

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277
טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

סביון הוותיקה ממ / 4031

עדכון מס' 1 – ישויות ועד מתאריך 25.9.19

א. **הקלה לתוספת שטח של עד 6% משטח המגרש, לפי סעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ככל שאין מניעה תכנונית לאשר אותה.**
בבקשה להיתר הכוללת הקלה כאמור, יש לציין את סך הזכויות המבוקשות במסגרת הקלה זו ואחוז ההקלה המדויק במסגרת ה- 6% הנ"ל.
** הבהרה לעניין זכויות הבניה - הזכויות נקבעו למבנה בן שתי קומות ובתנאי שאלו מבוקשות מעל הקרקע. המרתף אינו מוגדר כקומה לעניין זה.

ב. **ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע** – ניתן לאפשר ההקלה ככל שקיימת הצדקה תכנונית והדבר ניתן במסגרת המרווחים הקבועים בתוכנית ויש בכך כדי להטיב עם התכנון.
הקלה כאמור, עלולה להביא לחריגה מהתכנית המותרת עפ"י התב"ע (שטח קומת קרקע + 6% משטח המגרש הקבועים בתב"ע). ככל שכן, תהיה חובה לפרסם הקלה בתכנית אשר תיבחן גם היא באופן נפרד עפ"י אמות המידה התכנוניות.
** תכנית מרבית: כוללת שטח עיקרי ושרות.

ג. **הקלה לתוספת קומה חלקית (קומה ב') או ניצול חלל הגג** – ההקלה מתאפשרת בכפוף לפירסום כדין לתוספת קומה חלקית או ניצול חלל גג. ניתן לפרסם הקלה לתוספת זכויות בניה עד 2.5% משטח המגרש לפי תקנה 9(א) לתקנות סטיה ניכרת, בכפוף לשמירה על מגבלת גובה המבנה שנקבעה בתב"ע. קומה חלקית כאמור לא יעלה שטחה מעל 50 מ"ר או בתחום עלית הגג בכפוף להוראות התב"ע לתכנון עליות גג. הקומה החלקית האמורה תתוכנן בנסיגה מהקומה השנייה לכיוון מרכז הבית.

ד. **הקלה בשטח עיקרי למעלית של עד 5% על פי תקנות סטיה נכרת** – כאמור ניתן לשקול את ההקלה בחיוב ככל שמדובר בבניין קיים בלבד ובכפוף להוראות התקנות הנ"ל בדבר היעדר קיומה של מעלית והיעדר זכויות בניה בתב"ע החלה במקום להקמת מעלית.

ה. **הקלה בניוד שטח שירות לשטח שירות אחר** – יהיה ניתן לשקול בחיוב ההקלה כאמור בכפוף להצגת הצדקה תכנונית והכל במסגרת מגבלת שטח שירות כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית ולא תינתן הקלה להגבהת המבנה הקולט למעט מבנה החניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277
טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

בהתאם לסעיף 10(1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב, 1992, שינוי שטח שירות פלוני לשטח שירות שימש מטרת שירות אחרת, ככל שהשטח שמבקשים לשנות את ייעודו אינו עולה על חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, לא יהיה צורך בפרסום הקלה בעניין ניווד שטח השירות. לגבי כל ניווד השטחים כאמור, תרשם הערה ייעודית בפנקסי המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול).

- ו. **קווי בנין** – הקלה בקווי בנין תינתן ככל שקיימת הצדקה תכנונית לכך.
- ז. **גדרות** – הקלה בגובה גדרות תינתן ככל שקיימת הצדקה תכנונית לכך לרבות אורך גדרות אקוסטיים.
- ח. **גובה מבני עזר** –
 - א. לא תתאפשר הקלה בגובה מבנה עזר חיצוני, למעט סככת חניה ככל שקיים צורך תכנוני בכך.
 - ב. חריגה מהוראות הבינוי של מבני העזר ומחסן טעונה פרסום הקלה כחוק לרבות לעניין סגירת דפנות החניה, מיקום מבני העזר במרווח ללא חיבור למבנה המגורים.
 - ג. לא תתאפשר הקלה בקו קדמי לסככת חניה.לעניין הגבהת מבנה עזר בתוך בית המגורים, הדבר אינו טעון פרסום הקלה כל עוד שהתכלית למבנה העזר נשמרת.
- ט. **חדר מכוונות** – רצוי לתכנן בתחום קו בנין בלבד. ככול שחדר המכוונות גובל עם דרך או שצ"פ ניתן לפרסם הקלה בדבר מיקום חדר המכוונות במרווח. להקלה במיקום חדר מכוונות במרווח עם מגרש גובל, אישור ההקלה כפוף להסכמת השכן הגובל.
- י. **בריכה** – בקשה להקמת בריכת שחיה בשטח הגדול מ- 100 מ"ר כרוך בפרסום הקלה אשר תיבדק לגופה בכל מקרה ומקרה.
- יא. **מערכת ביטול באש ישירה או מתקני עישון** – במידה ומדובר במתקן בנוי קבוע, הממוקם בתחום המרווח, יש לפרסם הקלה למיקום המערכת. בהקלה כאמור יינתן משקל משמעותי לעמדתו של שכן גובל.
- יב. **פרגולות** – לא ניתן לבקש הקלה לקו בנין לפרגולה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277
טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

גני יהודה ממ / 562 על שינוייה

א. **מדיניות ההקלות** שנקבעה לאזור סביון הוותיקה חלה על גני יהודה בהתאם למגבלות התב"ע.

ב. **שטחי שרות** – תוספת שטחי שרות בהתאם להחלטת ועדה מקומית דרום השרון מיום 27.5.02 אשר אומצה ע"י הועדה המקומית מצפה אפק במסגרת הרצף השלטוני המחייב. ההקלה לתוספת שטחי השרות מתאפשרת בכפוף לפרסום כדין ועל פי העניין.

סביון החדשה ממ / 4100

א. **זכויות בניה על פי תקנות סטיה נכרת**

1. לא ניתן לבקש הקלה לתוספת שטח של עד 6% משטח המגרש.
2. לא נדרש פרסום הקלה בדבר ניווד שטחים בין קומות בהיעדר הגבלת שטח קומה בהוראות התב"ע.

ב. **תכסית**

נדרשת הקלה בתכסית במגרשים של יח"ד אחת, ככול ששטח קומת הקרקע חורג משטח מרבי של 200 מ"ר כמוגדר בהוראות התוכנית. בשטח המוצע בחריגה מהתכסית המותרת, גובה תחתית תקרת הבטון יהיה מקסימום 4 מ'.
נדרשת הקלה בתכסית במגרשים דו משפחתיים, ככול ששטח קומת הקרקע חורג משטח מרבי של 125 מ"ר עבור כל יח"ד.
במידה ומבוקש בקומת הקרקע שטח של 160 מ"ר, תותר בקומה א' מעטפת מקסימלית של 160 מ"ר (כולל שטח מדרגות 10 מ"ר).
במידה ומבוקש בקומה א' שטח הקטן מ-160 מ"ר מעטפת, ניתן יהיה לקבל את השטח העודף שאינו בחפיפה לקומה א' ולתכננו בקומת הקרקע וזאת עד לגובה מרבי של 4 מ' תחתית תקרת בטון ובנוסף מעקה 1.10 מ'.
הכל בכפוף לעמידה בקוי הבנין הקבועים בהוראות התכנית מובהר כי: תכסית מרבית, כוללת סך שטחי השירות ושטחים עיקריים. מרתף בקונטור קומת קרקע בלבד במסגרת זכויות הבניה המותרות.

ג. **קווי בניין**

1. לא תינתן הקלה בקווי בנין למבנים. לא תותר כל בניה מחוץ לקווי הבנין המותרים.
2. ניתן לפרסם הקלה לעניין קווי בנין בריכה עד למרחק של 1.2 מ' מגבול המגרש. הועדה תשקול מתן הקלה כאמור ככל שקיימת הצדקה תכנונית או אילוף תכנוני לכך.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277
טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

ד. גדרות

הקלה בגובה גדרות תינתן ככל שקיימת הצדקה תכנונית לכך לרבות אורך גדרות אקוסטיים.

ה. **חדר מכונות** – רצוי לתכנן בתחום קו בנין בלבד. ככול שחדר המכונות גובל עם דרך או שצ"פ ניתן לפרסם הקלה בדבר מיקום חדר המכונות במרווח. להקלה במיקום חדר מכונות במרווח עם מגרש גובל, אישור ההקלה כפוף להסכמת השכן הגובל.