

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0456483

סמטת הורד 4, סביון - ממ/4158/3

מרכז

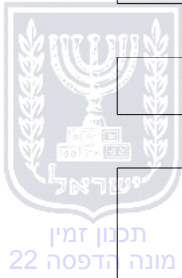
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש קיים מבנה להריסה.
אנו מעוניינים להוסיף זכויות בניה במרתף.
תוספת שטח במרתף:

סך של 120 מ"ר שטח שרות במרתף לשתי יחידות הדיור יחד.
שטח עיקרי במרתף לפי קונטור קומת הקרקע, ס"כ השטחים במרתף, לא יעלו על קונטור קומת הקרקע.
הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בניין וגישה דרכה למרתף
במרווח של 1.50 מ' מגבול המגרש ובעומק רצפת המרתף מצפון ומדרום למבנה.
במרווח של 4.30 מ' מגבול המגרש ובעומק רצפת המרתף מערבית למבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סמטת הוורד 4, סביון - מ/מ/4158/3

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

455-0456483

מספר התכנית

1.114 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	189761
קואורדינאטה Y	661780

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	סמ הוורד	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק	228	

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

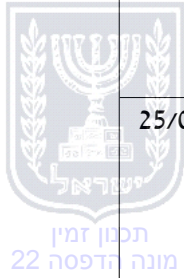
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/מ/ 4158	9

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /1. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /1 תחולנה על תכנית זו.	3672		25/06/1989
ממ/ 4158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4158 ממשיכות לחול.	5441	4306	27/09/2005
ממ/ 534 /23 /ג /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2 תחולנה על תכנית זו.	3672	3421	25/06/1989



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/08/2016	אודי גלעדי	18/05/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100		01/02/2017	אודי גלעדי	01/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/08/2016	אודי גלעדי	18/05/2018		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



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
	פרטי	אורן צמח			סביון	סמ הוורד	2	054-4515555		zemach.uri@gmail.com
	פרטי	אלון צמח			סביון	סמ הוורד	4	054-4515555		zemach.uri@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן צמח			סביון	סמ הוורד	2	054-4515555		zemach.uri@gmail.com
פרטי	אלון צמח			סביון	סמ הוורד	4	054-4515555		zemach.uri@gmail.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	אהרונ יורם	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552		alo88@hotmail.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

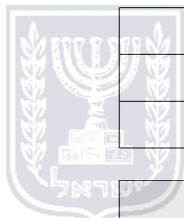
קביעת הוראות להקמת מרתף/

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות להקמת מרתף בתחום המגרש.
קביעת זכויות בניה והוראות השימוש.
קביעת נגישות חיצונית ע"י חצר אנגלית
הקטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית

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'	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2 מיוחד	1,120	100
סה"כ	1,120	100

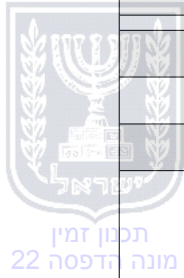
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,114.18	מגורים א'
100	1,114.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים דו משפחתיים, חניה, בריכות שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 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	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקונטור קומת הקרקע 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. חצרות אנגליות - עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	101	1114	1000	500	110 (1)	(2)	120	35	2	9 (3)	2	4 (4)	4 (4)	6	5 (5)	

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:

לא יותר ניוד שטח עיקרי מתת הקרקע אל הקומות העליונות.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד חניה ומחסן.

(2) בקונטור קומת הקרקע,

ס"כ השטחים עיקרי ושרות לא יעלו מעבר לקונטור קומת קרקע..

(3) 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

(4) קווי בניה- בניה בקיר משותף בין 2 יח"ד בחלקה.

קו בניה לחצר אנגלית 1.5 מ' מגבול מגרש..

(5) קו בניה קדמי לחצר אנגלית 4.30 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

לא יותר ניוד שטח עיקרי מתת הקרקע אל הקומות העליונות.

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

1. בתכנון יח"ד יהיה סגנון אדריכלי אחידוויקה ארכיטקטונית בין 2 היחידות, אשר יוגשו לרשויות.
2. הריסת מבנים קיימים.
3. אישור פקיד היערות.

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 מ/מ/4158

תכנית: 455-0456483 סמטת הורד 4, סביון – מ/מ/4158/3 בסמכות: מחוזית

הוראות מתוקנות לתוקף 22-06-05

18 לוח האזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה:

האזור	הסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	מס' יחיד	קווי בניין (א)			מספר קומות	שטח בניה מעל מפלס הכניסה		שטח בניה מתחת למפלס הכניסה		שטח תכנית מרבית	גובה 0.0	גובה מרבי	גבהי פיתוח	גדרות ומתקני ספורט
				חזית	צד	אחור		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים א-2 מיוחד	כתום בהיר עם פסים כתום כהה	1,000	2	5	4	6	+2 מרתף	עד 500 מ"ר	עד 110 מ"ר, ע"י שטח מעל מפלס כניסה	עד 240 מ"ר, ע"י שטח מעל מפלס כניסה	עד 110 מ"ר, ע"י שטח מעל מפלס כניסה	35%	לגבי בניינים חדשים או תוספות בניה גובה 0.00 ± יקבע בהתאם לחישוב הבא: יחושב ממוצע הגבהים של מרכזי צלעות המגרש. הגובה שיימדד לצורך חישוב הממוצע (להלן "הגובה הממוצע") יהיה תמיד גובה פני הקרקע במרכז המדרכה או אצל הגרש השכן.	1. הגובה ימדד מ- 0.00. 2. בגג שטוח או שיפועו עד 25%- הגובה המרבי 7 מ'. 3. בגג שיפועו עולה על 25% - הגובה המרבי 9 מ'.	גובה פתוח הסופי מסביב לבנין יהיה 20-60 ס"מ נמוך מגובה ±0.0 וישתנה בהדרגה לכוון גבולות בהתאם לפני הקרקע הטבעיים. הגבולות לא יהיו הפרשי גבהים בקרקע בחזית הבניין לא יעלה הגובה על פני הקרקע הטבעיים.	1. גובה גדר בחזית המגרש עד 0.8 מ'. 2. גדר צדדית ואחורית עד 1.20 מ'. 3. הגובה ימדד מפני הקרקע הנמוכים. 4. תותר בריכת שחיה בשטח של עד 75 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. 5. שאר הוראות בדבר כריכות שחיה יהיו ע"פ תוכנית שד/534/23ג'.

הערות: א. לא תותר כל בניה שהיא מחוץ לקווי הבניין המותרים.

ב. שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מחסנים, מרתפים, מתקני הגייא וכל שטח אחר המוגדר כבניה עפ"י חוק התכנון והבניה.

ג. תותר הגדלת מרתף מתחת לכל קונטור הבניין במסגרת סה"כ השטחים המותרים בטבלה.

ד. ניתן למקם חלק מהשטחים העיקריים במרתף

