

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0832816

מק/ 4235 תוספת זכויות בניה, הדקל 4 סביון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מוגשת עבור מגרש לא מבונה, בה אנו מבקשים: תוספת שטחים במרתף:  
תוספת 7% מגודל החלקה שטח עיקרי שהם 86.66 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.  
תוספת 60 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

קביעת קו בנין שמאלי לחצר אנגלית מ 4 מ' ל 1.2 מ' מגבול מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.  
עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף ואת נוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף  
4.09(3) לבניה המותרת במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). וגישה דרכה  
למרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.  
קביעת קווי בנין לבריכת שחייה: קו בנין אחורי מ- 8.00 ל- 4.00 מ', קו בנין צידי שמאלי מ- 4.00 ל- 2.20 מ'  
לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מק/ 4235 תוספת זכויות בניה, הדקל 4 סביון

מספר התכנית 455-0832816

1.2 שטח התכנית 1.238 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	189439
קואורדינאטה Y	661653

### 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	הדקל	4	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק	132	

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	2032

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/09/2009	5831	5999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ מק/ 4100 / 5
09/11/2006	497	5594	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 3. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ מק/ 4100 / 3
29/05/2003	2599	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 4100 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 4100
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
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
22/06/1978		2447	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג. הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 534 / 23 / ג
15/09/1960		791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 3. הוראות תכנית גמ/ 534 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534 / 3
01/01/1959		642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534 / 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
גמ/ 534 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /10. הוראות תכנית גמ/ 534 /10 תחולנה על תכנית זו.	1233		18/11/1965
שד/ 534 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 /23. הוראות תכנית שד/ 534 /23 תחולנה על תכנית זו.	1705		01/03/1971



## 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
לא		18:19 01/10/2020	אודי גלעדי	01/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08:59 02/10/2020	אודי גלעדי	01/10/2020	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



**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	זהבי ערן			ראשון לציון	הרשב"א (1)	6	03-9117569		shaylevi2001@gmail.com
	פרטי	זהבי שי			ראשון לציון	הרשב"א (1)	6	03-9117569		shaylevi2001@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : בא כוחם עו"ד אלון ברגיל..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהבי ערן			ראשון לציון	הרשב"א	6	03-9117569		shaylevi2001@gmail.com
פרטי	זהבי שי			ראשון לציון	הרשב"א	6	03-9117569		shaylevi2001@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**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	47	052-2525596		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דן שלזינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 שטח במרתף עיקרי ושרות ושינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת נגישות חיצונית ע"י חצר אנגלית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

הקטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית ל- 1.2 מ' מגבול מגרש שמאלי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

תוספת 60 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

תוספת 7% שטח עיקרי במרתף (86.66 מ"ר) לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קווי בנין לבריכת שחייה : קו בנין אחורי מ- 8.00 ל - 4.00 מ', קו בנין צידי שמאלי מ- 4.00 ל- 2.20

סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

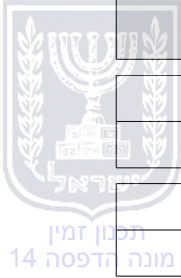
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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	1,238	100
סה"כ	1,238	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,236.85	100
סה"כ	1,236.85	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, חניה, בריכת שחייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום בריכת שחייה לפי תשריט.</li> <li>2. גובה ה-0.00, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100.</li> <li>3. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</li> <li>2. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</li> <li>3. תותר כניסה חיצונית למרתף.</li> <li>4. קו בנין שמאלי לחצר אנגלית 1.8 מ' מגבול מגרש.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5		(3) 9	1	(2) 200	60	86.66	1238	1	מגורים א'
אחורי					שרות	עיקרי			
(6) 8		(4) 2							
צידי- שמאלי									
(5) 4									
צידי- ימני									
4									

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- לא יותר ניוד שטח מקומת המרתף אל מעל הקרקע.
- שטחי השרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממ"ד ואחסנה.
- (2) 200 מ"ר.
- (3) 9 מ' לגג רעפים.
- (4) 7 מ' לגג שטוח.
- (5) 1.2 מ' לחצר אנגלית, 2.2 מ' - לבריכת שחייה.
- (6) 4 מ' לבריכת שחייה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

**6.2**

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

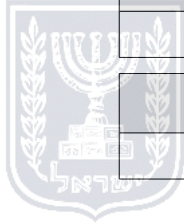
**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14