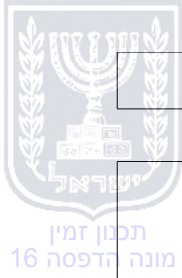


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0824359

האמירים 16 סביון מק/4232



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

בתכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח :  
תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.  
תוספת 60 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.  
ניוד שטחי שרות ממבנה בריכה לטובת שטחי שרות בתוך המבנה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 מאושר בהיתר בניה קיים.  
הגדלת תכסית מ 200 מ"ר ל 260 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.  
קביעת קו בנין אחורי לחדר מכוונות 9 מ' במקום 10 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.  
הבינוי החדש מרוחק מתוספות הבניה ולכן אין צורך בסקר עצים.  
קיימת חצר אנגלית בהיתר בניה בתוך קווי בנין במפלס קומת המרתף.  
דברי ההסבר הני"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

האמירים 16 סביון מק/4232

מספר התכנית

455-0824359

1.2 שטח התכנית

1.328 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) (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	188452
קואורדינאטה Y	662468

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	אמירים	16	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6723	מוסדר	חלק	266	

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/ 4005	45

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 534 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	642		01/01/1959
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 4005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4005 ממשיכות לחול.	3202		23/05/1985
ממ/ 4005 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4005 / 1 ממשיכות לחול.	3909	3332	08/08/1991
ממ/ 4031	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031. הוראות תכנית ממ/ 4031 תחולנה על תכנית זו.	3613	1208	16/01/1989
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/ 534 / 23 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	4718	1512	31/12/1998



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
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

הערה לטבלה:

חמ/1596 משפחת שכטר סביון - כפיפות - מספר ילקוט פרסומים - 96016 תאריך 11/12/1996



## 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		17: 24 06/05/2020	אודי גלעדי	10/02/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 59 13/01/2021	אודי גלעדי	10/02/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 09 06/05/2020	אודי גלעדי	31/12/2019	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 קויאט			סביון	אמירים	16	054-4457444		kwiat.consulting@gmail.com
	פרטי	טובה קויאט			סביון	אמירים	16	054-4457444		kwiat.consulting@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן קויאט			סביון	אמירים	16	054-4457444		kwiat.consulting@gmail.com
פרטי	טובה קויאט			סביון	אמירים	16	054-4457444		kwiat.consulting@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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	052-2525596		ugiladi@gmail.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		חוסאם מצרואה	894		טייבה	(1)		052-2650723		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : המשולש.



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**

שינוי בבינוי, תוספת וניוד שטחים עקרי ושרות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת 92.96 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

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

הגדלת תכסית מ 200 מ"ר ל 260 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

ניוד שטחי שרות ממבנה בריכה לטובת שטחי שרות בתוך המבנה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

קביעת קו בנין אחורי לחדר מכונות 9 מ' במקום 10 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,328	100
סה"כ	1,328	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,327.83	100
סה"כ	1,327.83	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. מבני עזר- גובה מבני עזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ מונח זמין מונה הדפסה 16 למבנה).</p> <p>2. שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות.</p> <p>3. מבנה עזר בקו בניה צדדי / אחורי 2.0 מ' או 0.0 בהסכמת שכן.</p> <p>4. גובה מבנה עזר 2.60 מ'.</p>	
מרתפים	ב
<p>1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית בהתאם לסעיף 5 להלן.</p> <p>2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</p> <p>3. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</p> <p>4. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>5. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	5	4	4	1	260 (3)	60	18	62.5 (2)	414.96 (1)	1328	101	מגורים א'
אחורי	10 (6)	4	4	1	260 (3)	60	18	62.5 (2)	414.96 (1)	1328	101	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 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 מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- שטחים בקומת המרתף הינם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).
- העברת שטח ממת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת.

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

- (1) שטח מוסך 50 מ"ר ע"ח שטח המבנה העיקרי.
- (2) 50 מ"ר אחסנה, 12.5 מ"ר ממ"ד.
- (3) תכסית 260 מ"ר.
- (4) 7 מ' לגג שטוח, 9.30 מ' לגג רעפים.
- (5) מעל קומת מרתף.
- (6) 9 מ' לחדר מכונות.

**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**

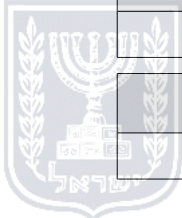
**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16