

עמוד: 10  
תאריך: 05/09/2019

ישיבה מספר : 2019013 תאריך הישיבה : 02/09/2019

#### 4. תוכנית - 455-0638866 : רח. הגדרות 21-סביון

##### חברי הוועדה :

גב' **שירה ברנד**, יו"ר הוועדה המחוזית, יו"ר הוועדה  
גב' **מלי לוי**, מ"מ נציגת המשרד להגנ"ס  
מר **סרגיו קליימן**, מ"מ נציגת רמ"י  
גב' **רימה גנזל**, מ"מ נציגת משרד הבריאות

##### לשכת התכנון :

עו"ד **ניצן בן ארנויה**, יועץ משפטי לוועדה המחוזית  
מר **מוחמד נאטר**, ראש צוות מרכז  
מר **דן קוניאק**, צוות מרכז  
גב' **זיוה פסח**, מזכירת הוועדה

##### אחרים :

מר **יואב קפלן**, יזם טירה  
מר **ליאונרדו שליפר**, עורך  
גב' **אורלי יהושע קינן**, ועדה מקומית מצפה אפק  
עו"ד **מיכה גדרון**, ב"כ מבקשי התוכנית  
עו"ד **יובל בן דוד**, ב"כ מבקשי התוכנית

##### רקע :

מטרת התכנית הסדרת מצב קיים ברחוב הגדרות 21 סביון, מגרש בשטח של 5.029 דונם, ע"י תוספת זכויות בניה לשטחים (עקרי ושירות) מעל ומתחת לקרקע, שינוי בקווי בניין, הגדלת בריכת שחיה ושינוי גובה גדרות.

##### רקע סטטוטורי :

בתמ"א 34/ב/4 – אזור רגישות א  
בתמ"מ 21/3 – שטח לפיתוח עירוני  
תכנית מפורטת ממ/4031 יעוד חקלאי (מאפשר מגורים)

בשנים האחרונות הוגשו תכניות רבות, בסמכות מקומית ומחוזית שעניינן תוספת זכויות במרתפים במגרשים המיועדים לבניה פרטית בסביון. לאחר שנכחה הועדה כי לא מדובר במקרה בודד, החליטה הועדה כי ראוי שנושא זה ייבחן במסגרת תכנון כולל ליישוב סביון ולא באמצעות תכניות נקודתיות. במסגרת ההליכים בעת"מ 60486-2-19 ועת"מ 60440-2-19, הודיעה הועדה המחוזית לבית המשפט כי 5 תכניות שהוגשו לוועדה המקומית, לפני חודש יולי 2018 ידונו לגופן מבלי שדרישת התכנון הכולל תהווה חסם. הבחינה תעשה לפי המדיניות התכנונית שנקבעה בהחלטות הועדה המחוזית אשר התירה בניית קומת מרתף בהיקף של תכנית הקומה שמעליו ככל שהמרתף עומד בכללים הבאים :

1. בקומת המרתף יותרו שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בגיה בתכניות ובהיתרים), בהיקף של 60 מ"ר. יתר השטחים במרתף מהווים שטחים עיקריים. אין שינוי בשטחים המאושרים שמעל הקרקע.
2. גובה המרתף יהיה 2.5 מ'.

עמוד: 11  
תאריך: 05/09/2019

ישיבה מספר : 2019013 תאריך הישיבה : 02/09/2019

3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה ע"י פתח פנימי ישיר וחדר מדרגות. בנוסף תותר נגישות חיצונית למרתף (ע"י חצר אנגלית).
4. העברת השטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת במקביל, סוכם כי המועצה המקומית תקדם תכנית נושאת-כללית לעניין מרתפים אשר תסדיר את הנושא ותייתר את הצורך בתכניות נקודתיות רבות.

שטח בניה המוצעים בתכנית נשוא הדיון כוללים :

- א. 810 מ"ר עיקרי מעל הקרקע. 370 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע.
  - ב. סה"כ 1180 מ"ר עקרי, שהם תוספת של 518 מ"ר.
  - ג. 150 מ"ר שירות על קרקע. 170 מ"ר שירות תת קרקעי
  - ד. סה"כ 320 מ"ר שירות.
- יצוין כי תוספת הזכויות המשמעותית הינה בתת קרקע, מעטפת הבינוי מעל הקרקע קיימת בהיתר ולפי נספח הבינוי, תכנית זו לא משנה אותה.

#### החלטה:

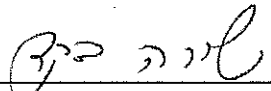
הוועדה סבורה כי המתווה הנכון לטיפול בסוגיית המרתפים ביישוב סביון היא ע"י הגשת תכנית נושאת כללית לכל הישוב, במטרה לבחון את התוספות הנדרשות בראייה כוללת, תכנית מסוג זה כבר מקודמת ע"י המועצה והוועדה המקומית מצפה-אפק. יחד עם זאת, היות והליכי קידום התכנית המוצעת החלו לפני החלטת הוועדה המחוזית מיולי 2018 לעניין קביעת המדיניות לקידום תכניות לתוספת זכויות בניה במרתפים בסביון, סבורה הוועדה כי ניתן לפני משורת הדין להחריג את התכנית המוצעת, בהתאם להודעת הוועדה בהליך המשפטי ולדון בהן טרם השלמת התכנון הכולל.

על כן, לאחר ששמעה את ב"כ יזם התכנית, נציגת הוועדה המקומית, וקבלה עדכון לגבי הליכי קידום התכנית הכוללת לתוספת זכויות בניה במרתפים בסביון, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית ככל שתתקן בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטותיה הקודמות של הוועדה, ועל פי התכנון המתגבש לעניין מרתפים בסביון, ובכפוף לתיקונים הבאים :

1. סך שטחי השירות בתת הקרקע יעמוד על 60 מ"ר ויתרת השטח תקבע כעיקרי
2. להוראות התכנית תתווסף הנחיה לפיה ניווד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.
3. יעוד הקרקע יהיה מגורים ביעוד כפרי
4. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

**הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים.**

תאריך: 5.9.19

  
**שירה ברנד**  
 יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז

  
**זיוה פסח**  
 מזכירת הוועדה