

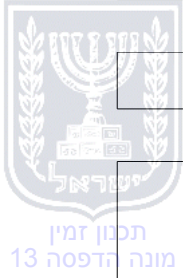
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0690560

מק/4223 - תוספת זכויות אנפה 10 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

מגרש בבניה המיועד לבניית מבנה מגורים חדש  
תוספת שטח לפי תיקון 101 לחוק לפי סעיפים הבאים:  
תוספת שטחים עיקרי ושירות:  
תוספת של 60 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (2);  
תוספת של 20 מ"ר שטח שירות במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15;  
הגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל-225 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.  
אושרה הקלה לקו הבניין אחורי לבניית הבריכה 1.8 מטר בהיתר מספר 674.1.9 מתאריך 13.03.207



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מק/4223 - תוספת זכויות אנפה 10 סביון

מספר התכנית 455-0690560

1.2 שטח התכנית 1.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 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	189458
קואורדינאטה Y	661697

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' אנפה 10, סביון

### 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	10	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק	119	

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	2018

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



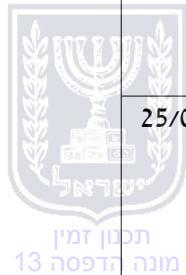
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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/ מק/ 4100 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /2 ממשיכות לחול.	5561	4491	30/07/2006
ממ/ מק/ 4100 /3	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /3. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /3 תחולנה על תכנית זו.	5594	497	09/11/2006
ממ/ מק/ 4100 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /5. הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /5 תחולנה על תכנית זו.	5999	5831	17/09/2009
ממ/ במ/ 4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 4100 ימשיכו לחול.	5190	2599	29/05/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאולה ליאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאולה ליאני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 12 15/05/2019	פאולה ליאני	24/10/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 32 02/07/2019	פאולה ליאני	01/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 01 16/06/2019	פאולה ליאני	24/10/2018	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	אילן שרון		שרון גולדשטיין אחזקות	סביון	דגן	18	03-6293838	03-6293888	ilan@sgh.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן שרון		שרון גולדשטיין אחזקות	סביון	דגן	18	03-6293838	03-6293888	ilan@sgh.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אילן שרון		שרון גולדשטיין אחזקות	סביון	דגן	18	03-6293838	03-6293888	ilan@sgh.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאולה ליאני	110024	Paritzki Liani Architects	תל אביב- יפו	לפין	8	03-5101134	03-5101135	officepl@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 זכויות בנייה בקומת מרתף והגדלת תכסית הבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקרי ושירות:

תוספת של 40 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע והמרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 (2);

תוספת של 20 מ"ר שטח שירות במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15;

הגדלת תכסית מ-200 מ"ר ל-225 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 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 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1 מיוחד	1,005	100
סה"כ	1,005	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,004.18	100
סה"כ	1,004.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתיים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף, מפלס ה 0.0 כקבוע בתכנית ממ/מב/4100
ב	מרתפים
	<p>1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית ולצורך שירות לשטח העיקרי. השימושים במרתף יהיו להלן: מרחב מוגן דירתי, אחסנה, מערכות טכניות, מבואות, חדר משחקים, חדר עבודה וכיו"ב.</p> <p>2. חריגת המרתף מקונטור קומת הקרקע תהווה סטייה ניכרת</p> <p>3. המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי המדרגות</p> <p>4. תותר כניסה חיצונית למרתף, יותר שימוש עיקרי במרתף</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחים מקומת מרתף למעל הקרקע</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(5) 8	4	(4) 4	1	2	(3) 7	1	1	(2) 225	455	(1) 60	45	25	325	1000	1	מגורים א'



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		מגורים א'

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

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

(1) שטחי השרות בהתאם לתקנון התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים

(2) גובה תחתית תקרת בטון המבנה מעבר לתכסית של 200 מ"ר יהיה מקסימום 4.0 מ' מתחתית התקרה.

(3) 9 מ' לגג רעפים.

(4) שינוי נקודתי עבור גרם המדרגות בקו בניין בירידה למרתף כמתואר בנספח הבינוי.

(5) קו בניין לברכה כמפורט בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה תיהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ובכל מקרה לא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד.

6.2

ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34 - יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומיו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הועדה המקומית ביחד עם המוצעצה המקומית, יקבעו במסגרת היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין או התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקוקו ברעש, או רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש וכל זה על פי כל דין.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

