחי בניה |           |                                   |                              |                       | מרחק<br>הקובעת | מרחק<br>הקובעת | ציד-י<br>ציד-י<br>שמאלי | ציד-י<br>ציד-י<br>שמאלי |   |   |
| מגורים אינ<br>מיוחד | N-2067                      | 1000                                   | 500                  | -                          | 110       | 610       | 61.0%                             | 2                            | 2                     | 2              | 1              | 5                       | 4                       | 4 | 6 |

### \* טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

| יעוד       | מס' נמש<br>מס' נמש<br>(מ"ר) | גודל<br>מגרי/ש'<br>מזערי/<br>מרב (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים       |                            |           | מספר יח"ד | צפיפות<br>(יח"ד/<br>לדונם<br>נטו) | תכנית<br>משטח<br>תא<br>השטח) | גובה<br>מבנה<br>(מטר) | מספר קומות     |                | קווי בנין (מטר)         |                         |   |  |
|------------|-----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---|--|
|            |                             |  | מעל ומתחת לפניסה<br>הקובעת | מעל ומתחת לפניסה<br>הקובעת | שטחי בניה |           |                                   |                              |                       | מרחק<br>הקובעת | מרחק<br>הקובעת | ציד-י<br>ציד-י<br>שמאלי | ציד-י<br>ציד-י<br>שמאלי |   |  |
| מגורים אינ | 1                           | 500                                    | 251                        | 15                         | 74        | 352       | 70.4%                             | 1                            | 2                     | 1              | 5              | 4                       | 0                       | 6 |  |
| מגורים אינ | 2                           |  |                            |                            |           |           |                                   |                              |                       |                |                |                         |                         |   |  |
| מגורים אינ | 3                           |  |                            |                            |           |           |                                   |                              |                       |                |                |                         |                         |   |  |

\* קווי בנין לפרויקט שחיה לתא שטח מס' 1. -- קו בנין ציד-י נמ"ר 0.9 מ' קו בנין אחר 1.88 מ'.

24.02.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאי להיתר בניה**

6.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הרשות וביאשור מהנדס הוועדה.

6.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

6.1.3 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.

6.1.4 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

6.1.5 תנאי להוצאת היתר בניה אישור רשות העתיקות.

**6.2 היטל השבחה**

6.2.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**6.4 חניה**

6.2.1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

**6.5 חלחול מי נגר**

יותרו לפחות 15% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

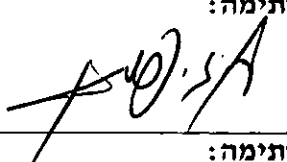

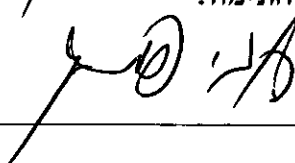
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | לי"ר     | לי"ר   |
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                      |   |   |                    |
|----------------------|---|---|--------------------|
| תאריך:<br>24.02.2012 | חתימה:<br>   | שם: קרלבוים טליה<br>ת.ז.: 029567310<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- | מגיש<br>התוכנית    |
|                      | חתימה:<br>   | שם: קרלבוים בועז<br>ת.ז.: 023736986<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- |                    |
| מספר תאגיד:          | תאגיד/שם רשות מקומית:   |   |                    |
| תאריך:<br>24.02.2012 | חתימה:<br>ג'באלי אחמד<br>אדריכל<br>מ.ר. 116325<br> | שם: ג'באלי אחמד   | עורך<br>התוכנית    |
| מספר תאגיד:          |   | תאגיד:<br>אדריכל  |                    |
| תאריך:<br>24.02.2012 | חתימה:<br>  | שם: קרלבוים טליה<br>ת.ז.: 029567310<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- | זים<br>בפועל       |
|                      | חתימה:<br>                                       | שם: קרלבוים בועז<br>ת.ז.: 023736986<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- |                    |
| מספר תאגיד:          | תאגיד:  |   |                    |
| תאריך:<br>24.02.2012 | חתימה:<br>                                       | שם: קרלבוים טליה<br>ת.ז.: 029567310<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:          | תאגיד:  |   |                    |
| תאריך:<br>24.02.2012 | חתימה:<br>                                       | שם: קרלבוים בועז<br>ת.ז.: 023736986<br>ד"ר פינק גרשון – מיופה כח- | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:          | תאגיד:  |   |                    |