

1-686069000

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

17-03-2019

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0501718

האנפה 18 סביון - ממ/4212

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מינס

מזכר/המחוז

תאריך

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז מרכז

04-09-2018

נתקבל

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' 455-0501718
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/4/18 להפקיד את התכנית

לינוכס

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון-מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 455-0501718

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק

ביום 23/4/18
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר

לינוכס

יו"ר הוועדה המחוזית

מנכ"לית מינהל התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר ונטנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש ריק המיועד לבניית 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

האנפה 18 סביון - ממ/4212

מספר התכנית 455-0501718

1.2 שטח התכנית

0.999 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



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

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		3672		25/06/1989
ממ/ מק/ 4100 / 2	שינוי		5561	4491	30/07/2006
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/ 4100 / 5	כפיפות		5999	5831	17/09/2009
ממ/ במ/ 4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות ממ/במ/4100 ימשכו לחול.	5190	2599	29/05/2003

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	22/02/2017	אודי גלעדי	18/05/2018		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	10/09/2017	אודי גלעדי	01/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/02/2017	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

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



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 חרקע.
הקטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית.
קביעת נגישות חיצונית ע"י חצר אנגלית
שינוי קו בניין לבריכה שחייה.
קביעת גודל תכסית.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

**3.2 טבלת שטחים**

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

מצב מוצע

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



משרד החינוך והשכלה
ישראל



4. יעודי קרקע ושימושים

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מער הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	999.94	310	60	(1)	60	(2)	270	1	7	2	4	5	8	

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 מוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

(2) כולל כמ"ד.

(3) מ"ר.

(4) לגג שטוח,

9 מ' לגג רעפים.

(5) קו בנין לחצר אנגלית 1.5 מ..

(6) 2.6 מ' לבריכת שחייה..

(7) 3 מ' לבריכת שחייה..

6. הוראות נוספות

משרד החינוך
מחוז תל אביב

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.



משרד החינוך
מחוז תל אביב

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.



משרד החינוך
מחוז תל אביב



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

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

18. לוח תאיונים והוראות הבניה

בשטח התכנית תתולנה ההוראות הנאות כחש לחלוקה לאיוורים והוראות הבניה

האיוור	הסימן בשריט	שטח מגרש	מס' יחיד	קווי בנין (א)			טספר קומות	זכויות בניה מרביות (ב) (ג) (ד)		תכנית מרבית	נוכח 0.0	נוכח מרבי	נכחי פיתוח	נדרות ומתקני ספורט
				חזית	צד	אחור		שטחים עיקריים	שטחי שירות					
מגורים 1-א מיוחד	כחוס מוחזק כחוס כחוס	1000	1	3	4	8	2 + מרתף	310 מ"ר	63 מ"ר לחניה, טחשן ובמ"ד.	200 מ"ר	1. לנכי בנינים חדשים או חוספות בניה נוכח ± 0.00 יקבע כחחאם לחישוב חבא: יחשב טמזע וצבחים של מרכזי עלנות המגרש. תנוכה שימוד לצורך חישוב הממוצע (להלן "הנוכה" הממוצע") יהיו תמיד נוכח פני הקרקע במרכז המדרכה או אצל המגרש השכן. כמקרה בו הנוכה הממוצע יהיה נמוך מ- 0.80 מ' מעל פני המדרכה במרכז המגרש חותר תנוכה נוכח ± 0.00 עד ל- 0.80 מ' מעל פני המדרכה במרכז המגרש.	1. הנוכה ימוד מ- 0.00 2. בנו שטח או ששטח עד 25% - הנוכה המלבי 7 מ' 3. בנו ששטחו עולה על 25% - הנוכה המרבי 9 מ'.	נוכה פתוח הטופו מסביב לבנין יהיה 20-60 ס"מ נמוך מנוכה ± 0.00 וישתנה בהדרגה לכיוון נכולות כחחאם לפני הקרקע הטבעיים. ככולות המגרשים לא יהיו חפרשי נכחים בקרקע. בחוית הבנין לא יעלה הנוכה על פני הקרקע הטבעיים.	1. נוכח נדר בחוית המגרש עד 0.8 מ'. נדר צדית ואחורית עד 1.20 מ'. הנוכה יימוד נפני הקרקע המנוכס. 2. תותר כריכת שחית' בשטח של עד 75 מ"ר בתוך קווי הבנין המותרים. 3. שאר הוראות בדבר כריכות שחית יהיו ע"פ חוכנית ש/534/23.
מגורים 2-א מיוחד	פסים אלכסוניים בכתום	1000	2	3	4	6	+2 מרתף	500 מ"ר	110 מ"ר לחניה, טחשן ובמ"ד.	250 מ"ר				

א. לא תותר כל בניה שחית מוחץ לקוי הבנין המותרים.

ב. שטחי בניה מותרים יכללו את כל שווי הבניה לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מהסנים, מרתפים, מתקני תצ"א, מרפסות מקורות כמלואן וזו בחלקן וכל

שטח אשר המונד כבניה עפ"י דק תמכנון והכניה.

ג. תותר הנדלת מרחף מותר לכל קוטרו הבנין במסגרת סח"כ השטחים המותרים בטבלה.

ד. ניתן למקט חלק מהשטחים העיקריים במרתף.





2. נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית ממ/4100

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

18. לוח תאיוורים והוראות תכנית

בשטח התכנית תתבנה והוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיוורים והוראות התכנית:

חזית	חסימון כחשיט	שטח בגרס' כמ"ר	מס' חזית	קווי בנין (א)			טספר קומות	זכויות בניה נורביות (ב) (ג) (ד)		תכנית	נוכח 0.0	נוכח מרכזי	נכחי פיתוח	נדרות ונחקני ספורט
				חזית	צד	אחור		שטחים עיקריים	שטחי שירות					
מגורים 1-א	כחוס מותרים כחוס כוח	1000	1	5	4	8	2 + מרחף	310 מ"ר	65 מ"ר להניח, מחסן וכמ"ר	200 מ"ר	1. לנכי בנינים חדשים או חוספות בניה נוכח 0.00 ± יקבע כחחאס לחישוב תבא: יחשבב נוספע תבחים של מרכזי עלעות המגרש. תנובה שימוד לצורך חישוב המנופע (להלן "תנובה הנמוצע") יחיה תמיד נוכח פני הקרקע כמרכז תמורכה או אצל חנוגרש השכן.	1. תנובה ימוד מ-0.00	נוכח פתוח הסופי נטכיב לבנין יחיה 20-60 ס"מ נמוך או ששפעו עד 25% - תנובה כחחאס לפני הקרקע חטבעיים. כנכולות המגרשים לא יחיו חרשי נכחים בקרקע.	1. נוכח נדר כחיות הנגרש עד 0.8 ג'. נדר צדיות ואחוריות עד 1.20 ג'. תנובה ייסדר נספי הקרקע הננוכים.
מגורים 2-א	מסוס אלכסוניים בכחוס	1000	2	3	4	6	+2 מרחף	500 מ"ר	110 מ"ר להניח, מחסן וממ"ר	250 מ"ר	2. תנובה כחחאס לפני הקרקע חטבעיים. כנכולות המגרשים לא יחיו חרשי נכחים בקרקע. כחיות חכנין לא יעלה תנובה על פני הקרקע חטבעיים.	2. תנובה כחחאס לפני הקרקע חטבעיים. כנכולות המגרשים לא יחיו חרשי נכחים בקרקע. כחיות חכנין לא יעלה תנובה על פני הקרקע חטבעיים.	2. תנובה כחחאס לפני הקרקע חטבעיים. כנכולות המגרשים לא יחיו חרשי נכחים בקרקע. כחיות חכנין לא יעלה תנובה על פני הקרקע חטבעיים.	2. תנובה כחחאס לפני הקרקע חטבעיים. כנכולות המגרשים לא יחיו חרשי נכחים בקרקע. כחיות חכנין לא יעלה תנובה על פני הקרקע חטבעיים.

17-03-2019
מנהל התכנון
מחוזית

מנהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והתקנייה, תשי"ח - 1965
הפקודת תכנון מס' 455-0501718
הנדסה ומחוזית לתכנון ולבניה החלטה
ביום 23.03.2019
א"ר תנובה תמורכה

- א. לא תותר כל בניה שחיה מחוץ לקוי חכנין המותרים.
- ב. שטחי בניה מותרים יכללו את כל סוגי הבניה לרבות לרבות שטחים עיקריים, שטחי שירות, מהטנים, מרתמים, מוקני תבא, מרפסות נוקורות כמלואן וזו בחלקן וכל שטח אחר המוגדר בבניה ע"פ חוק התכנון והבניה.
- ג. תותר תנובה מרחף מתחת לכל קוטטר חכנין כמסגרת סכ"ח השטחים המותרים בטבלה.
- ד. ניתן למקס חלק מהשטחים העיקריים במרחף.

מנהל התכנון
מחוזית

מנהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והתקנייה, תשי"ח - 1965
הפקודת תכנון מס' 455-0501718
הנדסה ומחוזית לתכנון ולבניה החלטה
ביום 23.03.2019
א"ר תנובה תמורכה

