

4022624

תכנית מס': 455-0163006 - שם התכנית: מגל 12 סביון- שינוי קווי בניין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים	הוראות התכנית
מחוז מרכז	
19.10.2014	תכנית מס' 455-0163006
נתקבל תיק מס'	
מגל 12 סביון- שינוי קווי בניין <i>נ/ק/4187</i>	

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת
אישורים	
	הועדה המקומית "מצפה אפק"
	17-07-2014
	נתקבל
	חתימת המחבל

ועדה מקומית *מצפה אפק*
 אישור תכנית מס' **455-0163006**
 הועדה המקומית הודיעה לאשר את התכנית
 ביום **25/06/14** מס' **2014006**
 מנהלס היעוץ *[Signature]*

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין למבנה קיים בהיתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגל 12 סביון- שינוי קווי בניין
		מספר התכנית	455-0163006
1.2	שטח התכנית		1.25 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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

188683 קואורדינאטה X

662049 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	מגל	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	129	
6723	מוסדר	חלק	127	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/534/23	325

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
ממ/4031	כפיפות	תכנית זו משנה רק את	3613	1208	16/01/1989

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.		
01/03/1971		1705		כפיפות	ממ/ 534 / 23 - מבוטל
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 / 23 / ג / 1

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				אודי גלעדי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אודי גלעדי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			14/07/2013	אודי גלעדי	ל.ר	14/07/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	28/01/2014	אודי גלעדי	ל.ר	28/01/2014		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
	יהודית ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il
	יעקב ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יהודית ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il
יעקב ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יהודית ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il
חוכר	יעקב ויניגר			סביון	מגל	12	03-6351048		eyal@pirzul.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	33	03-6025481		ugiladi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שבתאי הפנר	484		גבעתיים	המעלות	12	03-5734104	03-5734104	liadhaf@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קווי בנין לפי בנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין אחורי מ - 10 מ' ל 8 מ' - דרומי.

שינוי קו בנין צדי ימיני מ - 5 ל 4.5 מ' - מערבי.

שינוי קו בנין צדי שמאלי מ - 5 מ' ל 3 מ' - מזרחי.

כל בניה חדש ו/או תוספת בניה, תבוצע לפי קווי בניה מאושרים עפ"י תכנית ממ/4031.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.25			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
			למצב המאושר *	מכורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	370		370	
כולל 6% הקלה בכפוף להיטל השבחה. +6% הקלה מתבע ממ/4031.					

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'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,250	100
סה"כ	1,250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,252.3	100
סה"כ	1,252.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, ברכת שחייה, פרגולות, חנייה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תוכנית מאושרת החלה על החלקה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	8	3	4.5	2	9.3	1	20	75			(1) 370	1250	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

הערה ברמת הטבלה:

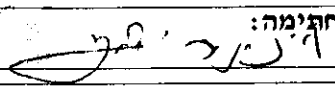
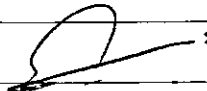
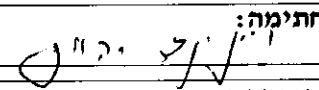
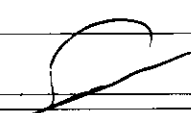
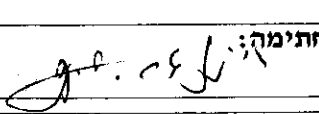
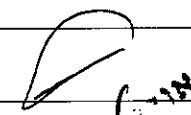
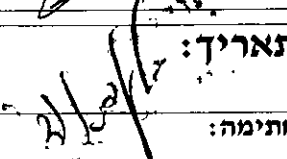
קווי בניה לבנייה קיימת בלבד. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה, תבוצע על פי תכנית מאושרת ממ/4031.

זכויות בניה לפי נספח טבלת זכויות בניה מצב מאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 6% הקלה בכפוף להיטל השבח+6% הקלה לפי תבע ממ/4031..

6. הוראות נוספות	
6.1	ניהול מי נגר
	<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. כל בניה חדשה או תוספת שאינה קשורה בתוכנית זו תהיה עפ"י תבעויות מאושרות.</p> <p>2. הריסה בפעול של גדות חורגות מגבול המגרש.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור תכנית זו.
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון המגישים והבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היוזמים בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מידע

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: יהודית ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 
מגיש התכנית	שם: יעקב ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 
יזם	שם: יהודית ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
יזם	שם: יעקב ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יהודית ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב ויניגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: 
עורך התכנית	שם: אודי גלעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 

תכנית מס' 455-0163006

נספח זכויות - מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה מהרחוב (מטר)		תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר) *	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	משופע	שטוח					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												ש"ב	ש"כ	ש"ב	ש"כ				
10	5	5	5	1	2	9.3	7.00	200	1	1		434.64	75	****		220+6%	1200	1264	מגורים א

* או לפי קיים.

** 180 מ' בקומה אחת

220 מ' בשתי קומות + 6% משטח החלקה לרבות מרתף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו. - לפי תב"מ/4031

*** 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחייה ובנוסף סככה לרכב בשטח עד 15 מ"ר. לא כולל ממ"ד - לפי תב"מ/10004

**** 18.46 מ"ר ממפלס 1.47- נכלל בשטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

תותר בניית בריכת שחייה עפ"י תכנית ממ/534/23/ג/1