

455-0204503

תכנית מס': 455-0204503 - שם התכנית: הגדרות 12 סביון- איחוד וחלוקה בהסכמה - ממ/מק/4188.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	משרד הפנים מחוז מרכז 12-01-2015 נתקבל תיק מס'
הוראות התכנית	
תכנית מס' 455-0204503	

הגדרות 12 סביון- איחוד וחלוקה בהסכמה - ממ/מק/4188.

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

מרכז
מצפה אפק
תכנית מפורטת

אישורים

אישור תכנית מס': מס/מק/ 455-0204503
 חוזה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה
 מס' 2014 12 20 ביום 31.12.2014
התוכנית טעונה אישור שר הפנים
 עם"י סעיף 109 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

יו"ר תועדה המעשית יו"ר תועדה המפורטת
 נחנטו ולחנניה - "מצפה אפק" נחנטו ולחנניה - אהל הפזיז

דברי הסבר לתכנית

בשנת 1968 ניתן היתר לבית מגורים בחלקות הכלולות בתוכנית. תוכנית זאת מסדירה את איחוד חלקות 99 ו-100. כמו כן, התוכנית מסדירה את זכויות הבנייה בחלקות הכלולות בה. ללא חריגה מסך השטחים על פי תוכניות תקפות, כולל זכויות בהקלה. התוכנית מאחדת את חלקות 99 ו-100 לתא שטח אחד (601) עבור בית מגורים קייים בהיתר. במידה והבית הקיים ייהרס יהיה ניתן לחלק את החלקה החדשה ל-2 מגרשים ע"י הגשת תצ"ר בלבד לאישור הועדה המקומית. בנוסף אנו מבקשים בתא שטח 601 הגבהת גובה המבנה ל-8 מטרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדרות 12 סביון- איחוד וחלוקה בהסכמה - מ/מ/מק/ 4188	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
455-0204503	מספר התכנית		
9.986 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) סעיף קטן 1	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג 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	188810
	קואורדינאטה Y	662341

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	הגדרות	14	
סביון	הגדרות	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6723	מוסדר	חלק	99-100	

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
חמ/279 (ממ/ש/491)	2/100, 1/100, 99

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 המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 /23 /ג/ 1 ✓	כפיפות		3672		25/06/1989
שד/ 534 /23 ✓	כפיפות		1705		01/03/1971

1.7 מסמכי התכנית

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		1	04/02/2014	אודי גלעדי		04/02/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	04/02/2014	אודי גלעדי		13/07/2014		כן
בינוי	מחייב	1: 100	1	07/02/2014	אודי גלעדי		30/06/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	04/02/2014	אודי גלעדי		30/06/2014		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
	אמילי פורמן			סביון	הגדרות (1)	12	077-7514050		yoram@feinberg.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עורך דין יורם פיינברג, בא כוחה של הגברת פורמן אמילי..

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אמילי פורמן			סביון	הגדרות	12	077-7514050		yoram@feinberg.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אמילי פורמן			סביון	הגדרות	12	077-7514050		yoram@feinberg.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	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לחיי	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.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

איחוד חלקות בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקות בהסכמה.
2. הסדרת זכויות הבניה בהתאם לתוכניות התקפות, כולל זכויות בהקלה.
3. הריסת מבנים קיימים המסומנים בתשריט להריסה.
4. הגבהת גובה המבנה ל- 8 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.986
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)
זכויות הבנייה הן מתוקף הקלה.	1,918.32		+599.16	1,319.16	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 בישוב כפרי	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	601
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	9,986	100
סה"כ	9,986	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	9,975.56	100
סה"כ	9,975.56	100

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	ייעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	10	5	5	2	8	2	1000 (3)			150 (2)	1918.32 (1)	9986	601	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 6% הקלה..
- (2) ניתן למקם שטחי שרות במרתף..
- (3) מ"ר.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	במגרש 601 התב"ע מתייחסת לבית קיים. ניתן לבנות 2 יחידות דיור במגרש או על ידי חלוקתו לשני מגרשי משנה. חלוקת המגרש לשני מגרשי משנה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית לא תחשב כשינוי לתכנית זו.
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	עפ"י תמ"א 2/4.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתר בניה למגרש יוצא עפ"י תוכניות בינוי ופיתוח מאושרות ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 2. הריסת מבנה המסומן בתשריט להריסה. 3. אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום.
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון המגישים והבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך חמש שנים.

8. חתימות

יורם פינברג			
מגיש התכנית	שם: אמילי פורמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.13 סל: 03-5165900 חתימה: 03-5165900
יזם	שם: אמילי פורמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.13 רח' קלושר 30 חתימה: 03-5165900
בעל עניין בקרקע	שם: אמילי פורמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 30.12.13 חתימה: 03-5165900
עורך התכנית	שם: אודי גלעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30.12.13 חתימה: 03-5165900

מסמך מס' 11
תאריך: 19/12/2014

(2) במקום טופס 2 יבוא:

"טופס 2

(תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

455-0204603

לתכנית מס'

מזב נכנס				מזב יוצא				נחוני המקרקעין					
מס'ר	מס' גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
	6723	99	4989	4989	ר.ר.ר.	ר.ר.ר.	87360639	ר.ר.ר.	87360639	100	9986		02.02.14
	6723	100	4997	4997	ר.ר.ר.	ר.ר.ר.	87360639	ר.ר.ר.	87360639	100			02.02.14

התקנת מערכת מינימום עומק
7.7 קישור 30 ת"א-ביב
15.07.14

- 1 יידרש מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות ברבר איתור וחלוקה. שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאילו הועברו החלקה/המגרש הרשום כפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם כפנקסי 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 המורד בעל רישיון בהגדרתו כפקודת המרידות/רשם המקרקעין.

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מורד בעל רישיון כהגדרתו כפקודת המרידות
 חתימת השמאי/עורך התכנית/המורד מספר רישיון
 תאריך 09/06/2014 28534

תכנית מס' 455-0204503 הגדרות 12, סביון.

נספח זכויות - מצב מאושר

1. זכויות הוראות נניה למגורים ומבני עזר (האימות המסמכים במסגרת החיפוש לבעלות המפורטות בסעיף 9 להלן)

מירווחים	מחקי ספורט (ד)	מבני עזר ומחסן (ג)					ה ג ר י ם (ב)					צפיפות מגורים	שטח חלנימלי למגורש	ה א ז ר ר
		גובה ומירווחים					שטח							
		מחסן נפרד מהבניין	צדדי למחסן ומגזיב	מחסן לבניין	אחורי	קדמי	מירווחים	גובה הבניין	שטח סני רכס	גובה 3*	שטח			
קדמי	אחורי	מחסן נפרד מהבניין	צדדי למחסן ומגזיב	מחסן לבניין	אחורי	קדמי	מירווחים	גובה הבניין	שטח סני רכס	גובה 3*	שטח	מגורים א'	1200 או לפי קיים	מגורים א'
5	10	0	5	0	5	2	5	10	5	9.3	7	100 מ"ר בקומה 220 מ"ר כסתי קומות +6% מטעם החלוקה לרבות מדף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.		מגורים עם הטקני עזר
5	10	0	5	0	5	2	5	10	5	9.3	7	180 מ"ר בקומה 270 מ"ר כסתי קומות +6% מטעם החלוקה לרבות מדף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.	2000	מגורים עם הטקני עזר
5	10	0	5	0	5	2	5	10	5	9.3	7	320 מ"ר בקומה 360 מ"ר כסתי קומות +6% מטעם החלוקה לרבות מדף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו.	4000	מקואי

הערות:

1. מרווח צדדי לבניין יחיה 4 מ' כאשר רוחב המגרש באזור הבניה קטן מ-25 מ'.
2. נניה מבני עזר בקווי בניין צדדי ו/או אחורי "א" בהסכמת הטכני.
3. הגובה זיקבע ביחס לסני הקרקע הטבעית בכניסה למגרה ובחרכו.
4. הסככה לרכב תהיה שטוחה ללא קירות, למסות מבני צדדיה.
5. חורפה נלית מוסך לרכב פרטי בצמוד למבנה מגורים בקווי בניין צד 2 מ' או "א" בהסכמת הטכני ובמנאי שטחנה המגורים היה קיים לסני אישור מבני 11.