

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0951798

יסעור 21 סביון מק/4242

מרכז

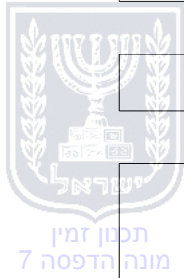
מחוז

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

מגרש זה הינו מגרש ריק בחלקו האחורי. בחלק הקדמי קיים בית שאינו שייך לתכנית זו. בתכנית זו אנו מבקשים:

תוספת 7% שטח עיקרי שהם 35.00 מ"ר מתחת לקרקע במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16. קביעת קווי בנין לחצר אנגלית ובריכת שחייה 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, תנאים ואגרות), מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.60 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4. הגדלת תכנית מ-125 מ"ר עד 130 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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

יסעור 21 סביון מק/4242

מספר התכנית 455-0951798

1.2 שטח התכנית 1.001 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), 62 א (א) (5), 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		97-98

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/מק/ 4100 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/מק/ 4100 / 5 ממשיכות לחול.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
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



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/02/2021	אודי גלעדי	10: 46 18/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/02/2021	אודי גלעדי	12: 25 19/02/2021		לא

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			orit.hadad10@gmail.com
	פרטי	משה חדד			רחובות	הר המוריה	7			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			orit.hadad10@gmail.com
פרטי	משה חדד			רחובות	הר המוריה	7			orit.hadad10@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				משתלות סביון בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402500		

**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			ugiladi@gmail.com
	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	אלקינה- שכונה מזרחית		052-2650723		mhmed@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 ושינוי בינוי.

**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 קווי בנין לחצר אנגלית 1.5 מ' מגבול מגרש צפוני לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף מחוץ לקווי בניין לפי וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין אחורי דרומי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 6.60 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

קביעת קו בנין צידי מזרחי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 4.40 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.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים א'	1	
מגורים א'	1	

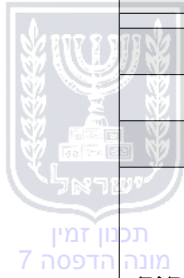
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2 מיוחד	1,001	100
סה"כ	1,001	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.88	100
סה"כ	499.88	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. מיקום בריכת שחייה לפי תשריט. 2. גובה ה-0.00, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100. 3. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה. 4. עמדת ברביקיו בגבול מגרש בהסכמת שכן.	
מרתפים	ב
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 הקומה. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 5. מרתף בקונטור קומת קרקע.	



**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		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
4 (6)	6 (5)	4	4 (5)	2 (4)	9 (3)	1	130 (2)	35	57.5 (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 מקונטר קומת הקרקע.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כולל ממ"ד ואחסנה.

(2) 130 מ"ר.

(3) 9 מ"ר לגג רעפים, 7 מ"ר לגג שטוח.

(4) מעל כניסה קובעת.

(5) 1.5 מ' לבריכת שחייה.

(6) 1.5 מ' לחצר אנגלית.

**6. הוראות נוספות****6.1 קווי בנין**

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.50 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.  
קו בנין לבריכת שחיה וחדר מכונות 1.5 מ'.

**6.2 חניה**

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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