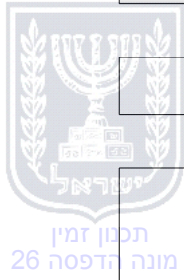


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0432583**

**סביון סמדר 15 מק/4204**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי מצפה אפק</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו באה לאפשר הקמת חצר למרתף במקום חצר אנגלי, בצדה הצפונית של המרתף. בעומק התואם את רצפת המרתף וקיר תומך לצורך הקמת החצר החפורה ותמיכת קירות קרקע שכן וזאת לנוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף 4.09 (3) לבניה מותרת במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה.
2. תוספת שטח שרות לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4204/מק/15 סביון סמדר

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0432583

1.2 שטח התכנית 1.322 דונם

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 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	189499
קואורדינאטה Y	661352

### 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	סמדר	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6725	מוסדר	חלק		139

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	1203

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



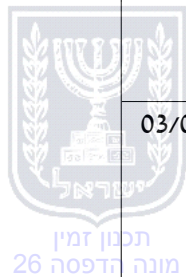
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10004/1. הוראות תכנית ממ/10004/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10004/1
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/4031. הוראות תכנית ממ/4031 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/4031
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/23/ג. הוראות תכנית ממ/534/23/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534/23/ג/1
01/03/1971		1705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/534/23. הוראות תכנית שד/534/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/534/23
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/534/23/ג. הוראות תכנית ממ/534/23/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/534/23/ג/2
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



## 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				אילת קורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילת קורן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/05/2018	אילת קורן	16/05/2018		לא
בינוי	רקע	1: 100	1	26/05/2016	אילת קורן	07/06/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	26/05/2016	אילת קורן	14/06/2018		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	יצחק שניפיצקי			פתח תקוה	התאנה	5	054-5421144		itziky@magen-ltd.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק שניפיצקי			פתח תקוה	התאנה	5	054-5421144		itziky@magen-ltd.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גלית שניפיצקי			פתח תקוה	התאנה	5	054-5421188		itziky@magen-ltd.co.il
בעלים		יצחק שניפיצקי			פתח תקוה	התאנה	5	054-5421144		itziky@magen-ltd.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילת קורן	112632	אילת קורן אדריכלים	כפר סבא	שרת משה	24	09-7678374	09-7662532	7koren2015@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9247919	hagay44@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**

שינוי קו בניה לצורך בניית חצר לקומת מרתף (בצדה הצפונית) ותוספת שטח שרות תת-קרקעי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי חצר מרתף צפונית מקו בנין 5 מ' ל- 1.2 מ' בעומק המרתף לצורך הקמת החצר החפורה לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה..
- תוספת שטח שרות בתת קרקע -60 מ"ר לפי סעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

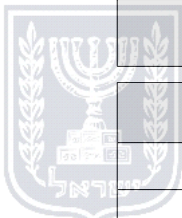
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,322	100
סה"כ	1,322	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,322.99	100
סה"כ	1,322.99	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בית צמוד קרקע, מרתף, מחסן, חניה, בריכת שחיה לפי (ממ/4031).	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי א. לפי ממ/4031. ב. בקומת המרתף יותרו שטחי שרות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) בהקף של עד 60 מ"ר. יתר השטחים במרתף יהיו שטחים עיקרים. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה ע"י פתח פנימי ישיר וחדר מדרגות.	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5) 5	(4) 10	(3) 5	(2) 5	1	2	9.3	1	40	33	436.32	60	77	(1) 299.32	1322	1	מגורים א'	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

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

- (1) בנוסף תותר 6% הקלה בשטח עיקרי ע"פ תקנות סטיה ניכרת התשס"ב (בהתאם לתכנית ממ/4031).
- (2) דרומי.
- (3) צפוני, קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.2 מ'..
- (4) מערבי.
- (5) מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות פיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטריט ומים, תאורה, גדרות, קירות תומחים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית. גובה גדרות עד ל- 1.80 מ' מפני קרקע הגבוה.

**6.2 ניהול מי נגר**

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

**6.3 סטיה ניכרת**

לא ניתן לנייד שטחי שרות מתת-קרקע למעל הקרקע. שינוי זה מהווה סטיה ניכרת.

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

1. שמירה ו/או העתקה עצים בוגרים ע"י רשיון פקודת היערות.

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ל.ר.

