

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>		<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b> 06.08.2013	
תוכנית מס' ממ/534/1			<b>נתקבל</b> <b>תיק מס'</b>
שם תוכנית: רחוב השלוה 11 סביון			

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז המרכז</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>11.04.13</u> (ממ/534/1) (2108)          לאשר את התוכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר  <u>17.09.2013</u>          תאריך          נ"ר הוועדה המחוזית       </p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965          הוועדה המקומית לתכנון ולבניה          "מצפה אפק"</p> <p>תוכנית מס' ממ/ <u>1/53/534</u> הוכללה          להפקדה בשיובה מס' <u>2010004</u>          מיום <u>2010/04/10</u>  <u>[Signature]</u>          נשיב ראש הוועדה</p> </div> <p style="text-align: right;">מנהל מערכת תכנון ומב"ת</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מבקשת להשלים בניית קומה שניה בחלק האחורי של הבנין וזאת על ידי תוספת של כ- 100 מ"ר שטח עיקרי לשטחים הקיימים והמאושרים בפועל, ללא שינוי בגובה המבנה כפי שבנוי בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רחוב השלווה 11 סביון	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
ממ/1/53/534	<b>מספר התוכנית</b>			
1.211 דונם		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
מתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
15.6.13	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
כן ועדה מחוזית	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>			
לא רלוונטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>			
ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
		קואורדינטה X	189300
		קואורדינטה Y	661100
1.5.2	תיאור מקום	גבולות: מדרום- רח' השלוה, ממזרח - חלקה 117 מצפון - חלקות 114 ו- 118, ממערב- חלקה 115 בגוש 6725.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	סביון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקווה
		יישוב	סביון
		שכונה	לי"ר
		רחוב	השלוה
		מספר בית	11

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק מהגוש	116	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/534/23	1170

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/534/23/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/23/ג/1. תכנית ממ/534/23/ג/1 תחול על תכנית זו.	3672	25.6.1989
ממ/4031	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מסי ממ/4031, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	3613	16.1.1989
ממ/534/53	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/53. תכנית ממ/534/53 תחול על תכנית זו.	3246	5.9.1985

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אריה פרייברגר	15.6.2013	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אריה פרייברגר	15.6.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אריה פרייברגר	15.6.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	נספח בינוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	גולדמן הדר ולאה					רח' שלוה 11 סביון	03-5351414	054-5226070	03-6359922		

#### 1.8.2 יזם בפועל- ל"ר

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		רחוב מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632222	לי"ר	03-7632132	לי"ר
רוכרים	גולדמן הדר	057371551			רח' שלוה 11 סביון		054-5226070		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אריה פרייברגר	00115270-1	0917	אריה פרייברגר אדריכלים	לי"ר	רח' קיבוץ גלויות 11 בצרה. 60944	09-7400740		09-7400774	
מודד	ש. חפץ	לי"ר	276	איחוד מודדים מוסמכים בא"י	לי"ר	רח' מוא"ה 1 תל אביב	03-6293213		03-5280103	

**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
"התכנית הראשית"	ע"פ הרשום בסעיף 1.6 לעיל.

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 בניה של 100 מ"ר שטח עיקרי למטרת השלמת קומה שניה בחלקו האחורי של המבנה וקביעת גובה למבנה 8.5 מ' בהתאם לבנוי בפועל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת של 100 מ"ר שטח עיקרי לסך השטחים המותר והקיים במגרש ע"פ היתר בניה מס' 55072, זאת לשם השלמת בנית קומה שניה בחלקו האחורי של המבנה.
2. קביעת גובה המבנה בהתאם לבנוי בפועל 8.5 מ' במקום 7.0 מ' כמאושר בתוכנית חלות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.211
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר שטח כולל	ערך שטח עיקרי	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחי בניה מצב קיים לפי המאושר בהיתר בניה מס' 55072	לי"ר	459.7	100+	359.7	מ"ר	מגורים
	לי"ר	1	=	1	מס' יחיד	

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", גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	מגורים א

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1211	מגורים א		100	1211	אזור מגורים א*

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>	
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>קוי בנין</b>	ללא שינוי מהתוכניות המאושרות ובהתאם לרשום בסעיף 5 להלן ולמסומן בתשריט.
<b>ב.</b>	<b>גובה ומספר קומות</b>	1. שתי קומות ללא שינוי מהתכנית הראשית. 2. גובה המקסימלי של הבניה המבוקשת עבור השלמת הקומה השניה לא יעלה על הגובה הקיים בפועל 8.50 מ'.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי ***
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי ***	צידי-ימני ***	צידי-שמאלי ***			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א	1	1,211	459.7	65	0	0	0	1	1	2	0	5	5	5	10	
								בהתאם לבנוי בפועל כ- 32%	8.5			לברכת השחיה -5.05	לברכת השחיה 9	לברכת השחיה 6-5		
												בהתאם לבנוי בפועל וכמסומן בנספח הבינוי				

\* שטחי השרות כוללים – 10 מ"ר מקלט/ ממ"ד, 48.18 מ"ר מבנה עזר לברכה, 5.6 מ"ר חדר מכונות. סה"כ ניתנו שטחי שרות בהיתר הבניה מסי 55072 : 63.8 מ"ר.  
 \*\* הגובה המקסימלי של המבנה מעל מפלס הכניסה (0.00).  
 \*\*\* קו בנין לברכת השחיה כמסומן בנספח הבינוי בהתאם למאושר בתוכנית ממ/ 53 /534 .

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

היטל השבחה יגבה על פי החוק

**6.2. תנאי למתן היתר בניה**

1. לא ינתן היתר בניה טרם הריסת כל הבנוי ללא היתר, כולל הורדת כיסוי החניה
2. תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המרכזית, באם לא חובר קודם לכן.

**6.3. שמירה על עצים בוגרים**

על תא שטח מס' 1 מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של י"עץ עצים לשימור" ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ך	לי"ך	לי"ך

**7.2. מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: הדר ולאה גולדמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: פרייברגר אדריכלים מספר תאגיד: 51-28663	חתימה:	שם: אדרי אריה פרייברגר	עורך התוכנית
		תאגיד: אריה פרייברגר אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: הדר גולדמן	חוכרים
ת.ז. 057371551		תאגיד:	

06.08.2013

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תוכנית ממ/ 4031**

נתקבל

תיק מס' 7001 בנין (מטר) \*\*\*

אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	ננס' חלקה	יעוד	
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
10	5	5	5	1	1	9.3 / 7.1 מ'		1	1	49.1	423.5	0	0	65	359.7	1211	116	מגורים א

- \* שטח עיקרי בהתאם לתכנית ממ/ 4031 הוא 220 מ"ר + 72.66 מ"ר (6% משטח החלקה), סה"כ שטח עיקרי ע"פ תוכנית מאושרת הוא 292.66 מ"ר. בהיתר הבניה מסי 55072 ניתנה הקלה נוספת של עד 6%, סה"כ שטח עיקרי ע"פ ההיתר הוא 359.72 מ"ר.
- \*\* שטח שרות על פי תוכנית מסי ממ/ 4031 : 50 מ"ר כולל מחסן וביתן + 15 מ"ר לסככת רכב, סה"כ 65 מ"ר. בהיתר בניה מסי 55072 ניתנו שטחי שרות בסך 63.8 מ"ר כולל מבנה עזר לברכת השחיה, סככה לרכב ומקלט.
- \*\*\* לפי היתר בניה מאושר 8.50 מ'
- \*\*\*\* קוי בנין לברכת שחיה לפי ממ/ 53/534 : אחורי 6-5מ', צידי ימני 5.05מ' – 5.15 מ'

התקבלה תוכנית הבניה והוראות הבניה  
למסגרת תוכנית מס' 4031/ממ  
מס' תוכנית 1531534  
תאריך קבלת התוכנית 2010084  
מס' תוכנית 1010101010  
מ. ר. ג. מ. מ.  
מונהל עיריית  
תל אביב-יפו