

4000258103-1

13 - צ'מון

455-0127647 - שם התכנית: רח' השקמה 21 סביון - ממ/4180

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	משרד הפנים מחוז מרכז
	22-02-2015
	נתקבל תיק-מס'

תכנית מס' 455-0127647

רח' השקמה 21 סביון - ממ/4180

נבדק וניתן להמקיד/לאשר
 תחילת הוועדה המחוזית/משנה מס': 23.12.13
 אדריכלית: 30/5/15
 מתכנתת:
 תאריך:

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
455-0127647 (E100) 23.12.14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 7.05.2015
 יו"ר הוועדה המחוזית:



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי בניה להגדלת בית מגורים, וכן שינויים בהוראות בינוי: קוי בניין למבני שירות, גובה מבני שירות וקירות תומכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' השקמה 21 סביון - ממ/4180
		מספר התכנית	455-0127647
1.2	שטח התכנית		2.134 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

188692 קואורדינאטה X

661532 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברח. השקמה 21 במרכז הישוב סביון, גבול עם שביל להולכי רגל ממזרח ושטח לבנייני ציבור מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	21	השקמה	סביון

שכונה ישוב סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	265	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

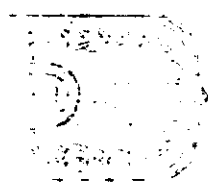
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989	1208	3613	מתאר מקומית -תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 4031
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג/ 1
25/06/1989	3421	3672		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג/ 2
31/12/1998	1512	4718		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג/ 3
22/06/1978		2447	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534/ /23 ג. הוראות תכנית שד/ 534 /23 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 534 /23 /ג
25/05/1997	3620	4525		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 /2
19/08/1997	5224	4559		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 /2 א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך פוטש	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע				ענת פוטש	ענת פוטש		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				ענת פוטש	ענת פוטש		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	בקשה לתוספת שטחי בניה, תוספת גובה גדרות, תוספת גובה מבנה שירות, שינוי קווי בנין.	23/05/2013	27/12/2012		פוטש ענת	פוטש ענת		1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		23/05/2013	14/03/2013		ענת פוטש	ענת פוטש		1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בת אל גינדי				סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com
	מנור גינדי				סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בת אל גינדי			סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com
מנור גינדי			סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בת אל גינדי			סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com
חוכר	מנור גינדי			סביון	השקמה	21	03-6444412	03-6497373	manor@gindi.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פוטש	20116		תל אביב-יפו	שור	7	03-5463527	03-6723218	apotash@012.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
שינוי בהוראות בניה	שינוי בקוי בנין-ראה תשריט
תוספת זכויות בניה	תוספת שטח עיקרי של 480 מ"ר

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 זכויות בניה
שינויי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה:

תוספת שטח עיקרי של 480 מ"ר, ובסה"כ 956 מ"ר

שינוי בהוראות בניה:

שינוי בקווי בניין מתכנית מאושרת לסככות בריכה וחניה, מתקן משחקי ילדים ומחסן בהתאם לתשריט:
שינוי בקווי בניין מתכנית מאושרת לסככות בריכה מ-5.0 מ' ל-3.0 מ' בצד, לסככת חניה מ-5.0 מ' ל-1.0 מ' בצד, ומ-8.0 מ' ל-4.6 מ' בחזית, למתקן משחקי ילדים מ-10.0 מ' ל-3.0 מ' אחורי ולמחסן מ-10.0 מ' ל-1.5 מ' אחורי ומ-5.0 מ' ל-0.0 מ' בצד, בהתאם לתשריט.

גובה סככות בריכה וחניה יהיה 3.0 מ' במקום 2.4 בתכנית מאושרת. הגבהת קירות תומכים בגבולות החלקה בצדדים ובגב בכ-20 ס"מ מ-1.80 מ' ל-2.00 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.134

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	476	+480	956		מצב מאושר ע"פי היתר מס. 57592

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'	2650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	2650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	2,134	100
סה"כ	2,134	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,142.01	100
סה"כ	2,142.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים, מבני שרות כגון סככות לבריכה וחניה, מתקן משחקי ילדים, מחסן, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		צידו ימני		צידו שמאלי		מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	מגורים א'
		(3) 10	(2) 5	צידו ימני	צידו שמאלי	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
(4) 8	(3) 10	(2) 5	5	1	2	1013	12	15	941	2134	2650						
				מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח למחסן 10 מ"ר, שטח לחניה 35 מ"ר, ממ"ד ע"פ הג"א.
- קו בנין לסככת בריכה מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'
- קו בנין לסככת חניה מ-5.0 מ' ל-1.0 מ'
- קו בנין למחסן מ-5.0 מ' ל-0.0 מ'
- קו בנין למתקן משחקי ילדים מ-10 מ' ל-3.0 מ'
- קו בנין למחסן מ-10.0 מ' ל-1.5 מ'
- קו בניין עבור סככת חניה מ-8 מ' ל-4.6 מ'

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>הוראות בינוי: קירות תומכים בגבולות החלקה הצידיים והאחורי יהיו בגובה 2 מ'. גובה סככת חניה וסככה לבריכת השחיה יהיה 3.0 מ' קווי בניין למבני שירות: סככות חניה ולבריכה, מחסן, מתקן משחקים לילדים, יהיו ע"פ התשריט.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>על פי תמ"א/ 34 / ב/ 4 שטח התכנית חל באזור רגישות א', ויש למלא דרישות סעיף 23.3.1 : " 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 נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש."</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	גובה סככות בריכה וחניה יהיה 3.0 מ, במקום 2.4 מ, בתכנית מאושרת.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תכנית מיד עם אישורה	תוספת מבוקשת למבנה קיים
7.2	מימוש התכנית	
		תוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	בת אל גינדי		11.2.15
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		BG
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מנור גינדי		11.2.15
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	בת אל גינדי		11.2.15
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		BG
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	מנור גינדי		
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בת אל גינדי	חוכר	11.2.15
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		BG
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מנור גינדי	חוכר	
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ענת פוטש	עורך ראשי	22.2.15
שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		

חתימה: ענת פוטש
 פרופ' שרון / חל-אריב 62961
 טל. 6724453 / פקס: 6725218
 רשיון 20116