

455-0122010

משרד הפנים : 455-0122010 - שם התכנית: סלעית 1 סביון - תוספת זכויות בניה.

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

25.12.2013

הוראות התכנית

נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 455-0122010



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סלעית 1 סביון - תוספת זכויות בניה.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"</p> <p>תכנית מס' ממו / 455-0122010 - הומלצה 2012013 מיום 28/11/13</p> <p>חותרת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>מ. רויבמן מהנדס ועדה מקומית "מצפה אפק"</p> <p>חותרת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (455-0122010) (2013) 201113 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור ה <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>22 01 2014 תאריך</p> <p>חותרת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותרת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

תוספת של 28.82 מ"ר זכויות בנייה לשטח עיקרי והגדלת תכסית ל 150 מ"ר לתא שטח 101 בלבד.
תא שטח 102 ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סלעית 1 סביון - תוספת זכויות בניה.

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

455-0122010

מספר התכנית

1.01 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26/11/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לייך לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

189789 קואורדינאטה X

661292 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	סלעית	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	189	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/06/1989		3672		כפיפות	1-ממ/23/534/ג
29/05/2003	2599	5190		כפיפות	4100-ממ/במ

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2006	4491	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר ההוראות לפי ממ/ 2/4100	שינוי	ממ/ מק/ 4100 / 2
17/09/2009	5831	5999		כפיפות	ממ/ מק/ 4100 / 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי ורנר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי ורנר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			13/03/2013	אורי ורנר		02/07/2013	תשריט (מצב מאושר).	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	26/11/2012	ורנר אורי	ל.ר.	28/11/2013	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	25/11/2012	ורנר אורי	ל.ר.	03/07/2013		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מנחם יעקב פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.net.il
	רחל פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.net.il

1.8.2 יזם



שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רחל פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.net.il
מנחם יעקב פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מנהל תכנון ומיתון
הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עירית סולימן			סביון	עגורים	9	03-5555555		wernerba@013.net.il
חוכר	ראובן סולימן			סביון	עגורים	9	03-5555555		wernerba@013.net.il
חוכר	מנחם יעקב פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רחל פרידמן			סביון	סלעית	1	03-6351015		shoushou@netvision.netil



תקנת זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי ורנר	5512		רמת השרון	הבנים	19	03-5400905		wernerba@013.net.il
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		09-7790140		mhmed@bez.net

(1) כתובת: המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה והגדלת תכסית קומת קרקע בתא שטח 101 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי של 28.82 מ"ר, בתא שטח 101.

הגדלת תכסית ל- 150 מ"ר לתא שטח 101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.01



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500	+29	+529		השינוי מתייחס לתא שטח 101 בלבד.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה-כונן זמין האמור בטבלה 5. מונה הדפסה 13

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין מונה הדפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1 מיוחד	1,010	100
סה"כ	1,010	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	506.05	50.08
מגורים א'	504.38	49.92
סה"כ	1,010.42	100



תכנון זמין מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה מקורה, פרגולה.
4.1.2	הוראות
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	4	1	2	7	1	(1) 29.7	66.77	337.21	38.99	28.82	19.4	250	505	701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
															101	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח 701 - כל הזכויות ללא שינוי, בהתאם לתכנית תקפות.

תא שטח 101 - שטחי שרות: עד 10 מ"ר למחסן, 35 מ"ר לשני מקומות חנייה וממ"ד או מקלט בהתאם להוראות הג"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 150 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגורים מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.2 גובה מבנים ובטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13


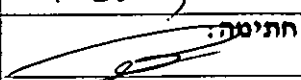

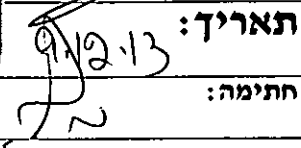

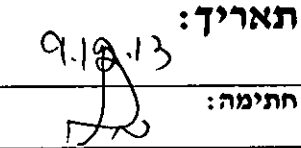

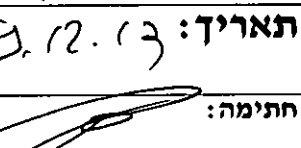

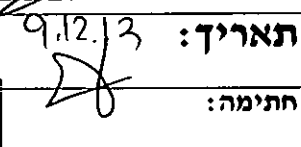

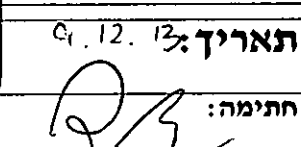

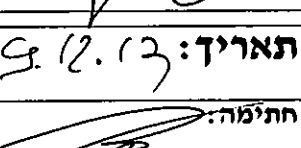

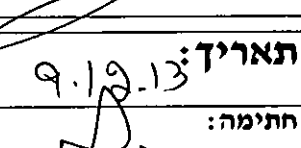

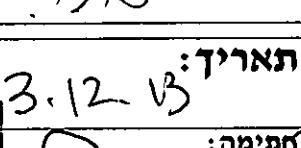


תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: מנחם יעקב פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 5.12.13 חתימה: 
	מגיש התכנית		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: רחל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	מגיש התכנית		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: רחל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	יום		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: מנחם יעקב פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	יום		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: עירית סולימן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: ראובן סולימן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: מנחם יעקב פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: רחל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 9.12.13 חתימה: 
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: אורי ורנר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 3.12.13 חתימה: 
	עורך התכנית		

נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית ממ/מק/3/4100

455-01220120 סלעית 1 סביון

18. לוח תאיוורים והוראות הבניה

כשטח היבנית תשלול ההוראות הבאות ביחס לחלוקת לאיוורים הנראות הבניה:

חליוור	הסימן כתשריט	שטח מגרש מ"ר	מס' יח"ר	קווי בניון (א)			מספר קומות	זכויות בניה נרביזות (כ) (ז) (ז')		תכנית	נוכח סרבי	נכחי פיתוח	נדרות ומתקני ספורט
				חזית	צד	אחור		שטחי שירות	שטחים עיקריים				
מגורים 1-א מיוחד	כחוס מותחם כחוס כחה	1000	1	5	4	8	2 +	310 מ"ר	200 מ"ר	1. לנכי בנינים חדשים או תוספות בניה נוכח ± 0.00 יקבע כחזאים לחישוב הבא: יחשב ממוצע הזבחים של נרכזו עלעות המגרש. הגובה שיטרד לצורך חישוב הממוצע (להלן "הגובה") הממוצע ("יחז תמיד נוכח פני הקרקע במרכז המזרח או אצל המגרש השכן.	1. הגובה ימיר מ-0.00 2. בנג שטוח או שפופו עד 25% - הגובה המרכזי 7 מ' 3. בנג שפופו עולה על 25% - הגובה המרכזי 9 מ'.	נוכח פתוח השופי מסביב לבנין יחיה 20-60 ס"מ נמוך מנוכה ± 0.00 וישתנה כחדונה לבנין נכולות כחזאים לפני הקרקע הטבעיים. ככולות המגרשים לא יהיו חמשי נכחים בקרקע. בחזית הבנין לא יעלה הגובה על פני הקרקע הטבעיים.	1. נוכח נדר בחזית המגרש עד 0.8 מ' נדר צדית והצדית עד 1.20 מ'. הגובה ייסוד טפני הקרקע המנוכח. 2. חומר כריכת שחיה כשטח של עד 75 מ"ר בתוך קווי הבנין המותחים. 3. שאר תוראות בדבר כריכות שחיה יהיו ע"פ תוכנית ש/534/23.
מגורים 2-א מיוחד	פסים אלכסוניים ככתום	1000	2	5	4	6	+2 מרתף	500 מ"ר	250 מ"ר	כנקרה כו הגובה הממוצע יהיה נמוך מ-0.80 מ' מעל פני המזרח במרכז המגרש חוזר הגבחת נוכח ± 0.00 עד ל-0.80 מ' מעל פני המזרח במרכז המגרש.			

- מצעות:**
- א. לא תותר כל בניה שחיה מחוץ לקווי הבנין המותרים.
 - ב. שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, טוחמים, מתקני גז, מרפסות נקורות כמלוואן וזו כחלקן וכל שטח אחר המוגדר כבניה עפ"י חק התכנון והבניה.
 - ג. חומר הגדלה מרתף מתחת לכל קוונטור הבנין במסגרת סח"כ ושטחים הנותרים בטבלה.
 - ד. ניתן למקט חלק ממשטחים העיקריים במרתף.