

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0488833

ממ/4206 - השקמה 17 סביון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/10/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

08/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים: תוספת שטחים במרתף ותוספת קומה בעלית הגג ללא הגבהת המבנה המאושר בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ממ/4206-השקמה 17 סביון

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

455-0488833

מספר התכנית

1.425 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188642
קואורדינאטה Y	661553

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	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	192	
6690	מוסדר	חלק	105	
6691	מוסדר	חלק	43	

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/ג	770

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



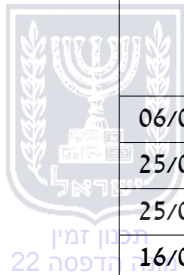
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/1995	3858	4317		החלפה	ממ/ 4031 / 2
25/06/1989		3672		החלפה	ממ/ 534 / 23 / ג / 1
25/06/1989	3421	3672		החלפה	ממ/ 534 / 23 / ג / 2
16/01/1989	1208	3613		החלפה	ממ/ 4031
31/07/1988		3574		החלפה	ממ/ 10008
03/05/1985		3193		החלפה	ממ/ 10004 / 1
22/06/1978		2447		החלפה	שד / 534 / 23 / ג
01/03/1971		1705		החלפה	שד / 534 / 23
11/02/1965		1159		החלפה	גמ/ 534 / 12
01/01/1959		642		החלפה	גמ/ 534 / 2
09/12/1954		387		החלפה	גמ/ 534



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 27 16/09/2018	אודי גלעדי	18/12/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 39 26/01/2021	אודי גלעדי	26/01/2021	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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	טובה מנובה			סביון	השקמה	17	054-4499200		shalomma@gmail.com
	פרטי	שלום מנובה			סביון	השקמה	17	054-4499200		shalomma@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובה מנובה			סביון	השקמה	17	054-4499200		shalomma@gmail.com
פרטי	שלום מנובה			סביון	השקמה	17	054-4499200		shalomma@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	03-6025481		ugiladi@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אלטיבי חוסני	1413		טייבה	אלראס		050-2660123		altibi.hosni@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קביעת הוראות להקמת מרתף ותוספת חדר בעליית הגג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות להקמת מרתף בתחום המגרש.
- קביעת זכויות בניה והוראות השימוש.
- קביעת נגישות חיצונית על ידי חצר אנגלית.
- תוספת קומה בעבור חדר בעליית הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,425	100
סה"כ	1,425	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,425.32	100
סה"כ	1,425.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



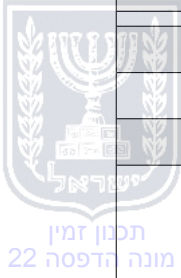
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכות שחיה וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בריכות שחיה:</p> <p>א. גודל בריכה מקסימלי 100 מ"ר.</p> <p>ב. מרחק מבית מגורים 4 מ'.</p> <p>ג. גידור סביב הבריכה - תוואי גדור קבוע בגובה 1.25 מ' כולל שער עם נעילה.</p> <p>ד. גדר אקוסטית בגובה 1.80 מ' מרוחקות לפחות 5 מ' מקצוות הבריכה.</p> <p>ה. קווי בנין על פי קווי בנין למגרש ותוספת 10% עבור ריצוף סביב הבריכה.</p> <p>ו. עומק מקסימלי 2.20 מ'.</p> <p>ז. איסור התקנת מקפצות.</p> <p>2. לא תותר הגבהת המבנה מעבר לגובה המצויין בטבלה 5.</p> <p>3. מבנה עזר:</p> <p>א. בנית מבנה עזר בקו בנין צידי או אחורי 0 בהסכמת שכן.</p> <p>ב. גובה מבנה עזר 2.70 מ' גובה חיפוי.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. סככת רכב תהיה פתוחה בשני צידיה.</p> <p>ב. קו בנין 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.</p> <p>מתקני ספורט.</p> <p>א. לשימוש דיירי הביית ואורחיהם בלבד.</p> <p>ב. לא יותר שימוש מסחרי.</p> <p>ג. שעות השימוש במתקנים יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים.</p> <p>ד. כל מתקני הספורט ימוגנו אקוסטית ע"י קירות אקוסטיים בגובה 1.80 מ'.</p> <p>5. גדרות:</p> <p>א. גדר בחזית כלפי הרחוב לא תעלה על 1.80 מ'. בניה מחומר אטום עד גובה 1.20 מ', השלמה לסורגים עד גובה 1.80 מ'.</p> <p>ב. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, יותר לבנות מחומר אטום עד גובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח הנמוך.</p> <p>ג. גמר הגדר יהיה בגימור סביר באישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בלא שתוגש בצמוד לבקשה להיתר לבניה חדשה או כל תוספת בניה שמחייבת שינויים בפיתוח הקיים, על דעת מהנדס המועצה המקומית תכנית פיתוח (בהתאם למפורט בסעיף 10 דלהלן), אשר תהווה, לכשתאושר, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תוגש על רקע "מפה מצבית", כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן "התקנות").</p>



4.1	מגורים
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חריגת מרתף מקונטור המבנה יהווה סטייה ניכרת. 2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר. 3. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 5. תותר חניה מקורה בתחום המרתף.
ד	<p>גגות</p> <p>תותר בניית חדר בעליית הגג ללא שינוי בגובה המבנה המותר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
80 מ"ר	8	10	3.6	3.6	2	9.3	1	18	35	240	25	440	1425	1	מגורים

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:

שטחי השרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים.

לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

העברת השטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>על פי תמ"א 1 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.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.
6.3	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.

