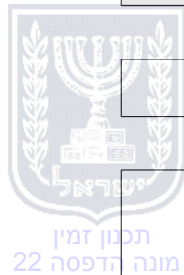


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0501718

האנפה 18 סביון - ממ/4212



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

מגרש ריק המיועד לבנית מבנה מגורים חדש.

תוספת שטח במרתף

ס"כ של 60 מ"ר שטח שרות במרתף.

תוספת שטח עיקרי במרתף בקונטור קומת הקרקע, ס"כ השטחים בקומת המרתף, לא יעלו על קונטור קומת הקרקע.

שינוי לקו בניין לבריכה

קו בנין אחורי מ-8 מ' ל-3.0 מ'.

קו בנין צדדי מ-4 מ' ל-2.60 מ'.

הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בניין וגישה דרכה למרתף.

הגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל-270 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

האנפה 18 סביון - ממ/4212

455-0501718

מספר התכנית

0.999 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	189589
קואורדינאטה Y	661697

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	אנפה	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק	115	

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/ במ/ 4100	2022

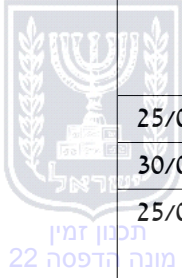
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /1
30/07/2006	4491	5561		שינוי	ממ/ מק/ 4100 /2
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
17/09/2009	5831	5999		כפיפות	ממ/ מק/ 4100 /5
29/05/2003	2599	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות ממ/במ/4100 ימשכו לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 4100



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	22/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		01/09/2018	אודי גלעדי	10/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/05/2018	אודי גלעדי	23/02/2017	1	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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יעקב אהרון		יש לי אור חברה לבנין	קרית אונו	סעדיה גאון	5	03-5326216		yashlior@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אהרון		יש לי אור חברה לבנין	קרית אונו	סעדיה גאון	5	03-5326216		yashlior@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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
מודד מוסמך	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	ברש אשר	19	054-5488414		giladl@data map.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 במרתף עיקרי ושרות. שינוי בקו בניין לבריכת שחייה. שינוי קווי בנין לחצר אנגלית ולמפלסו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי ושרות במרתף. ס"כ השטחים בקומת המרתף, לא יעלו על קונטור קומת הקרקע. הקטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית. קביעת נגישות חיצונית ע"י חצר אנגלית. שינוי קו בניין לבריכה שחייה. קביעת גודל תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

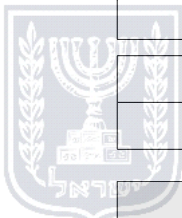
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1 מיוחד	1,001	100
סה"כ	1,001	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	999.94		מגורים א'
100	999.94	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, בריכת שחייה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. מפלס ה- 0.0 כקבוע תכנית ממ/מב/4100.</p> <p>2. 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).</p>	
מרתפים	ב
<p>1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית.</p> <p>2. חריגת מרתף מקונטר קומת קרקע תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</p> <p>4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.50 מ'.</p> <p>5. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף.</p> <p>6. העברת השטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 אקוסטיקה

לבריכת שחייה - גדר בגובה 1.80 מ' בין שכנים. יובטח מיגון אקוסטי לבריכת השחיה.

6.5 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית מ/מ/4100

תכנית - 455-0501718: האנפה 18 סביון בסמכות: מחוזית

18. לוח האיזולים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות כיהם לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

תאזור	הסימון כחשריט	שטח מגרש	מס' יח"ד	קווי בנין(א)			מספר קומות	זכויות בניה מרביות (ב) (ג) (ד)		תכנית	נובה מרבי	גבהי פיתוח	גדרות ומתקני ספורט		
				חזית	צד	אחור		שטחי שירות	שטחים עיקריים						
מגורים 1-א מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	1000	1	5	4	8	2 +	310 מ"ר	65 מ"ר לחניה, מחסן ומג"ד.	200 מ"ר	1. הנובה ימודד מ-0.00 2. בגג שטוח או שפועו עד 25% - הנובה המרבי 7 מ'. 3. בגג שפועו עולה על 25% - הנובה המרבי 9 מ'.	1. גובה פתוח הטופו מסביב לבנין יהיה 20-60 ס"מ נמוך מגובה ± 0.00 וישתנה בהדרגה לכיוון גבולות בהתאם לפני הקרקע הטבעיים. כגבולות המגרשים.	1. נובה נדר כחיות הנגרש עד 0.8 מ'. נדר צדדית ואחורית עד 1.20 מ'. הנובה יימדד מפני הקרקע הננוכס.	2. תותר כריכת שחיה בשטח של עד 75 מ"ר בתוך קווי הבנין המותרים.	3. שאר הוראות בדבר כריכות שחיה יהיו ע"פ תוכנית שד/534/23.
מגורים 2-א מיוחד	פסים אלכטוניים בכתום	1000	2	5	4	6	+2 מרתף	500 מ"ר	110 מ"ר לחניה, מחסן ומג"ד.	250 מ"ר	1. הנובה ימודד מ-0.80 מעל פני המדרכה במרכז הנוגרש תותר הגבהת נובה מעל פני המדרכה במרכז הנוגרש.				

- הערות:**
- לא תותר כל בניה שהיא מחוץ לקווי הבנין המותרים.
 - שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, מרתפים, מתקני הג"א, מרפסות מקורות במלואן או בחלקן וכל שטח אחר המוגדר כבניה עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - תותר הגדלת מרתף מתחת לכל קונטור הבנין במסגרת סח"כ השטחים המותרים בטבלה.
 - ניתן למקם חלק מהשטחים העיקריים במרתף.