

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0820936

הגבעה 30 סביון מק/4231



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

בתכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח במגרש ריק המיועד לבניה חדשה :

תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

תוספת 60 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

קביעת קו בנין צידי ימני לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף ואת נוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף 4.09(3) לבניה המותרת במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), מחוץ לקווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

הקלה בגובה וחיבור למבנה של החנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

קביעת קו בניה אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

יותר ניווד שטחי עיקרי 12 מ"ר עבור מזווה/מחסן חיצוני בסמוך לחנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

יותר ניווד שטח של 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

הגדלת תכסית מ- 358 מ"ר ל- 432 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

דברי ההסבר הנ"ל אינן בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
4231/מק/30 סביון	הגבעה 30	
מספר התכנית	455-0820936	
שטח התכנית	1.729 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188038
קואורדינאטה Y	662417

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	הגבעה	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	235	

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
ממ/ 534 / 44 / ג	71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 534 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	642		01/01/1959
ממ/ 10004 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול.	3193		03/05/1985
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 4031	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות		3672		25/06/1989
שד / 534 / 23	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 534 / 23 ממשיכות לחול.	1705		01/03/1971
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
ממ/ 534 / 23 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	3672	3421	25/06/1989
ממ/ 534 / 44 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 44 / ג. הוראות תכנית ממ/ 534 / 44 / ג תחולנה על תכנית זו.	2843		19/08/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/534/23 ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/534/23 ג ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978
שד/534/44 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/534/44 א. הוראות תכנית שד/534/44 א תחולנה על תכנית זו.	2240		29/06/1976

הערה לטבלה:

חמ/1629 סביון - כפיפות - מספר ילקוט פרסומים 2009002 - תאריך 08/04/1993.



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		16: 01 04/05/2020	אודי גלעדי	04/05/2020	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	19: 33 11/03/2020	שבתאי גונן	09/10/2018	5		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סקר עצים	14: 45 13/03/2020	שבתאי גונן	13/03/2020	1		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 18 15/06/2020	אודי גלעדי	24/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 01 06/05/2020	אודי גלעדי	06/05/2020	1	1: 250	רקע	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	ישראל רייף			סביון	סמ הגבעה	5	052-4441133		Raif@shlomo.co.il
	פרטי	עופרה רייף			סביון	סמ הגבעה	5	052-4441133		Raif@shlomo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל רייף			סביון	סמ הגבעה	5	052-4441133		Raif@shlomo.co.il
פרטי	עופרה רייף			סביון	סמ הגבעה	5	052-4441133		Raif@shlomo.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	052-2525596		ugiladi@gmail.com
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen.mail@gmail.com
מודד	מודד	מחמוד מצרואה	680		טייבה	(2)		03-6041134		grinfeldmd@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד 926.

(2) כתובת: המשולש ת.ד 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 עיקרי ושרות ושינוי בבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% שהם 121 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

תוספת 60 מ"ר שטח שרות במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

קביעת קו בנין צידי ימני לחצר אנגלית של 1.5 מ' מגבול מגרש, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

שינוי גובה וחיבור למבנה של החנייה מ 2.70 מ' ל 3.20 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9

קביעת קו בניה אחורי לבריכת שחיה וחדר מכונות מ 10 מ' ל 4 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

יותר ניוד שטחי עיקרי 12 מ"ר עבור מזווה/מחסן חיצוני בסמוך לחנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

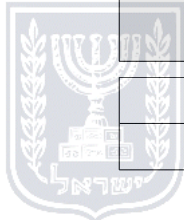
יותר ניוד שטח עיקרי של 40 מ"ר מקומה א לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

הגדלת תכסית מ- 358 מ"ר ל 432 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,729	100
סה"כ	1,729	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,739.67	100
סה"כ	1,739.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. מבני עזר- גובה גג החניה לא יעלה על 3.20 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ מונח זמין מונה הדפסה 21 למבנה).</p> <p>2. שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות.</p> <p>3. גובה 0.00 של המבנה יקבע עד גובה של 1 מ' מהכניסה הראשית של המגרש.</p> <p>4. מבנה עזר קו בניין 0- בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין.</p>	
מרתפים	ב
<p>1. שטח המרתף ישמש לדיירי הבית כבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</p> <p>3. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</p> <p>4. חריגת מרתף מקונטור קומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p>	
חניה	ג
<p>1. ניתן יהיה להצמיד את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>2. גובה גג מבנה החניה לא יעלה על 3.20 מפני הקרקע.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות לטובת החניה.</p> <p>4. קו 0.0 צידי לחניה בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין.</p> <p>5. ניתן יהיה לסגור את מבנה החניה משלושה צדדים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	60	97	77.5 (1)	347.77	1200	1729	101	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע להוסיף מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר אחסנה, 15 מ"ר חניה, 12.5 מ"ר ממ"ד..

(2) תכסית 432 מ"ר..

(3) גובה עליון של הגג יהיה 6 מ' בבניה של קומה אחת לצורך הסתרת מתקנים הנדסיים ובהיקף הנדרש לכך.

במקרה של בנית 2 קומות, גובה המבנה 7 מ' לגג שטוח, 9.30 מ' ל-גג רעפים.

3.2 מ' למבנה עזר חיצוני..

(4) מעל קומת מרתף.

(5) לחצר אנגלית 1.50 מ'.

(6) 4.00 לבריכת שחיה וחדר מכונות.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין**

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.50 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.
קו בנין לבריכת שחיה וחדר מכונות 4.0 מ'.

6.2**חניה**

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אשור פקיד היערות.
אין בנספח הבינוי משום אישור לכריתה או העתקה של עצים בתחום המגרש.
עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בנספח העצים.

6.4**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

תוך חמש שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21