

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0803031

הגדרות 3 אמירים 22 סביון איחוד וחלוקה בהסכמה - מק/4227

מרכז

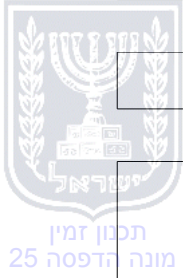
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי זכויות בניה מהתכניות הראשיות לפי סעיף 62א(א)1. קביעת קווי בניין למגרשים החדשים, לבריכת שחייה חדשה ומבנה עזר. מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין החדשים יסומנו להריסה. וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4). בתא שטח 1 תוכל להבנות בריכת שחייה לפני הקמת מבנה למגורים. דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדרות 3 אמירים 22 סביון איחוד וחלוקה בהסכמה
-מק/4227

מספר התכנית 455-0803031

1.2 שטח התכנית

4.506 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 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188518
קואורדינאטה Y	662416

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	אמירים	22	
סביון	הגדרות	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6723	מוסדר	חלק	273, 275	

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	48 - 47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 /1. הוראות תכנית ממ/ 10004 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10004 /1
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10008
23/05/1985		3202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4005 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 4005
08/08/1991	3332	3909	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4005 /1. הוראות תכנית ממ/ 4005 /1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/ 4005 /1
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031. הוראות תכנית ממ/ 4031 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 4031
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /1. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /1 ג/
09/12/1954		387	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 4005 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4005 / 2. הוראות תכנית ממ/ 4005 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4002	3132	14/05/1992
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/ 4005 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4005 / 6 ממשיכות לחול.	6103	3637	01/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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		16: 01 13/03/2020	אודי גלעדי	18/11/2019	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 39 27/11/2019	אודי גלעדי	20/11/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עמודים: 1,19	12: 21 13/02/2020	יעקב שפיר	24/01/2020			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 15 18/04/2021	אודי גלעדי	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 11 18/04/2021	אודי גלעדי	18/11/2019		1: 250	מנחה	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	אלי אלרואי			סביון	אמירים	24	03-5340029		ealroy@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אלרואי			סביון	אמירים	24	03-5340029		ealroy@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלי אלרואי			סביון	אמירים	24	03-5340029		ealroy@gmail.com
בעלים		רונית אלרואי			סביון	אמירים	24	03-5340029		ealroy@gmail.com
בעלים		שמשון לוי אמית			סביון	הגדרות	3	03-5340029		ealroy@gmail.com
בעלים		אורית קורן			סביון	הגדרות	3	03-5340029		ealroy@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בא כוחם של לוי אמית שמשון וקורן אורית עורכי דין שי פינס ויפעת פוקס ממשרד המבורגר עברון ושות', ברקוביץ 4, תל אביב, טלפון: 03-6074040.

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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	077-7007497		jshafir8@gm ail.com

(1) כתובת : המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי זכויות מהתכניות הראשיות.
קביעת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי זכויות מהתכניות הראשיות לפי סעיף 62א (א) (1).

קביעת קווי בנין : למגורים, בריכת שחייה ומבנה עזר לפי סעיף 62א (א) (4)

קביעת קו בנין אחורי לתא שטח 1 מ 10 מ' ל 25 מ'

קביעת קווי בנין לבריכת שחיה ומבנה עזר : אחורי 6 מ', צידי שמאלי 5 מ', צידי ימני 4 מ חזיתי - 2 מ'.

קביעת קו בנין אחורי לתא שטח 2 מ 10 מ' ל 8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



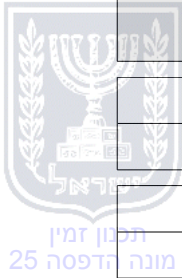
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2,1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	2,1

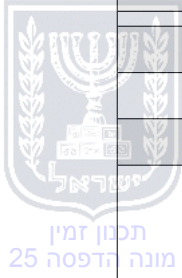
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,506.2	100
סה"כ	4,506.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבנייה תהיה בתוך קווי בנין ולא תגיע לקווי 0 לרבות שטחי שרות. 2. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 3. תכנית זו, אינה פוגעת בהיתר בניה מס' 72797 מיום 12.5.2020 להקמת בריכת השחיה בתא שטח 1.
ב	מרתפים 1. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
					מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5 (8)	25 (7)	4 (6)	4 (5)	2 (4)	7 (3)	1	145 (2)	1969	1	מגורים א'
5	8	4 (11)	4	2 (4)	7 (3)	1	200 (10)	2515	2	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 להוסיף מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע תוך הפרדה מלאה וברורה בין שטח שרות לשטח עיקרי.
לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
ס"כ השטחים העיקריים, לא כוללים תוספת של 6% שטחים עיקריים לתא שטח מס' 2 שניתן לבקש בהקלה לפי סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל ממ"ד.
- (2) 145 מ"ר.
- (3) 7 מ' לגג שטוח, 9.30 מ' לגג רעפים.
- (4) מעל קומת מרתף.
- (5) קו בנין לבריכת שחיה ולמבנה עזר 4 מ'.
- (6) קו בנין לבריכת שחיה ולמבנה עזר 5 מ'.
- (7) קו בנין לבריכת שחיה ולמבנה עזר 6 מ'.
- (8) קו בנין לבריכת שחיה ולמבנה עזר 2 מ'.
- (9) שטח מוסך 50 מ"ר ע"ח שטח המבנה העיקרי.
- (10) 200 מ"ר.
- (11) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

6.2**חניה**

על פי תקן חניה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקיד היערות.
עצים בוגרים כהגדרתם לפי סעיף 83 ג לחוק התכנון והבניה המסומנים בנספח העצים.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תצ"ר לאישור הועדה. הפקדת ערבות לטובת הועדה המקומית להבטחת רישום התצ"ר.
גובה הערבות יקבע ע"י הועדה המקומית.
2. הריסה בפועל של מבנים החורגים מקווי הבנין החדשים המופיעים בתשריט.

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**