

ה.ח. 14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזים - 16

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0160465

ממ/ 4186 - החורש 12, סביון

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
21-05-2016
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מינס' 15.6.15
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אדרי' 14/6/16
מתכנת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מצפה אפק"
י.ב.ת מס': מס' 455-0160465 הומלצה
/הזכקה בישיבה מס' 2013008
מיום 7.08.2013



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 455-0160465
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 1.7.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר

דברי הסבר לתכנית

תוספות 2 יחידות דיור במגרש בגודל של 15.021 ד'. 2 היחידות החדשות תהיינה בגודל של 1 ד' כל אחת. יחידת הדיור הקיימת תשאר בגודל של 13 ד'.
2 יחידות הדיור הנוספות ייבנו על פי צביון השכונה: 2 יחידות הדיור תבנה על מגרש מינימלי של 1 ד' ועל פי הוראות תכנית ממ/מב/4100 ובתוספת שטח קונטור מרתף אשר יתווסף לזכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ממ/4186 - החורש 12, סביון

מספר התכנית 455-0160465

1.2 שטח התכנית 15.021 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



לפי סעיף בחוק לייר

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	189637
	קואורדינאטה Y	661549

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	החורש	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	168	

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
H - 2042	ממ/במ/4100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

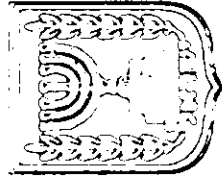
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/534/23/ג/1	כפיפות		3672		25/06/1989
ממ/מק/4100/3	שינוי		5594	497	09/11/2006
ממ/מק/4100/5	שינוי		5999	5831	17/09/2009
ממ/במ/4100	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל שאר ההוראות לפי ממ/במ/4100.	5190	2599	29/05/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גודל מאשר	גודל מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מדידה קנה	תחולה	סוג המסמך
כן	תיאור המסמך תשריט מוצב גליון 1:				אודי גלעדי			1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא					אודי גלעדי				מחייב	תדפיס תשריט מוצב מוצע
לא		01/10/2013	ל.ר.		אודי גלעדי	01/07/2013	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		14/10/2013	ל.ר.		אודי גלעדי	02/10/2013	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		01/09/2015	ל.ר.		אודי גלעדי	01/07/2013	1	1:100	מחייב	בינוי
לא		06/09/2015	ל.ר.		אודי גלעדי	01/07/2013		1:500	מחייב	מוצב 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	לב לבייב			תל אביב- יפו	תובל (1)	23	03-5233333	03-5233333	dror@llgc.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות עורך דין דרור וקסלר, תובל 23 ת"א, אצל LL יהלומים, 054-2199551.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לב לבייב			תל אביב- יפו	תובל	23	03-5233333	03-5233333	dror@llgc.com

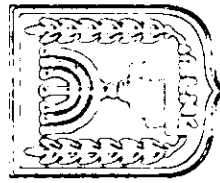
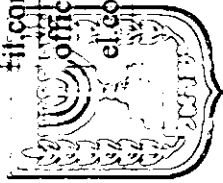
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אולגה לבייב			תל אביב- יפו	תובל	23	03-5233333	03-5233333	dror@llgc.com
חוכר	לב לבייב			תל אביב- יפו	תובל	23	03-5233333	03-5233333	dror@llgc.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עורך דין דרור וקסלר - בא כוחם של בעלי עניין בקרקע והיום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	רשיון		תל אביב-	יהושע בן נון	33	03-6025481		ugiladi@gmail.com
	מודד	משה פוגל	577		יפו בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogel.co.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

תוספת 2 יחידות מגורים לחלקה 168,
חלוקת החלקה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בחלקה.
הגדלת זכויות בניה.
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
שינוי הוראות בינוי (מרתף מחוץ לקונטור המבנה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול החלקה ל-3 תאי שטח, לטובת תוספת 2 יח"ד חדשות.
ב. קביעת זכויות בניה במגרשים.
ג. תא שטח 101 - הוספת 200 מ"ר שטח עיקרי במרתף.
תאי שטח 102-103 - הוספת שטחים עיקריים 310 מ"ר, שטחי שרות 65 מ"ר ו - 200 מ"ר שטח עיקרי במרתף לכל תא שטח בנפרד.
ד. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

15.021

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,210		+1,220	1,990	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'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1 מיוחד	15,021	100
סה"כ	15,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	15,022.42	100
סה"כ	15,022.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים, חניה, מחסן, פרגולות.

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

תאי שטח 102-103 -

1. תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע.
2. הבניה תהיה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי 0.
3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר.
4. תותר כניסה חיצונית למרתף, יותר שימוש עיקרי במרתף.
5. תותר בניה במרתף בגובה קומה רגילה.
6. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף.

תא שטח 101 -

מרתף מעבר לקונטור הבניין וכל השינויים של הוראות תכנית בינוי מאושרת.

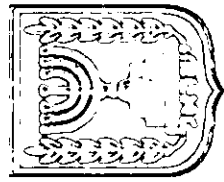


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי			
5	8	5	5	2	12	1	12	345	(1) 200	13022	101	מגורים א'
5	4	5	4	2	(3) 7	1	25	200	65	1000	102	מגורים א'
5	4	4	5	2	(3) 7	1	25	200	65	1000	103	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

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
- (1) מתקן ספורט 6 מ' גובה..
 - (2) מתקן ספורט בגובה 6 מ'..
 - (3) גובה בגג העצים ששימוע עולה על 25% - גובה מירבי 9 מ'..



6. הוראות נוספות

6.1 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.2 גובה מבנים /או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לאישור מפות לצרכי רישום לכל השטח.
- ב. אישור תכניות לפיתוח ולבינוי השטח ותכניות תשתית עירוניות ע"י המועצה המקומית סביון והועדה המקומית, והבטחת ביצוען.
- בפיסקה זו "תשתית עירונית" פירושה מכלול עבודות התשתית הדרושות לצרכי השימוש בקרקע נשוא התכנית למטרות שנקבעו לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז, תאורת רחובות ופיתוח שטח ציבורי פתוח. לא ינתן היתר הבנייה בתחום התכנית אלא אם הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית ולשביעות רצונה של המועצה המקומית סביון כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר יבוצכו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר. תעלות הניקוז תכללנה בתכנית התשתית העירונית.

6.4 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.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: לב לבייב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: לב לבייב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אולגה לבייב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לב לבייב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אודי גלעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



לתכנית מס' 455-0160465

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא		מצב נכנס				נתוני המקרקעין			סך הכול
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים	שטח המגרש המוקצה (במ"ד)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה ארעי/סופי	מס' המגרש המוקצה	שטח החלקה שטח החלקה הרשום (במ"ד)	מס' גוש חלקי'	מס' הבול
02/10/13	התחמת הבעלים	02/10/13	87	13,021	101	101	15,021	168	7253
02/10/13	התחמת הבעלים	02/10/13	6.5	1000	102	102			
02/10/13	התחמת הבעלים	02/10/13	6.5	1000	103	103			

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של חבנית הכוללת הוראות בכרז איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחד עריכת טבלה זו, וראו 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 המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין. מס' המקרקעין: 525596

אודי גלעדי
 שם שמאי המקרקעין/עורך החבנית/מודד
 בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

חתימת השמאי/עורך החבנית/המודד
 מספר רישיון
 תאריך

02/10/13 28534

זכויות בניה מצב מאושר

החורש 12, סביון 455-0160465

מרחב המוקני ספרים	גובה פיתוח	גובה מרבי	גובה 0.0	הצפייה סביבת	זכויות בניה פריבט (5) (ד) (ר)		מספר קצוות	קווי בנין א'			שטח מרובע כפי-י	השפון בתשריט	האזור
					שטח סגור	פיקוחים		החור	זכר	החית			
(ה)	(ה)	(ה)	(ה)	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	1	1	1	1	15,000	שטח מרובע כפי-י	מגורים 1-4 מיוחד N-2042

הערות:

- א. לתור כל בית שהיה בתוך קטע הבנין המותר.
- ב. שטח בנין מותרים לכלל את כל שני הגגות לרבות שטחים נקודים, שטח שירות, מרפסות, מתקני תיאור, מרפסות מקורות כבלות או חלקן וכל שטח אחר המוגדר כבנין כפי שמי חוק התכנון והבניה.
- ג. תחום הגזלת פרחים מותרת לכל קונסור הבנין במסגרת סעיף 41א' חשוקים המותרים בטבלה.
- ד. ניתן לשקם חלק פאטנטים הנקשרים במרחק.
- ה. בתנאים מתכננת בנין שואפשר ימי העמדה המקומית כמות פיתוח.