

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0887752

מק/4236 - תוספת זכויות בניה התלם 8 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

במגרש זה קיים מבנה המיועד להריסה ובמקומו יבנה מבנה חדש.

בתכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח :

תוספת 7% שטח עיקרי שהם 84.70 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קו בנין צידי (דרומי-מזרחי) לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף ואת נוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף 4.09 (3) לבניה המותרת במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין אחורי לחדר מכונות 3 מ' במקום 10 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

קו בנין אחורי למבנה 10 מ', קו בנין אחורי לבריכת שחייה 10 מ'.

ניוד 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

הגדלת תכסית מ-328 מ"ר עד 348 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/4236 - תוספת זכויות בניה התלם 8 סביון

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

455-0887752

מספר התכנית

1.210 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	189280
קואורדינאטה Y	661222

### 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	התלם	8	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק	121	

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
גמ/ 534 / 2	1175

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ממ/ 4080	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4080 ממשיכות לחול.	3839	1177		31/01/1991
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/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574			31/07/1988
ממ/ 10004 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 /1 ממשיכות לחול.	3193			03/05/1985
שד/ 534 /23 /ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 /23 /ג ממשיכות לחול.	2447			22/06/1978
שד/ 534 /23	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 /23 ממשיכות לחול.	1705			01/03/1971
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
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387			09/12/1954
ממ/ 4031	החלפה		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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גמ/ 534 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 534 / 10 ממשיכות לחול.	1233			18/11/1965

הערה לטבלה:

חמ/619 סביון - כפיפות - תאריך 18/06/1969



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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		13: 23 11/04/2022	אודי גלעדי	11/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 08 02/03/2022	אודי גלעדי	02/03/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	עינת הנזל מור			יהוד	מבוא יסמין	8	052-7597799		einathm1@gmail.com
	פרטי	עופר מור			יהוד	מבוא יסמין	8	052-7597799		einathm1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עינת הנזל מור			יהוד	מבוא יסמין	8	052-7597799		einathm1@gmail.com
פרטי	עופר מור			יהוד	מבוא יסמין	8	052-7597799		einathm1@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
	מודד	ליאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021	03-7513656	ll@llmoded.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28





תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 עיקרי ושרות, ניווד שטחים ושינוי בבינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 84.70 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קו בנין צידי דרומי מזרחי לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין אחורי לחדר מכונות 3 מ' במקום 10 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

ניוד 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

הגדלת תכסית מ-328 מ"ר עד 348 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

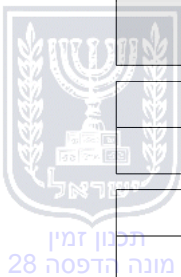
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	121	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	121

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,210	100
סה"כ	1,210	100

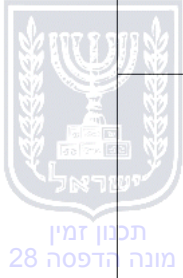
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,208.95	100
סה"כ	1,208.95	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכות שחייה, חניה.
4.1.2	הוראות אדריכלות
	<p>א</p> <p>אדריכלות א מבנה עזר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנית מבנה עזר בקו בנין צידי או אחורי 0 בהסכמת שכן.</li> <li>2. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג ( המדידה מחוץ למבנה).</li> <li>ב. חניה:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סככת רכב תהיה פתוחה בשני צידיה.</li> <li>2. קו בנין 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.</li> <li>ג. מתקני ספורט.                 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני הספורט שיאושרו יהיו לשימוש בני הבית ואורחיהם בלבד. לא יותר כל שימוש מסחרי במתקנים כגון השכרה, החכרה, שיעורי שחייה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השימוש במתקנים ובתאורה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת שעות הרעש.</li> <li>2. לכל בריכת שחייה יותקנו 3 בורות סופגים מחוברים במקביל, בעלי קוטר מספיק ועומק אשר יאפשר לרוקן את כל תוכן הבריכות.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>לא יורשה סילוק מי הבריכה למגרשים של בעלי המגרש עצמו, ולא אל המגרשים הסמוכים או אל כל שטח ציבורי או אל מערכת ניקוז מי הגשמים, הכל באישור מש' הבריאות.</li> <li>3. מטרדים אקוסטיים: שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים: א. מגרשי טניס ב. מגרשים למשחקי כדור ג. בריכות שחייה.             <p>תנאי לאישור מתקנים אלו הוא, כי אם הם מוגנים באופן אקוסטי ע"י קירות אטומים בנויים מבטון, בלוקים או אבן מלאים, בגובה 1.80 מ' ובאורך מספיק כדי להגן על הבתים השכנים מפני פגיעות רעש ישירות, הנגרמות מאזור שטחי הספורט. לפיכך, תחום קירות אלה יקבע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p> </li> <li>4. קו בנין לבריכת שחייה 10 מ' מגבול מגרש אחורי.             <p>ד. גדרות:</p> <p>תותר הקמת גדרות וקירות תומכים בתחום קו בנין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדר בחזית כלפי הרחוב: גובה גדר לא יעלה על 1.80 מ'. בנית הגדר מחומר אטום עד גובה 1.20 מ', בגובה שבין 1.20 מ' עד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד כגון סורגים.                 <p>חומרים לבנית הגדר יהיו: בלוקים, בטון, אבן בניה גלויה, נקיה או ציפוי טיח או חומר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל, חומרים פלסטיים או אסבסט. כששיפוע מדרכה עד 2%, תותר התקנת גדר במקביל לשיפוע.</p> <p>במקרים שבהם השיפוע עולה על 2% - תהיה הגדר מפולסת: יותר דירוג של הגדר. שער החניה יפתח פנימה לתוך המגרש.</p> </li> <li>2. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, גדרות אלו יבנו בהתאם לכל המפורט לעיל, אולם, תותר בנייתם מחומר אטום לכל הגובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח במגרש הנמוך. תותר הקמת גדר רשת.</li> </ol> <p>הערות:</p> </li> </ol>

מגורים א'	4.1
<p>1. במקרה שהחניה ממוקמת על קו מגרש צידי "ס" יהי גובה הגדר האטומה בגובה 1.20 מ' בלבד מקו הרחוב עד למוסך להבטחת שדה ראייה.</p> <p>2. גמר הגדר או קיר החניה יהיה בגימור "סביר" באישור מהנדס הועדה.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטח המרתף ישמש לדיירי הבית כבסעיף 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 גישה חיצונית למרתף.</p> <p>5. שטח מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.</p>	ב



## 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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5		9.3 (3)	1	348 (2)	48 (1)	60	29.5 (1)	317.3	1210	121	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 לנייד שטחים ממעל הקרקע אל תת הקרקע מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע.

העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע יחשב סטייה ניכרת.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם ל-ממ/4031.

(2) תכסית עד שטח 348 מ"ר.

(3) גובה פני גג שטוח - 7 מ', וגג משופע - 9.30 מ'.

(4) 2 קומות מעל קומת מרתף.

(5) קו בנין דרום מזרחי לחצר אנגלית 1.5 מ' מגבול מגרש.

(6) 3 מ' לחדר מכוונות.

10 מ' לבריכת שחייה.



## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אשור פקיד היערות.  
עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בנספח העצים.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תשלום היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4

הריסות ופינויים

תנאי להתחלת עבודות בנייה עפ"י היתר מכוח תכנית זו הריסת המבנה הקיים.

## 7. ביצוע התכנית

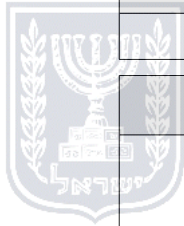
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך חמש שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28