

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0910273

מק/4260 סביון - מרתפים



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005100106/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה זכויות בניה במרתפי בית מגורים בתחומי המועצה המקומית סביון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מק/4260 סביון - מרתפים

שם התכנית

455-0910273

מספר התכנית

94.990 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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
X קואורדינאטה	189018
Y קואורדינאטה	662690

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תקפה במקומות שונים ברחבי סביון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6498	מוסדר	חלק	239, 291, 301-302	
6683	מוסדר	חלק	102, 133, 165, 197, 204, 220, 229, 235	
6689	מוסדר	חלק	91	
6690	מוסדר	חלק	103-104, 118	
6691	מוסדר	חלק	24, 39	147
6720	מוסדר	חלק	448	
6722	מוסדר	חלק	100, 157, 159, 166, 234	109
6723	מוסדר	חלק	56, 61, 91-92, 109, 130, 134, 139, 204, 289	
6725	מוסדר	חלק	68, 72, 87, 105, 129, 136	
7252	מוסדר	חלק	45, 72, 78, 127, 129	
7253	מוסדר	חלק	55	53, 58, 95, 175, 180, 184, 187

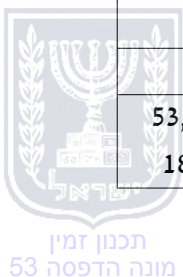
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
<u>ממ/במ/ 4100</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/במ/ 4100 ממשיכות לחול.	5190	2599		29/05/2003
<u>ממ/ 4031</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4031 ממשיכות לחול..	3613	1208		16/01/1989
<u>ממ/ 4042</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4042 ממשיכות לחול.	4087	1830		18/02/1993
<u>ממ/ 534 /23 /ג/ 1</u>	שינוי	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
<u>ממ/ מק/ 4100 /2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /2 ממשיכות לחול.	5561	4491		30/07/2006
<u>ממ/ מק/ 4100 /3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /3 ממשיכות לחול.	5594	497		09/11/2006
<u>ממ/ 534 /44 /ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 534 /44 ממשיכות לחול.	2843			19/08/1982
<u>ממ/ מק/ 4100 /5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /5 ממשיכות לחול.	5999	5831		17/09/2009
<u>ממ/ מק/ 4120</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4120 ממשיכות לחול.	4646			20/05/1998
<u>ממ/ 4047</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	3894	2905		24/06/1991



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ממ/ 4047 ממשיכות לחול.				
<u>גמ/ 562 / 2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ 562 / 2 ממשיכות לחול.	1038			26/09/1963
<u>ממ/ מק/ 4019 / 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4019 / 1 ממשיכות לחול.	5119	170		14/10/2002
<u>שד/ מק/ 562 / 31</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ מק/ 562 / 31 ממשיכות לחול.	5372	1797		28/02/2005
<u>455-0256594</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 455-0256594 ומחליפה אותה	7016	4630		01/04/2015
<u>455-0807719</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0807719 ממשיכות לחול.	9127	195		01/10/2020
<u>455-0976266</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0976266 ממשיכות לחול.	11264	5421		03/04/2023

הערה לטבלה:

1. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לתכנית שד/562/2 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 562 / 2. הוראות תכנית שד/ תחולנה על תכנית זו.
2. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לתכנית שד/562/2 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 562 / 2. הוראות תכנית שד/ תחולנה על תכנית זו.
3. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לתכנית שד/1000 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000. הוראות תכנית שד/ תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפתח יששכרוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יפתח יששכרוב			1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר 1	10: 43 31/10/2023	יפתח יששכרוב	15/02/2023	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר 2	10: 42 31/10/2023	יפתח יששכרוב	08/02/2023		1: 2000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית סביון	סביון	השקמה	8	03-7370908		avital@savyon.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית סביון	סביון	השקמה	8			avital@savyon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יפתח יששכרוב	39816	סטיו אדריכלים	רמת גן	תובל	15	03-6134006		iftach@stavarc.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@nevision.net.il

(1) כתובת : אלמותנבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 בקומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם ליעודי הקרקע הקיימים, ובהתאמה לגודל מגרש.
2. תוספת זכויות בניה במרתפים בהתאם ליעודי הקרקע הקיימים, ובהתאמה לגודל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	201, 203 - 208, 210, 214 - 216, 230, 233, 236, 237, 239, 245 - 248, 266 - 268
מגורים א'	213, 220, 238, 250 - 254, 256 - 260, 262
מגורים בישוב כפרי	212, 240, 241, 244
משק עזר	209, 231, 234, 235, 242, 243, 249, 261 - 263, 265

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	34,145	35.97
מגורים א'	12,835	13.52
מגורים בישוב כפרי	4,978	5.24
משק עזר	28,020	29.52
קרקע חקלאית	14,952	15.75
סה"כ	94,930	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	34,260.75	36.09
מגורים א'	12,831.17	13.52
מגורים בישוב כפרי	19,847.47	20.91
משק עזר	27,990.77	29.49
סה"כ	94,930.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש את דיירי הבית. 2. הבנייה תהייה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי בניין 0. חריגת המרתף מקונטור הבניין תהווה סטייה ניכרת. 3. המרתף יהיה מחובר בפתח ישיר למבנה הראשי . 4. המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת וכי יתאפשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לטובת דיירי הבית בלבד. 5. תותר כניסה חיצונית למרתף. 6. גובה המרתף יהיה כגובה קומה רגילה. 7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף. 8. תותר חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף . 9. קו הבניין המינימלי לחצר האנגלית יהיה 1.5 מ' עד גבול מגרש. חריגה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש את דיירי הבית. 2. הבנייה תהייה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי בניין 0. חריגת המרתף מקונטור הבניין תהווה סטייה ניכרת. 3. המרתף יהיה מחובר בפתח ישיר למבנה הראשי . 4. המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת וכי יתאפשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לטובת דיירי הבית בלבד. 5. תותר כניסה חיצונית למרתף. 6. גובה המרתף יהיה כגובה קומה רגילה. 7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף. 8. תותר חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף . 9. קו הבניין המינימלי לחצר האנגלית יהיה 1.5 מ' עד גבול מגרש. חריגה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת.
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מגורים בישוב כפרי	4.3
מגורים	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש את דיירי הבית. 2. הבנייה תהייה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי בניין 0. חריגת המרתף מקונטור הבניין תהווה סטייה ניכרת. 3. המרתף יהיה מחובר בפתח ישיר למבנה הראשי . 4. המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת וכי יתאפשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לטובת דיירי הבית בלבד. 5. תותר כניסה חיצונית למרתף. 6. גובה המרתף יהיה כגובה קומה רגילה. 7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף. 8. תותר חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף . 9. קו הבניין המינימלי לחצר האנגלית יהיה 1.5 מ' עד גבול מגרש. חריגה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

משק עזר	4.4
שימושים	4.4.1
מגורים	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש את דיירי הבית. 2. הבנייה תהייה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי בניין 0. חריגת המרתף מקונטור הבניין תהווה סטייה ניכרת. 3. המרתף יהיה מחובר בפתח ישיר למבנה הראשי . 4. המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת וכי יתאפשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לטובת דיירי הבית בלבד. 5. תותר כניסה חיצונית למרתף. 6. גובה המרתף יהיה כגובה קומה רגילה. 7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף. 8. תותר חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף . 9. קו הבניין המינימלי לחצר האנגלית יהיה 1.5 מ' עד גבול מגרש. חריגה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
1	1		120	60	408	1419	201	מגורים	מגורים
1	1		120	60	447	1741	203	מגורים	מגורים
1	1		120	60	383	1207	204	מגורים	מגורים
1	1		120	60	466	1904	205	מגורים	מגורים
1	1		120	60	388	1249	206	מגורים	מגורים
1	1		120	60	388	1247	207	מגורים	מגורים
1	1		120	60	473	1811	208	מגורים	מגורים
1	1		140	60	545	1861	209	משק עזר	משק עזר
1	1		120	60	382	1200	210	מגורים	מגורים
1	1		500	60	974	4978	212	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
1	1		140	60	628	3247	213	מגורים א'	מגורים א'
1	1		120	60	389	1257	214	מגורים	מגורים
1	1		120	60	386	1235	215	מגורים	מגורים
1	1		120	60	392	1281	216	מגורים	מגורים
1	1		(1)	60	359	625	220	מגורים א'	מגורים א'
1	1		140	60	479	2012	230	מגורים	מגורים
1	1		140	60	613	2502	231	משק עזר	משק עזר
1	1		140	60	479	2008	233	מגורים	מגורים
1	1		140	60	613	2705	234	משק עזר	משק עזר
1	1		140	60	764	2522	235	משק עזר	משק עזר
1	1		120	60	392	1283	236	מגורים	מגורים
1	1		120	60	388	1254	237	מגורים	מגורים
1	1		120	60	390	1270	238	מגורים א'	מגורים א'
1	1		120	60	412	1447	239	מגורים	מגורים
1	1		500	60	975	4979	240	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
1	1		500	60	977	4996	241	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
1	1		140	60	464	2521	242	משק עזר	משק עזר
1	1		140	60	653	3041	243	משק עזר	משק עזר
1	1		500	60	978	4997	244	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
1	1		120	60	456	1817	245	מגורים	מגורים
1	1		120	60	427	1578	246	מגורים	מגורים
1	1		120	60	388	1253	247	מגורים	מגורים
1	1		120	60	439	1672	248	מגורים	מגורים
1	1		140	60	529	2005	249	משק עזר	משק עזר
1	1		(1)	55	250	509	250	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	55	250	488	251	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	55	250	500	252	מגורים א'	מגורים א'

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	1		(1)	55	250	507	253	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	55	250	501	254	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	55	250	475	256	מגורים א'	מגורים א'
1	2		(1)	110	500	1000	257	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	55	250	510	258	מגורים א'	מגורים א'
1	1		(1)	65	310	1002	259	מגורים א'	מגורים א'
1	1		120	60	472	1200	260	מגורים א'	מגורים א'
1	1		140	60	653	3041	261	משק עזר	משק עזר
1	1		(1)	65	310	1001	262	מגורים א'	מגורים א'
1	1		140	60	589	2505	263	משק עזר	משק עזר
1	1		140	60	625	2813	264	משק עזר	משק עזר
1	1		140	60	589	2505	265	משק עזר	משק עזר
1	1		120	60	390	1265	266	מגורים	מגורים
1	1		120	60	393	1290	267	מגורים	מגורים
1	1		120	60	448	1751	268	מגורים	מגורים

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:

- שטחי שרות בקומת המרתף הינם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).
- העברת שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת.
- יותר ניווד זכויות ממעל הקרקע לתת הקרקע ובתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר בניית מרתף בקונטור הבית.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

השארית תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.
לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 1 וכן בשטח לשימור משאבי מים ע"פ תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35.

6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הועדה המקומית ביחד עם המועצה המקומית, יקבעו במסגרת היתר הבניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, או רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש וכל זה על פי כל דין.

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

שכר טרחת המתכננים, בגובה שיאושר ע"י המועצה המקומית, יגבה ע"פ סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 ויהווה תנאי להוצאת היתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53