

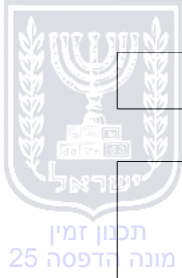
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0978718

מק/4238 שלדג 28 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 בית מגורים חצי מדו משפחתי,

בתכנית זו אנו מבקשים:

תוספת 25 מ"ר במרתף שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16.

שינוי קווי בנין צידי לבריכת שחייה של מ' 4.00 ל מ' 1.25 מ' מגבול מגרש לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

שינוי קו בנין קדמי לבריכת שחייה וחדר מכונות מ 5.00 מ' ל 1.78 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

תכסית מאושרת 149 מ"ר בהיתר בניה 62283.

גבול התכנית אינו מהווה חלוקה של המגרש.

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 מק/4238 שלדג 28 סביון.

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0978718

1.2 שטח התכנית 0.501 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) (16), 62 א (א) (4)

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    | 189640   |
| קואורדינאטה Y    | 661854   |

### 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 | שלדג | 28       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7252     | מוסדר   | חלק           |                     | 21                |

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 | 1023             |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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      |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 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 / 3         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 3. הוראות תכנית גמ/ 534 / 3 תחולנה על תכנית זו.                 | 791                |                         |     | 15/09/1960 |
| 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 / 3    | כפיפות  | 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 |
| שד/ 534 / 23        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 / 23. הוראות תכנית שד/ 534 / 23 תחולנה על תכנית זו.               | 1705               |                         |     | 01/03/1971 |
| גמ/ 534             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.                         | 387                |                         |     | 09/12/1954 |
| גמ/ 534 / 10        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 10. הוראות תכנית גמ/ 534 / 10 תחולנה על תכנית זו.               | 1233               |                         |     | 18/11/1965 |
| 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  | 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 |



| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | פרק | תאריך      |
|----------------------|---------|--|--------------------------|-------------------------------|-----|------------|
|                      |         | תכנית זו.  |                          |                               |     |            |
| שד/ 534 /23 ג        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית שד/ 534 /<br>23 ג. הוראות תכנית שד/<br>534 /23 ג תחולנה על תכנית<br>זו. | 2447                     |                               |     | 22/06/1978 |
| ממ/ במ/ 4100         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ממ/ במ/<br>4100 ממשיכות 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                  |                     |                   | אודי גלעדי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע      |                   | אודי גלעדי |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| לא                  | זכויות בניה מאושרות | 15: 52 28/03/2022 | אודי גלעדי | 28/03/2022  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  | תשריט               | 13: 46 28/03/2022 | אודי גלעדי | 28/03/2022  |                     | 1: 100   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  | תשריט               | 13: 55 28/03/2022 | אודי גלעדי | 28/03/2022  | 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל           |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-----------------|
|                | פרטי | לינוי עזר |               |          | סביון | שלדג | 28  | 054-2000054 |     | moshe@kmt.co.il |
|                | פרטי | משה עזר   |               |          | סביון | שלדג | 28  | 054-2000054 |     | moshe@kmt.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל           |
|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-----------------|
| פרטי | לינוי עזר |               |          | סביון | שלדג | 28  | 054-2000054 |     | moshe@kmt.co.il |
| פרטי | משה עזר   |               |          | סביון | שלדג | 28  | 054-2000054 |     | moshe@kmt.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב      | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                  |
|------|-------|----|---------------|------------------------------|-----------|---------------|-----|------------|-----|------------------------|
| חוכר |       |    |               | אפריקה ישראל<br>להשקעות בע"מ | אור יהודה | נתניהו יהונתן | 1   | 03-7402500 |     | info@africa-israel.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב         | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-----------------|--------------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | אודי גלעדי | 28534         |          | תל אביב-<br>יפו | יהושע בן נון | 47  | 052-2525596 |     | ugiladi@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב                       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|-------|----------------------------|-----|-------------|-----|------------------------|
|                | מודד | חוסאם מסראוה | 894           |          | טייבה | אלקינה-<br>שכונה<br>מזרחית |     | 052-2650723 |     | mhmed@bez<br>eqint.net |



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

תוספת שטח עיקרי בתת הקרקע ושינוי קוי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 25.00 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16. שינוי קו בנין צידי צפוני לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 4.00 מ' ל 1.25 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4. שינוי קו בנין קדמי מערבי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 5.00 מ' ל 1.78 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



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' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד             | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-----|--------|
| מגורים א 2 מיוחד | 501 | 100    |
| סה"כ             | 501 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 501.83    | 100          |
| סה"כ      | 501.83    | 100          |



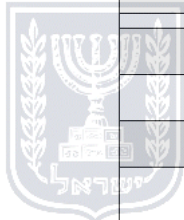
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'  | 4.1   |
|--|-------|
| שימושים  | 4.1.1 |
| מגורים, חניה, בריכת שחיה.  |       |
| הוראות   | 4.1.2 |
| אדריכלות   | א     |
| <p>1. גובה ה-0.00 = 55.80 ממפלס פני הים, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל כגון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100.</p> <p>2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה.</p> |       |
| מרתפים   | ב     |
| <p>1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית.</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>   |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |                | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | תאי שטח  | יעוד |         |          |           |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|----------------|-------------------------|----------|------|---------|----------|-----------|
|                  |               |  |           |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                |                         |          |      |         |          |           |
|                  |               |  |           |                         | קדמי               | אחורי | ציד-י-<br>שמאלי   | ציד-י-<br>ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9 (4)    | 1    | 125 (3) | 38.5 (2) | 25        |
| 5 (8)            | 6 (7)         | 4 (6)  | 4         | 2 (5)                   | 9 (4)              | 1     | 125 (3)           | 38.5 (2)       | 25                      | 21.3 (1) | 250  | 500     | 1        | 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.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

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

הקו הכחול של התכנית אינו מהווה חלוקה בפועל של המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחסנה וחניה.

(2) כולל ממד ואחסנה.

(3) תכסית 125 מ"ר.

(4) 9 מ"ר לגג רעפים, 7 מ"ר לגג שטוח.

(5) מעל קומת מרתף.

(6) 1.25 מ"ר לבריכת שחייה.

(7) קו הבניה אחורי לחלקה.

יח"ד נמצאת בקיר משותף עם יח"ד צמודה.

(8) 1.78 מ"ר לבריכת שחייה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 קווי בנין

קו בנין לבריכת שחיה וחדר מכונות: 1.25 מ' לקו בנין צפוני צידי ו - 1.78 מ' לקו בנין מערבי קדמי מגבולות מגרש.

### 6.2 חניה

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### 6.3 הפקעות ו/או רישום

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.4 תנאים למתן היתרי בניה

הריסה מוקדמת של חדר המגורים המסומן להריסה בנינוי והתאמתו כחניה מקורה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25