

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0456897

השושנה 3, סביון ממ/2/4158



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

11/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת שטחים במרתף .  
ס"כ של 180 מ"ר שטחי שרותי שלושה תאי שטח (60 מ"ר לכל יח"ד).  
תוספת שטח עיקרי במרתף בקונטור קומת קרקע, סך כל השטחים במרתף לא יעלו על קונטור קומת הקרקע.  
ניוד 100 מ"ר שטחים עיקרי קיים בין מגרש 4 ל- מגרש 3 ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים מעל הקרקע.  
הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בניין וגישה דרכה למרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

השושנה 3, סביון ממ/2/4158

שם התכנית ומספר התכנית

455-0456897

מספר התכנית

2.244 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	189702
קואורדינאטה Y	661761

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	השושנה	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק	221-222	

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/מק/4158 / 1	2 - 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/23 ג' 1. הוראות תכנית ממ/534/23 ג' 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534/23/ג' 1
27/09/2005	4306	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4158 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/4158
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/23 ג' 2. הוראות תכנית ממ/534/23 ג' 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534/23/ג' 2
28/10/2010	831	6153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4158/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/4158/מק/1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18/05/2018	אודי גלעדי	25/08/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		01/09/2018	אודי גלעדי	29/08/2016		1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/07/2018	אודי גלעדי	29/08/2016		1: 250	רקע	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	דן זכאי			סביון	השושנה	5	054-5455550		danzakai@gmail.com
	פרטי	שרית זכאי			סביון	השושנה	5	054-5455550		danzakai@gmail.com
	פרטי	אורן צמח			סביון	השושנה	3			zemach.uri@gmail.com
	פרטי	אסתר צמח			סביון	השושנה	3	054-4515555		zemach.uri@gmail.com
	פרטי	נעמה צמח			סביון	סמ הוורד	5			szemach@gmail.com
	פרטי	שי צמח			סביון	סמ הוורד	5			szemach@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן זכאי			סביון	השושנה	5	054-5455550		danzakai@gmail.com
פרטי	שרית זכאי			סביון	השושנה	5	054-5455550		danzakai@gmail.com
פרטי	אורן צמח			סביון	השושנה	3			zemach.uri@gmail.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
zemach.uri@gmail.com		054-4515555	3	השושנה	סביון			אסתר צמח	פרטי
szemach@gmail.com			5	סמ הוורד	סביון			נעמה צמח	פרטי
szemach@gmail.com			5	סמ הוורד	סביון			שי צמח	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
ugiladi@gmail.com		03-6025479	47	יהושע בן נון	תל אביב-יפו		28534	אודי גלעדי	עורך ראשי	
alo88@hotufi.net		03-9307552	57	הרב ריינס יצחק	פתח תקוה		565	אהרוני יורם	מודד	



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 שטחים עיקריים ושרות מתחת לקרקע.  
ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע בין תאי שטח.  
שינוי קווי בנין לחצר אנגלית ומפלסה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת הוראות להקמת מרתף בתחום המגרש.  
קביעת זכויות בניה והוראות השימוש.  
קביעת נגישות חיצונית ע"י חצר אנגלית  
קטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית.  
ניוד שטחים בין תאי שטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד	
4 - 1		מגורים א'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
2	מגורים א'	מבנה להריסה 2	
3, 2	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,256	מגורים א 2 מיוחד

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,256	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,244.59	מגורים א'
100	2,244.59	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים דו משפחתיים, בריכות שחיה, חניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 2. פירוט הוראות ארכיטקטוניות לחיבור בין שני המבנים. 3. פתרונות לסילוק אשפה וגזם. 4. פתרונות חניה וגידור. 5. פתרון ארכיטקטוני למיזוג אויר. 6. פתרון להסתרת כביסה. 7. פירוט מלא של חומרי גמר כולל גגות. 8. תותר הקמת מרתף בהיקף הקומה שמעליו. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה ע"י פתח פנימי ישיר ומדרגות. בנוסף תותר נגישות חיצונית (ע"י חצר אנגלית).
ב	<b>מרתפים</b> 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקונטור קומת קרקע יהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.50 מ'. 5. קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.5 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.



## 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	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	1	35	(1)	55	250	500	573	1	מגורים אי'	
5	6	(3) 0	4	2	9 (5)	1	35	60	(4)	55	130	500	573	2	מגורים אי'
5	4	(6) 4	(3) 0	2	9 (5)	1	35	60	(4)	55	350	500	555	3	מגורים אי'
(7) 5		(3) 0	4	2	9 (5)	1	35	60	(4)	55	270	500	555	4	מגורים אי'

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:

ניתן למקם חלק מהשטחים העיקריים ושטחי השרות בקומות המרתף על חשבון שטח מעל מפלס הכניסה.

שטחי השרות כוללים ממ"ד, מחסן וחניה.

לא ניתן לנייד שטחים מהמרתף למעל הקרקע.

העברת שטחים עיקריים מתא שטח 4 לתא שטח 3.

תא שטח 1 - ללא שינוי.

שטחי השרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן למקם 120 מ"ר שטח עיקרי במרתף מסך כל השטחים המותרים..

(2) 1. הגובה ימדד מה- 0.00.

2. בגג שטוח או ששיפועו עד 25% -גובה מרבי 7 מטר.

3. בגג ששיפועו עולה על 25% -גובה מרבי 9 מטר.

7 לגג שטוח..

(3) בקיר משותף.

(4) לפי קונטור קומת קרקע,

סך כל השטחים במרתף לא יעלו על קונטור קומת קרקע..

(5) 1. הגובה ימדד מה- 0.00. 2. בגג שטוח או ששיפועו עד 25% -גובה מרבי 7 מטר. 3. בגג ששיפועו עולה על 25% -גובה מרבי 9 מטר. 7 לגג שטוח..

(6) קו בנין לחצר אנגלית 1.5 מטר.

(7) קו בנין קדמי לרחוב השושנה והורד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות****6.1 קווי בנין**

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.5 מ' מגבול מגרש, עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

**6.2 חניה**

חניות עפ"י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מ- 2 חניות ליחידה. החניה תהיה בתחום המגרש.

**6.3 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 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.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

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

**6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

עפ"י תמ"א 2/4.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

התנאי למתן היתרי הבניה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, התואמת את הוראות תכנית זו.

**6.7 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.



**2. נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית ממ/4158/1**

תכנית: 455-0456897 הושנה 3, סביון – ממ-2/4158 בסמכות: מחוזית

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ...	צמימות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	0	4	5	1	2	7-9	2	1	35	61	305	55	120	55	250	500	(1)	מגורים א
6	4	0	5	1	2	7-9	2	1	35	32	160	55	120	55	130	500	(2)	מגורים א
4	4	0	5	1	2	7-9	2	1	35	61	305	55	120	55	250	500	(3)	מגורים א
4	0	--	5/5	1	2	7-9	2	1	35	90	450	55	120	55	370	500	(1) (4)	מגורים א

- \* ניתן למקם חלק מהשטחים העיקריים ושטחי השרות במרתף. ע"ח שטח מעל מפלס הכניסה.
- \*\* כולל ממ"ד, מחסן וחנייה, תותר בניית בריכת שחייה ע"פ – שד/534/23 ג/1
- \*\*\* גובה מירבי ושיפועים בהתאם לטבלת הוראות הבניה בתכנית ממ/4158.
- \*\*\*\* תותר הגדלת מרתף, מתחת לכל קונטור הבניין במסגרת סה"כ השטחים המותרים בטבלה. מגרש פינתי. (1)

