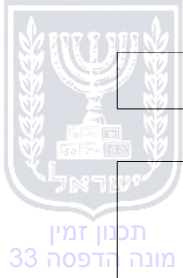


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0951798

מק/4242 יסעור 21 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

חלקה זו זכויות בניה לשתי יחידות דיור. בחלקה הקדמי קיים בית מגורים שאינו נכלל בתכנית זו. חלקה האחורי של החלקה הינו מגרש ריק, בו אנו מבקשים:

- תוספת 7% שטח עיקרי שהם 35.00 מ"ר מתחת לקרקע במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16.
- קביעת קו בנין צידי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ- 4.00 מ' ל- 1.5 לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- קביעת קו בנין אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.00 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- הגדלת תכסית מ-125 מ"ר עד 130 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

הקו הכחול אינו מהווה חלוקה והוא מתייחס לזכויות הבנייה במושעא של מגיש התכנית. מרווחי הבניה בין הבנינים 8.0 מ' או דו משפחתי בהתאם למפורט בתכנית 4100.

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

מק/4242 יסעור 21 סביון

שם התכנית

455-0951798

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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), 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	189484
קואורדינאטה Y	661779

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	יסעור	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק		98

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	1010

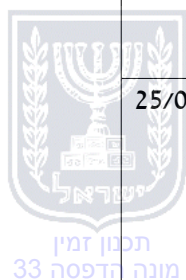
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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/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/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
ממ/במ/4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/במ/4100 ממשיכות לחול.	5190	2599		29/05/2003
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/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
שד/534/23/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/534/23/ג. הוראות תכנית שד/534/23/ג תחולנה על תכנית זו.	2447			22/06/1978
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/534/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/534/10. הוראות תכנית גמ/534/10 תחולנה על תכנית זו.	1233			18/11/1965
גמ/534/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/534/3.	791			15/09/1960



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית גמ/ 534 / 3 תחולנה על תכנית זו.				
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 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	387			09/12/1954



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	טבלת זכויות מאושרות	15: 14 30/06/2021	אודי גלעדי	18/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	המסמך משקף תכנון להקלות המבוקשות בתכנית.	21: 20 11/01/2023	אודי גלעדי	11/01/2023	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 08 08/11/2022	אודי גלעדי	08/11/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורית שמחה חדד			רחובות	הר המוריה	7	053-6763006		orit.hadad10@gmail.com
	פרטי	משה חדד			רחובות	הר המוריה	7	053-6763006		orit.hadad10@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורית שמחה חדד			רחובות	הר המוריה	7	053-6763006		orit.hadad10@gmail.com
פרטי	משה חדד			רחובות	הר המוריה	7	053-6763006		orit.hadad10@gmail.com

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	חוסאם מסראוה	894		טייבה	אלקינה-שכונה מזרחית		052-2650723		mhmed@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 קביעת קווי בנין לבריכת שחייה, חדר מכונות והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% שטח עיקרי שהם 35.00 מ"ר מתחת לקרקע במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קו בנין אחורי דרומי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.00 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

קביעת קו בנין צידי מזרחי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 4.00 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

הגדלת תכסית מ-125 מ"ר עד 130 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2 מיוחד	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.89	100
סה"כ	499.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גובה ה-0.00 יהיה 56.70 ממפלס פני הים, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות תכנון זמין מונה הדפסה 33 לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100. 2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה. 3. חדר מכונות לבריכת שחיה ימוקם בצד הדרומי של החלקה לפי נספח בינוי, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
ב	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית בהתאם לסעיף 5 להלן. 2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 3. עומק חצר אנגלית כעומק קומת המרתף. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 5. מרתף הבית לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. 6. מדרגות ירידה חיצונית למרתף יהיו עשויות מבטון, מיקום חצר אנגלית צפונית לפי נספח בינוי, תכנון זמין מונה הדפסה 33 כל שינוי יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

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									
					שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.3 (3)	1	130 (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	500	1	מגורים א'	
(6)	6 (5)	4	4 (5)	2 (4)				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	60 (1)	35	250

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע להוסיף מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע. שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים). הקו הכחול אינו מהווה חלוקה בפועל של המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממ"ד, אחסנה וחניה.
- (2) תכסית 130 מ"ר.
- (3) 9.30 מ"ר לגג רעפים, 7 מ"ר לגג שטוח.
- (4) 2 קומות מעל קומת מרתף.
- (5) 1.5 מ' לבריכת שחייה.
- (6) לפי ממ/4100 מרווח בין יח"ד במגרש לא יפחת מ- 8.0 מ' וקו הבנין של כל אחת מיח"ד ביחס לגבול ביניהן יהיה לא פחות מ- 4.0 מ' (לפי הנחיות הבינוי שבתכנית ממ/4100).



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

מרווח בין יח"ד במגרש לא יפחת מ- 8.0 מ'.

6.2 חניה

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33