

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0787549

הגדרות 27 סביון מק/4255



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 בישוב 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).



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

הגדרות 27 סביון מק/4255

שם התכנית

1.1

455-0787549

מספר התכנית

4.990 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1959		642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /2. הוראות תכנית גמ/ 534 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534 /2
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
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10008
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו משנה רק את המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.	כפיפות	ממ/ 4031
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /1
31/12/1998	1512	4718	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /3. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /3
01/03/1971		1705		כפיפות	שד/ 534 /23
09/12/1954		387	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג /2 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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		10: 09 12/05/2020	אודי גלעדי	12/05/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	22: 45 12/02/2020	יעקב שפיר	12/02/2020	3		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית עצים	08: 27 03/06/2020	יעקב שפיר	12/02/2020	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		08: 27 03/06/2020	אודי גלעדי	12/02/2020	1	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	מאיה מקנזי			סביון	הברוש	3	050-5724223		shalom@sbt ech.com
	פרטי	שלום מקנזי			סביון	הברוש	3	050-5724223		shalom@sbt ech.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר 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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- 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 62א (א) (15).
2. תוספת שטח עיקרי של 299.40 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שהם 6% מגודל המגרש. לפי סעיף 62א (א) (9).
3. שינוי קווי בניין לחצר אנגלית מ 5.00 מ' ל- 2.00 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)
4. שינוי עומק חצר אנגלית מ-1.5 מ' ל-3.5 מ' מפני ריצוף לפי סעיף 62א (א) (5).
5. קביעת בינוי לחניה : הצמדת מבנה חניה לבית המגורים, שינוי גובה מבנה ל 3.20 מ' לפי סעיף 62א (א) (9).
6. ניווד שטח שרות של 26 מ"ר עבור הגדלת חניה לפי סעיף 62א (א) (9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

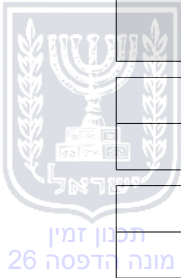
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

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	אדריכלות 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. 2. גובה אבסולוטי לגג שטוח 75.00 מגובה פני הים, גובה אבסולוטי לגג רעפים 76.00 מגובה פני הים.
ב	מרתפים 1. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 2. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה. 3. תותר כניסה חיצונית למרתף. 4. קווי בנין צידיים לחצר אנגלית עד 2 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5		(5) 5	(5) 5	(4) 2	(3)	1	(2)	60	110	(1) 77.5	848.8	4990	101	מגורים בישוב כפרי

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 שטוח. 76.00 ממפלס פני הים לג רעפים 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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.