

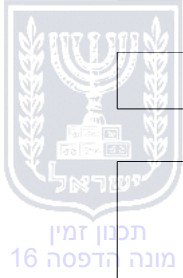
הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0986315

מק/4250 - זכויות בניה צוקית 5 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

לבית קיים לפני טופס 4 ללא שינוי בנפח המבנה המאושר בהיתר, מבוקשת תב"ע להסדרת חריגות בניה בדיעבד לגודל בריכת שחייה, מרתף וקומה א'.
מבוקש בדיעבד ניווד שטחים עיקריים בסך של 45 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (9) ושינוי בינוי הכולל: שינוי בקווי בנין לבריכת וחצר אנגלית והגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל 230 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (4), סעיף 62 א (א) (5) וסעיף 62 א (א) (9) השטחים במרתף בהתאם לתכנית מאושרת 455-0229617.
דברי ההסבר הנ"ל אין יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מק/4250 - זכויות בניה צוקית 5 סביון.

מספר התכנית 455-0986315

1.2 שטח התכנית 1.002 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	189546
קואורדינאטה Y	661104

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	צוקית	סביון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	18	

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
2106	ממ/במ/ 4100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
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
01/03/1971		1705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 /23. הוראות תכנית שד/ 534 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 534 /23
11/03/2015	4052	7003	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0229617 ממשיכות לחול.	שינוי	455-0229617
09/12/1954		387	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /534. הוראות תכנית גמ/ 534 /534 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534
18/11/1965		1233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /10. הוראות תכנית גמ/ 534 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534 /10
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



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	זכויות בניה מאושרות	16: 24 08/08/2021	אודי גלעדי	13/07/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		18: 41 14/11/2021	אודי גלעדי	14/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 40 14/11/2021	אודי גלעדי	14/11/2021		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	לירן מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il
	פרטי	רינת מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לירן מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il
פרטי	רינת מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402500		info@africa-israel.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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			ugiladi@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820		mashav@mas havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ושינוי קווי בנין לחצר אנגלית ובריכת שחייה והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- ניוד 45 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9).
- שינוי קו בנין צידי לחצר אנגלית מ 4 מ' ל 2.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).
- שינוי קו בנין אחורי לבריכת שחייה מ- 8 מ' ל- 1.2 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).
- שינוי קו בנין צידי שמאלי מ-4 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).
- שינוי תכסית מ - 200 מ"ר ל- 230 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (9).
- קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף מחוץ לקווי בניין לפי וסעיף 62א (א) סעיף 5.

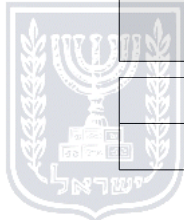


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,002	100
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.67	100
סה"כ	1,002.67	100



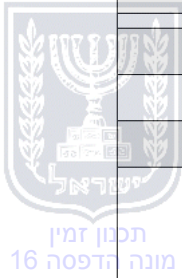
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכות שחייה, חניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גובה ה-0.00 = 54.50 לפי מ/מ/מב 4100. 2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה. 3. לא תותר בניה מעבר לקווי הבנין המותרים. 4. כל שינוי מקווי הבנין יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
ב	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית בהתאם לסעיף 5 להלן. 2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 3. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 5. מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.



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						
					מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש כללי		
קדמי					מזרח	מערב					
5		9 (2)	1	230 (1)	80	25	70	355	1002	1	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע להוסיף מבלי לחרוג מקונטרול קומת הקרקע.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית 230 מ"ר.

(2) גובה פני גג שטוח - 7 מ', וגג משופע 9.00 מ'.

(3) מעל קומת מרתף.

(4) קו בנין לחצר אנגלית 2.5 מ'.

(5) קו בנין לבריכת שחייה 1.5 מ מגבול מגרש.

(6) קו בנין לבריכת שחייה 1.2 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

לפי התקן בעת הוצאת היתר.

6.2

הפקעות ו/או רישום

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

הריסות ופינויים

תנאי למתן תוקף לתכנית- הריסה בפועל של המסומן להריסה בתכנית הבינוי או חלופה אחרת שתקבע ע"י הועדה. אין בהוראות התכנית כדי לפגוע בתוקפו של צו ההריסה שניתן בצו בית משפט.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים.