

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0787549**

**הגדרות 27 סביון מק/4255**

**מרכז**

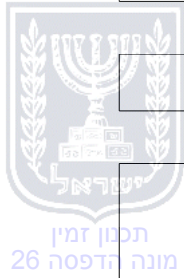
**מחוז**

**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

הריסת מבנה קיים ובניה מחדש.  
שינוי הגדרת יעוד החלקה משטח חקלאי למגורים בשוב כפרי כפועל יוצא של מערכת המבא"ת.  
בתכנית זו אנו מבקשים:  
תוספת שטח שרות במרתף של 60 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (15).  
ותוספת שטח עיקרי של 6% מגודל המגרש. לפי סעיף 62 א (א) (9)  
קביעת קווי בניין לחצר אנגלית לפי סעיפים 62 א (א) (4) ו- 62 א (א) (5)  
גובה אבסולוטי של המבנה לגג שטוח לא יעלה על 75.00 מגובה פני הים, גובה אבסולוטי לגג רעפים לא יעלה על 76.00 מגובה פני הים לפי סעיף 62 א (א) (5) במידה ומרחק המבנה יעלה מעל 40 מ' מרחוב הגדרות.  
קביעת הוראות לחניה לפי סעיף 62 א (א) (5).  
ניוד שטח שרות של 26 מ"ר עבור הגדלת חניה לפי סעיף 62 א (א) (9).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|             |             |     |
|-------------|-------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 455-0787549 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 4.990 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| 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

62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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    | 188953   |
| קואורדינאטה Y    | 662419   |

**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 | הגדרות | 27       |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6723     | מוסדר   | חלק           | 62                  |                   |

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 |
|-------------|------------------|
| גמ/ 534 / 2 | 70               |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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             | כפיפות  | תכנית זו משנה רק את המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.                                            | 3613               | 1208                    | 16/01/1989 |
| ממ/ 534 / 23 / ג / 1 | כפיפות  |                                                                                                               | 3672               |                         | 25/06/1989 |
| ממ/ 534 / 23 / ג / 3 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו. | 4718               | 1512                    | 31/12/1998 |
| שד/ 534 / 23         | כפיפות  |                                                                                                               | 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     | 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 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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  | מנחה  |          | 1                 | 12/05/2020  | אודי גלעדי | 10: 09 12/05/2020 |                | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  |          | 3                 | 12/02/2020  | יעקב שפיר  | 22: 45 12/02/2020 | סקר עצים       | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  |          | 1                 | 12/02/2020  | יעקב שפיר  | 08: 27 03/06/2020 | תכנית עצים     | לא                  |
| מצב מאושר            | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 12/02/2020  | אודי גלעדי | 08: 27 03/06/2020 |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | מאיה מקנזי |               |          | סביון | הברוש | 3   | 050-5724223 |     | shalom@sbt<br>ech.com |
|                | פרטי | שלום מקנזי |               |          | סביון | הברוש | 3   | 050-5724223 |     | shalom@sbt<br>ech.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|------------|---------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | מאיה מקנזי |               |          | סביון | הברוש | 3   | 050-5724223 |     | shalom@sbtech.com |
| פרטי | שלום מקנזי |               |          | סביון | הברוש | 3   | 050-5724223 |     | shalom@sbtech.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב         | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------------|--------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אודי גלעדי   | 28534         |          | תל אביב-<br>יפו | יהושע בן נון | 47  | 052-2525596 |     | ugiladi@gmail.com  |
|                | מודד      | חוסאם מסרואה | 894           |          | טייבה           | (1)          |     | 09-7790140  |     | mhmed@bezeqint.net |
|                | אגרונום   | יעקב שפיר    | 1089          |          | רעננה           | הכוכב        | 32  | 077-7007497 |     | jshafir8@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 וקביעת הוראות בינוי במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטח שרות במרתף של 60 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (15).
2. תוספת שטח עיקרי של 299.40 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שהם 6% מגודל המגרש. לפי סעיף 62 א (א) (9).
3. שינוי קווי בניין לחצר אנגלית מ 5.00 מ' ל- 2.00 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4)
4. שינוי עומק חצר אנגלית מ- 1.5 מ' ל- 3.5 מ' מפני ריצוף לפי סעיף 62 א (א) (5).
5. קביעת בינוי לחניה : הצמדת מבנה חניה לבית המגורים, שינוי גובה מבנה ל 3.20 מ' לפי סעיף 62 א (א) (9).
6. ניווד שטח שרות של 26 מ"ר עבור הגדלת חניה לפי סעיף 62 א (א) (9).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

| יעוד              | תאי שטח | סימון בתשריט להריסה |
|-------------------|---------|---------------------|
| מגורים בישוב כפרי | 101     | תאי שטח כפופים      |
| מגורים בישוב כפרי | 101     | תאי שטח כפופים      |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר | יעוד | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|------|-------|--------|
| שטח חקלאי |      | 4,990 | 100    |
| סה"כ      |      | 4,990 | 100    |

| מצב מוצע          | יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|------|-----------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי |      | 5,000.51  | 100          |
| סה"כ              |      | 5,000.51  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | מגורים, בריכות שחייה, חניה.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. ניתן להגביה את גובה המבנה עצמו כל עוד הוא אינו עובר את הגבהים האבסולוטים המצויינים בתכנית, ע"ח הורדת מפלס ה-0.00 של הבית.</p> <p>2. גובה אבסולוטי לגג שטוח 75.00 מגובה פני הים, גובה אבסולוטי לגג רעפים 76.00 מגובה פני הים.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</p> <p>2. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</p> <p>3. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>4. קווי בנין צידיים לחצר אנגלית עד 2 מ' מגבול מגרש.</p>                                    |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                  | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |          |                    |      | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות | קו בנין<br>(מטר) |             |      |
|-----------------------|---------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|------------------|-------------|------|
|                       |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |          | מתחת לכניסה הקובעת |      |                         |           |                                             |            | ציד-י-ימני       | ציד-י-שמאלי | קדמי |
|                       |         |                    | עיקרי              | שרות     | עיקרי              | שרות |                         |           |                                             |            |                  |             |      |
| מגורים ביישוב<br>כפרי | 101     | 4990               | 848.8              | 77.5 (1) | 110                | 60   | (2)                     | 1         | (3)                                         | 2 (4)      | 5 (5)            | 5 (5)       | 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:

- יותר ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע אל תת הקרקע.
- שטחי השירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים.

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

- (1) 15 מ"ר חניה, ממ"ד 12.5 מ"ר, 50 מ"ר מחסן וביתן בריכה. גובה חניה עד 3.20 מ'. ניתן יהיה להצמיד את מבנה החניה למבנה המגורים. ניתן לנייד שטח שרות של 26 מ"ר עבור הגדלת חניה..
- (2) תכנית לפי ממ/4031.
- (3) 75.00 ממפלס פני הים לגג שטח. 76.00 ממפלס פני הים לגרענים במידה ומרחק המבנה יעלה על 40 מ' מרחוב הגדרות.
- (4) בנוסף קומת מרתף.
- (5) 2 מ' לחצר אנגלית. קו בנין עבור חניה 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.

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

ככל שמיקום המבנה יהיה במרחק קטן מ- 40 מ' מרחוב הגדרות, גובה המבנה יהיה בהתאם להוראות תכנית ממ/ 4031 כמפורט: 7.0 מ' גג שטוח, 9.3 מ' גג רעפים.

**6.2 חניה**

על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר.

**6.3 ניהול מי נגר**

על פי תמ"א 4/ב/34- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות 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.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התו"ב המסומנים בנספח העצים. נספח העצים אינו מחייב, אין בסימון קווי בנין בתכנית משום אישור לכריתה או העתקה של עצים - נדרש תיאום עם פקיד היערות.

**6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלת בניה לגובה ורעש לפי תמא/4/2.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

1. סימון להריסה של המבנים בבקשה להיתר, על-פי מסמכי התכנית, והריסתם בפועל, בהנחית הועדה המקומית.
2. אשור פקיד היערות.

**6.7 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.