

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0184671

הגבעה 23-25 סביון ממ/מק/1/4029

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

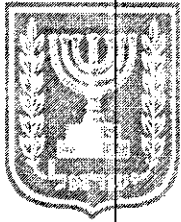
אישורים

תכנית מס' 455-0184671

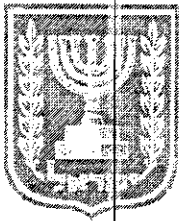
הגבעה 23-25 סביון ממ/מק/1/4029

דברי הסבר לתכנית

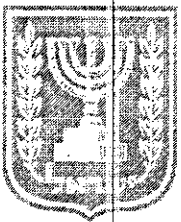
איחוד וחלוקה מחדש שתי חלקות הנושקות זו לזו מצפון לדרום, לחלוקה רוחבית עם שביל גישה לחלקה העורפית מרחוב הגבעה.



משרד התכנון והנדסה



משרד התכנון והנדסה



משרד התכנון והנדסה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגבעה 23-25 סביון ממ/מק/1/4029
		מספר התכנית	455-0184671
1.2	שטח התכנית		9.982 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	א62 (א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
	קואורדינאטה X	188083
	קואורדינאטה Y	662307

1.5.2 תיאור מקום

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	הגבעה	23	
סביון	הגבעה	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	104-105	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
234 - 233	23 / 534 / ד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

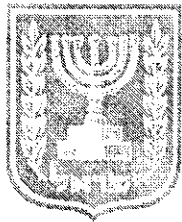
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/4031. הוראות תכנית ממ/4031 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/4031
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534 /ג/1. הוראות תכנית ממ/534 /ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534 /ג/1
01/03/1971		1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/534 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/534 /23
21/01/1988	669	3519	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4029 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/4029
22/06/1978		2447	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/534 /ג/23. הוראות תכנית שד/534 /ג/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/534 /ג/23

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				עדי זכאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			עדי זכאי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		11/11/2013	ל.ר.	עדי זכאי	11/11/2013	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		19/01/2014		עדי זכאי	19/01/2014	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11/11/2014	ל.ר.	עדי זכאי	11/11/2013	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
לב צירנוי				סביון	הגבעה	23	09-9716007		arikyaakov@gmail.com
סמיון צירנוי				סביון	הגבעה (1)	25	09-9716007		arikyaakov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 540230971.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לב צירנוי			סביון	הגבעה	23	09-9716007		arikyaakov@gmail.com
סמיון צירנוי			סביון	הגבעה	25	09-9716007		arikyaakov@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	לב צירנוי			סביון	הגבעה	23	09-9716007		arikyaakov@gmail.com
חוכר	סמיון צירנוי			סביון	הגבעה	25	09-9716007		arikyaakov@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עורך דין אריק יעקב, ת.ז. 306429150, בא כוחם של מגישי התכנית, בעלי העניין בקרקע והיזמים.
 כתובת : דוכפית 32 רעננה. 437230.
 נייד : 0544-475542.
 ניח : 09-9716007
 פקס : 09-9566513
 מייל : arikyakov@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדי זכאי	49504		סביון	שלדג	15	03-7362982	03-7362985	adi@addesign.sytes.net
	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	1	03-5497829		freund-w@inter.net.il

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים של שתי חלקות סמוכות.

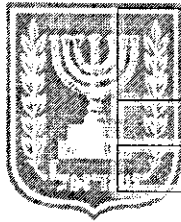
2.2 עיקרי הוראות התכנית

לפי תכניות מאושרות החלות על החלקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.982

שטח התכנית בדונם



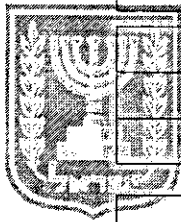
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא כולל 6% הקלה.	360			360	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	102,101	בלוק ביטול
תאי שטח כפופים	102,101	מגורים בישוב כפרי
	102,101	מגורים בישוב כפרי

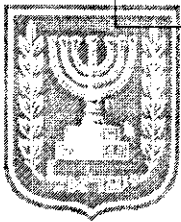
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	9,982	100
סה"כ	9,982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	9,994.08	100
סה"כ	9,994.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

מגורים, בריכת שחייה, חנייה

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

על פי תכניות מאושרות.

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	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
5	10	5	5	2	9.3 (3)	1		75	360 (1)	4000	101	מגורים בישוב כפרי
5	10	5	5	2	9.3 (3)	1		75	360 (1)	4000	102	מגורים בישוב כפרי

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:

כל הזכויות הבניה לפי ממ/4031.

מבלי לפגוע בזכויות בניה הקיימות כולל 6% הקלה מגודל החלקות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל 6% תקלה..

(2) נכלל בשטח מעל הכניסה..

(3) לגג רעפים..



6. הוראות נוספות

6.1 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון המגישים והבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34-

"יוותרו 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 וכדו'). 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".

6.5 שמירה על עצים בוגרים

עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה למגרש יוצא עפ"י תוכניות בניוי ופיתוח מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. חיבור למעכת ביוב מרכזית וביטול בורות סופגים.
3. הריסת מבנים חורגים.
4. הגשת תכנית חלוקה לצרכי רישום, מאושרת ע"י יו"ר הועדה המקומית, לאישור ע"י מודד מחוזי.

6.7 הריסות ופינויים

הריסת מבנים כמסומן בתשריט מצב מוצע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.

8. חתימות

<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: לב צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סמיון צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: לב צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סמיון צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: לב צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: סמיון צירנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 7.1.15 חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: עדי זכאי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

חתימת נא עדי אדרונל
כליל החורש 15 אור-יהודה
נייד: 054-4453598

(2) במקום טופס 2 יבוא:

"טופס 2

(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

455-0184671

לתכנית מס'

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין						
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המוקצה		מס' המגרה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר	שם הבעלים	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה'	מס' גוש	מס' ד
					מס' המוקצה	ארעי/סופי												
20/1/14		שטח המגרה	100	4,991		102		שטח המגרה	100		640230871	דוד סיון	ק.ק.ג	4,991	4,991	104	6722	
20/1/14		שטח המגרה	100	4,991		101		שטח המגרה	100		308839843	דוד נב	ק.ק.ג	4,991	4,991	105	6722	
																		סך הכול

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות ברבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש. כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאילו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתה.
- 5 ימולא בידי המודר בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

19/01/2013

תאריך "

49504

מספר רישיון

עדי זכאי

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודר



שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודר
בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

תכנית מס' 455-0184671 הגבעה 23-25, סביון.

נספח זכויות - מצב מאושר

8 זכויות הוראות בניה למגורים ומבני עזר (האזניות המופיעות במטבעות מתייחסות להעדרת הספורטות בסעיף 9 (להלן))

האזור	שטח מינימלי למגורש	צפיפות מגורים	תגורים				מבני עזר ומחסן (א)			מחקני ספורט (ד)	
			שטח	גובה הבנין		שטח	גובה ומירווחים	מירווחים	מירווחים	זכריות	קדמי
				גובה י"ב	גובה י"ג						
			שטח	גובה י"ב	גובה י"ג	שטח	גובה ומירווחים	מירווחים	מירווחים	מירווחים	
			הבניה	סני	סני רכס	הבניה	צדדי לאחור או חזית	קדמי	קדמי	אחורי	
				הכטון	העליון		המטבעות לבנין	אחורי	קדמי	אחורי	
				ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.			המחסן נפרד מהבנין	אחורי	קדמי	אחורי	
מגורים א'	או לפי קיים	1200	180 מ"ר נקומה	7	9.3	50 מ"ר כולל מחסן וביטחון	0	5	5	5	
			220 מ"ר בשתי קומות			לבריכת שחיה ובנוסף סככה לרכב	0	5	5	5	
			62+ משטח החלקה			בשטח על 15 מ"ר.	0	5	5	5	
			לרבות מרתף מעבר			4*	0	5	5	5	
			ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.				0	5	5	5	
מגורים עם משקי עזר	2000		180 מ"ר נקומה	7	9.3	50 מ"ר כולל מחסן וביטחון	0	5	5	5	
			270 מ"ר בשתי קומות			לבריכת שחיה ובנוסף סככה לרכב	0	5	5	5	
			62+ משטח החלקה			בשטח על 15 מ"ר.	0	5	5	5	
			לרבות מרתף מעבר			4*	0	5	5	5	
			ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.				0	5	5	5	
חקלאי	4000		320 מ"ר נקומה	7	9.3	50 מ"ר כולל מחסן וביטחון	0	5	5	5	
			360 מ"ר בשתי קומות			לבריכת שחיה ובנוסף סככה לרכב	0	5	5	5	
			62+ משטח החלקה			בשטח על 15 מ"ר.	0	5	5	5	
			לרבות מרתף מעבר			4*	0	5	5	5	
			ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.				0	5	5	5	

הערות:

1. מרווח צדדי לבנין יהיה 4 מ' כאשר רוחב המגורש באזור הבניה קטן מ-25 מ'.
2. בניה מבני עזר בקווי בנין צדדי ו/או אחורי "א" בהסכמת העכו.
3. הגובה ייקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגורש ובמרכזו.
4. הסככה לרכב תהיה פתוחה ללא קירות, לפחות בשני צדיה.
5. חרושה בניה מוסך לרכב פרטי בצמוד להבנה מגורים בקווי בנין צד 2 מ' או "א" בהסכמת העכו ובתנאי שסככה המגורים היא קיים לפני אישור תכנית זו.

קווי בנין לחלקה 105 לפי תבוע ממ/4029.