

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

	תכנית מס' 455-0115014	משד הפנים מחוז מרכז
	רח' הנוף 13 סביון	3. 08. 2014
	נתקבל	תיק מס'

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה המקומית
 אישור תכנית מס' 455-0115014
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 2014004 ביום 28/04/2014
 מנהל הועדה יוני הועדה



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת הקטנת קו הבנין לחזית מבנה המגורים (קו בנין קדמי) לרחוב הדקל מ- 5.0 מ' ל- 4.5 מ'.
שינוי קו בנין צידי לברכת השחיה מ- 5.5 מ' ל- 4.0 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' הנוף 13 סביון

מספר התכנית 455-0115014

1.2 שטח התכנית 1.265 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה תדפיס: 7



תכנון זמין
מונה תדפיס: 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

189253 קואורדינאטה X

661686 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות: מדרום - רח' הנוף, ממערב, רח' הדקל מצפון, חלקה 74 בגוש 7252, ממזרח - חלקה 72 בגוש 7252.

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	הנוף	13	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק	75	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4031 / מ/ 4031	שינוי	על תכנית זו תחולנה	3613	1208	16/01/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית מס' ממ/4031, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.			
ממ/4031 / 2	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' ממ/4031 / 2, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	4317	3858	06/07/1995
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		25/06/1989
שד/534 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/534 / 23 - מבוטל ממשיכות לחול.	1705		01/03/1971

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				איריס יוסיף-אור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איריס יוסיף-אור			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	08/01/2014	איריס יוסיף-אור	ועדה מקומית	08/01/2014	טבלת זכויות בניה - מאושרות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	12/12/2013	איריס יוסיף-אור	ועדה מקומית	03/01/2014	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	12/12/2013	איריס יוסיף-אור	ועדה מקומית	03/01/2014	נספח מצב מאושר	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

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
	עדינה ברוך			סביון	(1)		054-3028369		adinabaruch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הנוף 13 סביון 5654013.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עדינה ברוך			סביון	(1)		054-3028369		adinabaruch@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הנוף 13 סביון 5654013.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	יעקב ברוך			סביון	הנוף (1)	13	054-3028369		adinabaruch@gmail.com
חוכר	עדינה ברוך			סביון	הנוף	13	054-3028369		adinabaruch@gmail.com

(1) כתובת: 8008609.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור			גבעתיים	הצנחנים	6	03-7327077	15337327077	irisy_1@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ליפמן	832	ליאוניד ליפמן מודד מוסמך	פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 9312 פיית מיקוד 49193.

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
	"התכנית הראשית"
	ע"פ הרשום בסעיף 1.6 לעיל.

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.

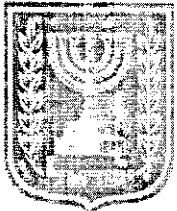
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקו הבנין לחזית הקדמית לרחוב הדקל ושינוי בקו הבנין צדדי לברכת השחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי לרחוב הדקל מ-5 מ' ל-4.5 מ'.
2. שינוי קו בנין צידי לברכת השחיה מ-5.5 ל-4.0 מ'.



משרד התכנון והבניה
רמת גן



משרד התכנון והבניה
רמת גן

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.265

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	296			296	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מגורים א'	1

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א *	1,265	100
סה"כ	1,265	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,256.75	100
סה"כ	1,256.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ברכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	<p>1. קווי הבנין יהיו : 6 מ' לרחוב הנוף (ללא שינוי), 4.5 מ' לרחוב הדקל ו-5 מ' צידי (ללא שינוי), בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן. השינוי בקווי הבנין נועד לבניה הקיימת בלבד, כל בניה חדשה במגרש תותר בקווי הבניה המקוריים.</p> <p>2. ישונה קו הבנין הצידי לבריכת השחיה מ- 5.5 מ' ל- 4 מ'.</p>
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הגדרות שלא בגבול המגרש והמסומנות בתשריט בצבע צהוב מיועדות להריסה והריסתם תחיה בהתאם לרשום בסעיף 6 לעיל.</p>



מחוז תל אביב
רשות תכנון



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת			
								שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
קדמי (3) 6				1		29.33	371	75	(1) 296	1265	1 מגורים אי
אחורי											
צידי- ימני											
צידי- שמאלי											
מעל הכניסה הקובעת											
		(2) 7.2		1							

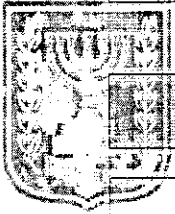
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי כולל 6%. לא כולל שטח לברכת השחיה.
- (2) גובה מותר לפני רכס עליון לגג משופע, 9.3 מ'.
- (3) מבנה פינתי - קו בנין קדמי לרחוב הדקל 4.5 מ' לבניה קיימת בלבד.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת בניה חורגת במגרש. הריסת הגדרות תהיה בתאום עם המועצה המקומית סביון. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה או הזזה של המחסנים בסמוך לרחוב הנוף ע"פ היתר בניה.
6.2	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת תוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה על פי החוק
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: עדינה ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.5.14 חתימה:
יזם	שם: עדינה ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.5.14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עדינה ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 15.5.14 חתימה:
עורך התכנית	שם: איריס יוסיף-אור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.5.14 חתימה: