

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0986315

מק/4250 - זכויות בניה צוקית 5 סביון.

מרכז

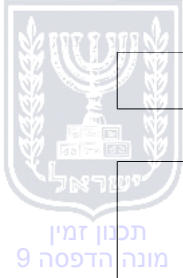
מחוז

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

לבית קיים לפני טופס 4 ללא שינוי בנפח המבנה המאושר בהיתר, מבוקשת תב"ע להסדרת חריגות בניה בדיעבד לגודל בריכת שחייה, מרתף וקומה א'.
מבוקש בדיעבד ניווד שטחים עיקריים בסך של 45 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9) ושינוי בינוי הכולל: שינוי בקווי בנין לבריכת וחצר אנגלית והגדלת תכנית מ-200 מ"ר ל 230 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (4), סעיף 62א (א) (5) וסעיף 62א (א) (9) השטחים במרתף בהתאם לתכנית מאושרת 455-0229617.
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

מק/4250 - זכויות בניה צוקית 5 סביון.

מספר התכנית 455-0986315

1.2 שטח התכנית 1.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (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	189546
קואורדינאטה Y	661104

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	צוקית	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	18	

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	2106

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
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
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
455-0229617	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0229617 ממשיכות לחול.	7003	4052	11/03/2015
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

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
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
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



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	13/07/2021	אודי גלעדי	16: 24 08/08/2021	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/08/2021	אודי גלעדי	16: 32 08/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/08/2021	אודי גלעדי	16: 32 08/08/2021	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	לירן מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il
	פרטי	רינת מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לירן מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il
פרטי	רינת מעודד			סביון	צוקית	5			liran@meoded.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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			ugiladi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820		mashav@mas havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ושינוי קווי בנין לחצר אנגלית ובריכת שחייה והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- ניוד 45 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (9).
- שינוי קו בנין צידי לחצר אנגלית מ 4 מ' ל 2.5 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי קו בנין אחורי לבריכת שחייה מ- 8 מ' ל- 1.2 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי קו בנין צידי שמאלי מ- 4 מ' ל 1.5 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי תכסית מ - 200 מ"ר ל- 230 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9).
- קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף מחוץ לקווי בנין לפי וסעיף 62 א (א) סעיף 9
- קטן 5.



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'	1,002	100
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.67	100
סה"כ	1,002.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



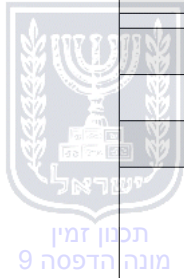
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכות שחייה, חניה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. גובה ה-0.00 = 54.50 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.
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 הקומה. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 5. מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	1002	355	70	25	80	(1) 230	1	(2) 9		מזל הכניסה הקובעת	(4) 4	(5) 4	(6) 8	קדמי 5

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 מקונטרול 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) תכנית 230 מ"ר.

(2) גובה פני גג שטוח - 7 מ', וגג משופע 9.00 מ'.

(3) מעל קומת מרתף.

(4) קו בנין לחצר אנגלית 2.5 מ'.

(5) קו בנין לבריכת שחייה 1.5 מ מגבול מגרש.

(6) קו בנין לבריכת שחייה 1.2 מ' מגבול מגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

לפי התקן בעת הוצאת היתר.

6.2

ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4

הריסות ופינויים

הריסה בהתאם להנחיות הועדה טרום קבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים.