

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0960914**

**הדוכפית 15 סביון מק/4243**

**מרכז**

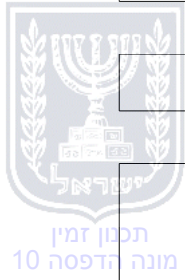
**מחוז**

**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

תכנית זו מסדירה חריגת בניה במרתף.  
אנו מבקשים תוספת 20 מ"ר שטח עיקרי במרתף לפי סעיף 62א (א) (16).  
קווי הבנין של בריכת השחייה ותכנית המבנה מאושרים בהיתר מס' 69775 מתאריך 5.9.2017 ואינם מצויינים בתכנית.  
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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

הדוכפית 15 סביון מק/4243

מספר התכנית	455-0960914
-------------	-------------

שטח התכנית	1.023 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16)

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**

189514

**קואורדינאטה Y**

661027

**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	דוכיפת	15	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	16	

**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	2109

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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	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	20/06/2021	אודי גלעדי	14: 30 20/06/2021	זכויות מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/07/2021	אודי גלעדי	11: 22 08/07/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		08/07/2021	אודי גלעדי	11: 24 08/07/2021	תשריט מצב מאושר	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	שגיא דן			ראשון לציון	הרשב"א	6	054-7448497		dan.sagui72@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שגיא דן			ראשון לציון	הרשב"א	6	054-7448497		dan.sagui72@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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 מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 במרתף עיקרי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת 20 מ"ר שטח עיקרי במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	1,023	100
סה"כ	1,023	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,023.26	100
סה"כ	1,023.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. גובה ה-0.00, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100. 2. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה. 3. לא תותר בניה מעבר לקווי הבנין המותרים. 4. כל שינוי מקווי הבנין יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.	
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. תותר כניסה חיצונית למרתף.	



**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
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
5	8	4	4	2 (5)	9 (4)	1	200 (3)	41 (2)	20	29 (1)	310	1023	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 בתכניות ובהיתרים).

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

(1) אחסנה וחניה.

(2) כולל ממ"ד ואחסנה.

(3) 200 מ"ר.

(4) 9 מ' לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח

(5) מעל קומת מרתף.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי ו/או פיתוח**

אין באי הקמת גדר בגבול האחורי של המגרש, כדי לאפשר שימוש בשטח הציבורי הגובל מאחור.

**6.2 חניה**

חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

**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**

תוך 5 שנים.

