

2022637

תכנית מס': 455-0146688 - שם התכנית: תכנית מק/ 4197 - רחוב השקמה 22 סביון

משרד הפנים מחוז מרכז 18-08-2015 נתקבל תיק מס'	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 <b>הוראות התכנית</b>
---	--

תכנית מס' 455-0146688

תכנית מק/ 4197 - רחוב השקמה 22 סביון

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

יועצה - 2015002  
 אישור תכנית - 455-0146688  
 תועדה המקומית והמחוזית: 2015002  
 תאריך: 25.02.15  
 [Signature]

## דברי הסבר לתכנית

- תכנית זו מבקשת אישור בדיעבד של חריגות במבנה ע"פ מצב קיים :
1. שינוי בקו הבנין הצידי מזרחי מ- 5 מ' ל 4.4 (בהיתר בניה מאושר מס' 60587 אושר קו בנין של 4.5 מ' )
  2. שינוי קו בנין לבריכת השחיה מ- 5.5 מ' ל- 5 מ'
  3. שינוי בקו הבנין המערבי לסככת החניה בלבד מ' 5 ל 4.5 מ'.
  4. גובה קצה גג משופע 10.7 מ' ממפלס ה- 0.00 , ( 13.55 מ' ממפלס הרחוב ), במקום 9.3 מ'. ממפלס הרחוב. בהיתר הבניה המאושר מס' 60587 ניתנה הקלה לגובה המבנה ואושר גובה של 10.30 מ' ממפלס ה- 0.0 של המבנה .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מק/ 4197 - רחוב השקמה 22 סביון
		מספר התכנית	455-0146688
1.2	שטח התכנית		2.52 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית	
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		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

188560 קואורדינאטה X

661487 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות:

מצפון - רח' השקמה,

ממערב - חלקה 36 בגוש 6691,

מדרום - חלקה 46 בגוש 6691,

ממזרח - חלקה 38 בגוש 6691

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	השקמה	22	
שכונה	ל"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6691	מוסדר	חלק	37	

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	764

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
ממ/ 4031	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' ממ/ 4031, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 4031 / 2	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' ממ/ 4031 / 2, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	4317	3858	06/07/1995
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1. תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1 תחול על תכנית זו.	3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' שד/ 23/534, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	1705		01/03/1971
שד/ 534 / 23 / ג	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' ממ/ 23/534 / ג, למעט השינויים ע"פ תכנית זו.	2447		22/06/1978

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			איריס יוסיף-אור			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר	14/04/2015	ועדה מקומית	איריס יוסיף-אור	12/04/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	14/04/2015	ועדה מקומית	אבנר כץ	12/04/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר גליון: 1	14/04/2015	ועדה מקומית	איריס יוסיף-אור	12/04/2015		1: 250	מנחה	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	אבי מנוח			סביון	השקמה	22	054-2343313		avi@victorylandgroup.us

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי מנוח			סביון	השקמה	22	054-2343313		avi@victorylandgroup.us

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל וקק"ל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אבי מנוח			סביון	השקמה	22	054-2343313		avi@victorylandgroup.us
חוכר	רויטל מנוח			סביון	השקמה	22	054-2343313		avi@victorylandgroup.us

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור			גבעתיים	הצנחנים	6	03-7327077		irisy_1@zahavy.net.il
אדריכל	אדריכל	אבנר כץ	28239		רמת גן	החרושת	11	03-7515502	03-7514147	katz.avner@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	41	03-5497829	03-5404388	freund-w@zahav.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"התכנית הראשית"	ע"פ הרשום בסעיף 1.6 לעיל.

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

הסדרת חריגות בקו הבנין ובגובה המבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין צידי מזרחי מ-5 מ' ל-4.4 מ' לפי הקיים בשטח כמסומן בתשריט.
- שינוי בקו הבנין המותר לברכת השחיה מ 5.5 מ' ל- 5 מ' לפי הקיים בשטח כמסומן בתשריט.
- שינוי בקו הבנין המערבי לסככת החניה בלבד מ' 5 ל 4.5 מ' .
- הגבהת גובה המבנה ב 0.4 מ' כך שגובה המבנה המקסימלי בגג עליון המשופע, לא יעלה על 10.7 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.52	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-)	
		מצב מאושר*	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	572.4	572.4
הערות			
		מפורט	מתארי
		1	
		כולל תוספת 6% הקלה.	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חצי חקלאי	2,520	100
סה"כ	2,520	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,512.57	100
סה"כ	2,512.57	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, ברכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין גובה - גובה מקסימלי של גג עליון משופע יהיה 10.70 מ' מעל מפלס ה- 0.0 של המבנה. במקום גובה 10.30 מ' מעל מפלס ה- 0.0 המאושר בהיתר בניה מס' 60587 בהתאם לבנוי בפועל. סה"כ תוספת גובה של 4.25 מ' מעל לגובה המאושר ע"פ תוכנית חלה.  פרגולות- תותר הקמת פרגולה בקו בנין 0 בהסכמת השכנים.
ב	קווי בנין א. קו הבנין הצידי מזרחי יקטן מ- 5 מ' ל- 4.4 מ' ב. קו הבנין הצידי המערבי לסככת החניה בלבד יקטן מ' 5 מ' ל- 4.5 מ'. ג. קו הבנין הצידי לברכת השחיה יקטן ל 5 מ' במקום 5.5 מ'

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
								מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי
8	10	5	4.4	1	2	10.7	0.4	1	49.9	45	25.1	527.4	2520	1	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

קו הבנין הצידי לברכת השחיה יהיה 5 מ' (במקום 5.5 מ'),

קו בנין אחורי 10 מ'.

קו הבנין הצידי המערבי לסככת החניה בלבד יהיה 4.5 מ' (במקום 5 מ').

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	מתן היתר בניה יותנה בהריסת גדר חורגת או הכשרתה.
<b>6.2</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות הכנת תוכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה על פי החוק
<b>6.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	קוי הבנין וגובה המבנה יהיו לבניה הקיימת בלבד. כל בניה חדשה עתידית במגרש תבוצע בקוי הבנין והגובה ע"פ התכנית החלות.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אבי מנוח שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			<i>Avi M</i>
יזם	שם: אבי מנוח שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			<i>Avi M</i>
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל וקק"ל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אבי מנוח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
			<i>Avi M</i>
בעל עניין בקרקע	שם: רויטל מנוח שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
			<i>רויטל מנוח</i>
עורך התכנית	שם: איריס יוסיף-אור שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			21/4/15 <i>[Signature]</i>