

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0105395

רחוב התלם 14 סביון

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
26.10.2014  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מועצה אזורית לרמת השרון והבניה "מצפה אפק"</p> <p>תכנית מס' מ/מ/ 455-0105395 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2012014 מיום 20.12.2012</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז המועצה האזורית החליטה ביום: 455-0105395 (2014) 24.8.14 לשם מתן האישורים</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא תבצע טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית תבצע טעונה אישור השר</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
---	------------------------

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת תוספת זכויות בניה עבור השלמת בניה בקומה השניה ללא שינוי בגובה המבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב התלם 14 סביון
		מספר התכנית	455-0105395
1.2	שטח התכנית		1.211 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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  
 קואורדינאטה X 189303  
 קואורדינאטה Y 661139

1.5.2 תיאור מקום גבולות: מדרום- חלקות 117, 116 בגוש 6725, ממזרח - רח' התלם מצפון - חלקה 119 בגוש 6725, ממערב- חלקה 114 בגוש 6725.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	התלם	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק	118	

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
ממ/ 4031 ✓	שינוי	על תוכנית זו תחולנה	3613	1208	16/01/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תוכנית ממ/ 4031 למעט השינויים ע"פ תוכנית זו.			
ממ/ 534 / 23 / ג' / 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ממ/ 534 / 23 / ג' / 1. תוכנית ממ/ 534 / 23 / ג' / 1 תחול על תוכנית זו.	3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מס' שד/ 534 / 23, למעט השינויים ע"פ תוכנית זו.	1705		01/03/1971
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				איריס יוסיף- אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			איריס יוסיף- אור		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	08/04/2013		איריס יוסיף- אור	30/01/2013			מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		24/02/2014	ו. מחוזית	איריס יוסיף- אור	20/02/2014	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		24/02/2014	ו. מחוזית	איריס יוסיף- אור	20/02/2014	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

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
לי"ר	רוני פינגולד	לי"ר	לי"ר	סביון	מגל	29	03-6351926		ronniefinegold@gmail.com

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רוני פינגולד	לי"ר	לי"ר	סביון	מגל	29	03-6351926		ronniefinegold@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל- קק"ל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	רוני פינגולד	לי"ר	לי"ר	סביון	מגל	29	03-6351926		ronniefinegold@gmail.com

**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	irisv1@zahav.net.il

**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**

תוספת שטח עיקרי של 33 מ"ר למניין השטחים המאושרים בקומה א' בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת של 33 מ"ר לטובת סגירת מרפסת בקומה א'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	1.211
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1	1		1	יחיד	מגורים (יחיד)
		398.06	+33	365.06	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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,211	100
סה"כ	1,211	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,212.87	100
סה"כ	1,212.87	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, ברכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. שטחי בניה -תוספת של 33 מ"ר שטח עיקרי עבור השלמת בניה בקומה השנייה.</p> <p>2. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בתחום במגרש ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהפך .</p> <p>3. גובה ומספר קומות-</p> <p>א. שתי קומות ללא שינוי מהתכנית הראשית .</p> <p>ב. גובה המקסימלי של הבניה המבוקשת עבור השלמת בניה בקומה השנייה לא יעלה על הגובה הקיים בפועל.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				
10	5	5	1	2	8.9 (2)	1	1	39.06	473.06	44.46	11.13	30.54	386.93 (1)	1211	1	מגורים א'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		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:

חלוקת שטחי השרות המאושרים במגרש תהיה כדלקמן: 15 מ"ר לחניה, 10 מ"ר למקלט, 21.88 מ"ר לאחסנה והיתרה ( 7.6 + 20.52 מ"ר ), למתקנים טכניים והנדסיים ומבואות וחדר מדרגות, כל אלו מעל ומתחת למפלס הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 33+353.93.

(2) הגובה המקסימלי של המבנה מעל מפלס הכניסה (0.00).

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	הערות טכניות ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה.
<b>6.2</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות הכנת תוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה על פי החוק
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	תכנית זו חלה בתחום המוגדר כאזור רגישות א' לפי תמ"א 34 / ב / 4. יוזתרו 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'). 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.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

שם: רוני פינגולד	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: לייר	500101761	כ"ט סיון 2014	
שם: רוני פינגולד	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	יזם
שם ומספר תאגיד: לייר	500101761	כ"ט סיון 2014	
שם: רוני פינגולד	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: לייר	500101761	כ"ט סיון 2014	
שם: איריס יוסיף-אור	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		30.9.2014	

**טבלת זכויות** ת.ד. 1525/10 מס' 0804/2013-455-0105395 ת.ד. 1525/10 מס' 0804/2013-455-0105395  
**טבלת זכויות בניה מאושרות טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

תוכנית מספר: **455-0105395** שטח התוכנית: **רחוב התלם 14 סביון**

עורך התוכנית: **איריס יוסיף-אור תאריך: 30.01.2013** חתימה: \_\_\_\_\_

יעד	מס' חלקה	גודל מגרש / מזערי / מדוי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	צפיפות (אחיד לדונם (טו))	טבח מבנה (מטר) ***	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מגדל מכלס לכניסה תקובעת		מרחק לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמו	צידו - שמאלו	
			עיקרי	שרות										
מגורים א'	116	1211	365.06	75	0	0	0	0	1	1	5	5	5	10
				בהתאם למאמ"ד בודדה בניה										

- \* שטח עיקרי - כולל 6% + 6% חקלה 145.32 מ"ר
- \*\* שטח שרות כולל מבנה עזר לברכת השויה, סככה לרכב ומקלט.
- \*\*\* לפי היתר בניה מאושר 8.90 מ'