

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0942698

השקמה 39 סביון תוספת זכויות בניה מק/4241

מרכז

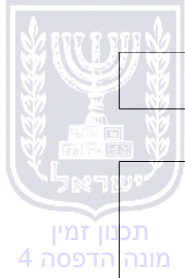
מחוז

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

בתכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח במגרש הקיים בו בית המיועד להריסה :  
 תוספת שטח עיקרי של 182.46 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.  
 תוספת 60 מ"ר שטח שרות במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15.  
 קביעת קו בנין צידי דרום מזרחי לחצר אנגלית 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, תנאיו ואגרות), מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.  
 הקלה בגובה וחיבור למבנה של החנייה ומבנה עזר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.  
 קביעת קו בניה אחורי למגרש טניס לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.  
 הקלה בגובה גדר קלה עבור מגרש טניס עבור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.  
 יותר ניווד שטחי עיקרי 12 מ"ר עבור מזווה/מחסן חיצוני בסמוך לחנייה 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**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
השקמה 39 סביון תוספת זכויות בניה מק/4241	

מספר התכנית	455-0942698
-------------	-------------

שטח התכנית	3.041 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) 62 (15), 62 (א) 62 (16), 62 (א) 62 (4), 62 (א) 62 (5), 62 (א) 62 (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**

188912

**קואורדינאטה Y**

661379

**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	השקמה	39	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	204	

**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
שד/ 534 / 23	782

**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/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 4031	החלפה		3613	1208	16/01/1989
ממ/ 4031 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031 / 2. הוראות תכנית ממ/ 4031 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4317	3858	06/07/1995
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות		3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ממשיכות לחול.	1705		01/03/1971
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978

**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	04/02/2021	אודי גלעדי	08: 00 04/02/2021		לא
בינוי	רקע	1: 100	1	04/02/2021	אודי גלעדי	08: 10 04/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2021	אודי גלעדי	08: 01 04/02/2021		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	חוה לובל			תל אביב-יפו	מונטיפיורי (1)	33	03-7114000		ofer@zamir-law.co.il
	פרטי	ניסן לובל			תל אביב-יפו	מונטיפיורי (1)	33	03-7114000		ofer@zamir-law.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: יפוי כח ע"י עורך דין עופר זמיר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוה לובל			תל אביב-יפו	מונטיפיורי (1)	33	03-7114000		ofer@zamir-law.co.il
פרטי	ניסן לובל			תל אביב-יפו	מונטיפיורי (1)	33	03-7114000		ofer@zamir-law.co.il

(1) כתובת: יפוי כח ע"י עורך דין עופר זמיר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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	052-2525596		ugiladi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עאזם חאלד	730		טייבה	אלקינה- שכונה מזרחית	464	050-5239788		azem_khaled @yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 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 שטחים; עיקרי ושרות.  
שינוי בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטח שרות של 60 מ"ר במרתף לפי סעיף 62א (א) (15).  
ותוספת של 182.46 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע לפי סעיף 62א (א) (9).  
קביעת קו בניין אחורי למגרש טניס 1.0 מטר מהגבול האחורי וצידיים לפי סעיף 62א (א) (4).  
קביעת קווי בנין צידיים לחצר אנגלית 1.5 מטר מגבול מגרש לפי סעיף 62א (א) (4).  
הגבהת בינוי לחניה ומבנה עזר מ-2.70 מ' ל-3.20 מ' לפי סעיף 62א (א) (9).  
ניוד שטחי עיקרי 12 מ"ר עבור מזווה/מחסן חיצוני בסמוך לחנייה 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 בישוב כפרי	1	להריסה
מגורים בישוב כפרי	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
3,041	100	מגורים + משק עזר
3,041	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
3,043.23	100	מגורים בישוב כפרי
3,043.23	100	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אדריכלות</p> <p>א מבנה עזר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנית מבנה עזר בקו בנין צידי או אחורי 0 בהסכמת שכן.</li> <li>2. גובה מבנה העזר לא יעלה על 3.20 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג ( המדידה מחוץ למבנה).</li> <li>ב. חניה:</li> <li>1. סככת רכב תהיה פתוחה בשני צידיה.</li> <li>2. קו בנין 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.</li> <li>ג. מתקני ספורט.</li> <li>1. מתקני הספורט שיאושרו יהיו לשימוש בני הבית ואורחיהם בלבד. לא יותר כל שימוש מסחרי במתקנים כגון השכרה, החכרה, שיעורי שחייה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השימוש במתקנים ובתאורה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת שעות הרעש.</li> <li>2. לכל בריכת שחייה יותקנו 3 בורות סופגים מחוברים במקביל, בעלי קוטר מספיק ועומק אשר יאפשר לרוקן את כל תוכן הבריכות.</li> </ol> <p>לא יורשה סילוק מי הבריכה למגרשים של בעלי המגרש עצמו, ולא אל המגרשים הסמוכים או אל כל שטח ציבורי או אל מערכת ניקוז מי הגשמים, הכל באישור מש' הבריאות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. מטרדים אקוסטיים: שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים: א. מגרשי טניס ב. מגרשים למשחקי כדור ג. בריכות שחייה.</li> </ol> <p>תנאי לאישור מתקנים אלו הוא, כי אם הם מוגנים באופן אקוסטי ע"י קירות אטומים בנויים מבטון, בלוקים או אבן מלאים, בגובה 1.80 מ' ובאורך מספיק כדי להגן על הבתים השכנים מפני פגיעות רעש ישירות, הנגרמות מאזור שטחי הספורט. לפיכך, תחום קירות אלה יקבע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. ריצוף מגרשי הטניס יגיע עד גבולות מגרש.</li> <li>ד. גדרות:</li> </ol> <p>תותר הקמת גדרות וקירות תומכים בתחום קו בנין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גדר בחזית כלפי הרחוב: גובה גדר לא יעלה על 1.80 מ'. בנית הגדר מחומר אטום עד גובה 1.20 מ', בגובה שבין 1.20 מ' עד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד כגון סורגים.</li> </ol> <p>חומרים לבנית הגדר יהיו: בלוקים, בטון, אבן בניה גלויה, נקיה או ציפוי טיח או חומר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל, חומרים פלסטיים או אסבסט.</p> <p>כששיפוע מדרכה עד 2%, תותר התקנת גדר במקביל לשיפוע.</p> <p>במקרים שבהם השיפוע עולה על 2% - תהיה הגדר מפולסת: יותר דירוג של הגדר.</p> <p>שער החניה יפתח פנימה לתוך המגרש.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, גדרות אלו יבנו בהתאם לכל המפורט לעיל, אולם, תותר בנייתם מחומר אטום לכל הגובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח במגרש הנמוך. תותר הקמת גדר רשת.</li> </ol> <p>הערות:</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>1. במקרה שהחניה ממוקמת על קו מגרש צידי "ס" יהי גובה הגדר האטומה בגובה 1.20 מ' בלבד מקו הרחוב עד למוסך להבטחת שדה ראייה.</p> <p>2. גמר הגדר או קיר החניה יהיה בגימור "סביר" באישור מהנדס הועדה.</p> <p>3. הגבהה של גדר קלה בגובה של עד 4 מ' בגבולות מגרש עבור מגרש טניס.</p> <p>ד. גובה מפלס הבית :</p> <p>מפלס ה-0.00 יקבע עד גובה 1.20 מטר מגובה הקרקע הטבעית בכניסה למגרש.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטח המרתף ישמש לדיירי הבית כבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</p> <p>3. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</p> <p>4. תותר גישה חיצונית למרתף.</p> <p>5. חריגת מרתף מקונטור קומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p>	ב
<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן יהיה להצמיד את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>2. גובה מעקה גג מבנה החניה לא יעלה על 3.20 מפני הקרקע.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות לטובת החניה.</p> <p>4. קו 0.0 צידי לחניה בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין.</p> <p>5. ניתן יהיה לסגור את מבנה החניה משלושה צדדים.</p>	ג

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.3 (4)	1	440 (3)	60 (2)	50	77.5 (1)	584.92	3041	1	מגורים בישוב כפרי
8	10 (7)	5 (7)	5 (6)	2 (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:

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

ב. ניתן לנייד שטחים ממעל הקרקע אל תת הקרקע מבלי לחרוג מקנטור קומת הקרקע.

ג. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.

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

(1) כולל אחסנה, חניה וממ"ד.

(2) אחסנה.

(3) 440 מ"ר.

(4) 9.30 לגג רעפים ו 7.00 מ' לגג שטוח.

(5) מעל קומת מרתף.

(6) קו בנין למגרש טניס 1 מ' מגבול מגרש.

קו צידי לחצר אנגלית 1.5 מ' מגבול מגרש.

(7) קו בנין למגרש טניס 1 מ' מגבול מגרש.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

### 6.2 חניה

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

### 6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. סימון להריסה של המבנים על פי תכנית והריסתם בפועל בהנחיית הועדה המקומית.

### 6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לר