

1

16/08/16
מס' 4
אלק

1-2994740004

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
17-03-2019
נתקבל
תכנית מס' 455-0456897

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

תכנית מס' 455-0456897

השושנה 3, סביון ממ/2/4158

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 455-0456897
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/4/18 להפקיד את התכנית
אלעזר
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
04-08-2018
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 455-0456897
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 15/2/18
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אלעזר
מונכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
חלעת הוועדה המחוזית/משנה מס': 7/5/18
מתכנת המחוז תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

השושנה 3, סביון ממ/2/4158

שם התכנית

1.1 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
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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



מנהל תכנון
 מונה הדפסה 26



מנהל תכנון
 מונה הדפסה 26



מנהל תכנון
 מונה הדפסה 26

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
ממ/ מק/ 4158 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4158 /1 ממשיכות לחול.	6153	831	28/10/2010



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	25/08/2016	אודי גלעדי	18/05/2018		כן
בינוי	מנחה	1:100		29/08/2016	אודי גלעדי	01/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		29/08/2016	אודי גלעדי	18/07/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

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

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



תכנון זמין
מונה היססה 26

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	47	03-6025479		ugiladi@gmail.com
	מודד	אהרוני יורם	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552		11688@hotmail.com



תכנון זמין
מונה היססה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בנין עבור חצר אנגלית.
 ניוד שטחים בין תאי שטח.



תוכנית מס' 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

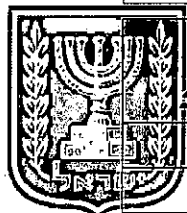


תוכנית מס' 26

3.2 טבלת שטחים

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

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



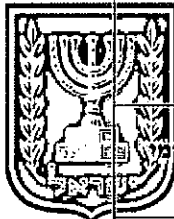
תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים דו משפחתיים, בריכות שחיה, חניה.</p>
4.1.2	<p>חוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 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).
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 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



מנהל תכנון זמין
מונה היפסטר 26

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		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
5	6	(3) 0	4	2	35	1	35	60	(4)	55	250	500	573	1	מגורים אי'
5	6	(6) 4	(3) 0	2	35	1	35	60	(4)	55	130	500	573	2	מגורים אי'
5	4	(6) 4	(3) 0	2	35	1	35	60	(4)	55	350	500	555	3	מגורים אי'
(7) 5		(3) 0	4	2	35	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 בקומת 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) כפי 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.



מנהל תכנון זמין
מונה היפסטר 26



תכנון זמין
מנה הדפסה 26

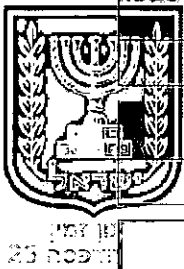


תכנון זמין
מונר הדפסה 26

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- יותרו 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 /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

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ...	אמינות (יח"ד לדונם (נסו)	מספר יח"ד	תכנית % מטוח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטח בניה בנו"ר / אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ פירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
												שרת	עיקרי	שרת	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	--	5/3	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 סח"כ השטחים המותרים בטבלה.
- (1) מגרש פינת.



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

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר) ...	מספר קומות	צפיפות (יחיד לנטר) (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה פרטים (%)	שטחי בניה		מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)
			מתחת לפניסה הקובעת		מעל לפניסה הקובעת										
			שטח	עיקרי	שטח	עיקרי									
מגורים א	(1)	500	55	120	55	250	7-9	2	1	35	61	305	55	120	500
מגורים א	(2)	500	55	120	55	130	7-9	2	1	35	32	160	55	120	500
מגורים א	(3)	500	55	120	55	250	7-9	2	1	35	61	305	55	120	500
מגורים א	(1) (4)	500	55	120	55	370	7-9	2	1	35	90	450	55	120	500

- ניתן למקם חלק מחשטחים 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 חבנין במסגרת סח"כ השטחים המותרים בטבלה.
- (1) מגרש פינתי.

צ'ת ק"ב
17
מחוז מרכז

מכיליית מנהל התכנון
יורד העדה הפחית

התכנית מאושרת מכיוון שהיא תואמת את כל דרישות התכנית המקומית ואת כל דרישות התכנית המחוזית.

מנהל התכנון - מחוז מרכז
1965-5-10

מנהל התכנון - מחוז מרכז
1965-5-10

מפקדת תכנית מס' 455-0456897
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התל"ט
ביום 18/5/18 להפקיד את התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מנהל התכנון
04-09-2018
צ'ת ק"ב

נבדל וניתן להפקיד/לאשר
22.5.18
החלטת הוועדה המחוזית/קשת מיום 22.5.18
מחוז מרכז

