

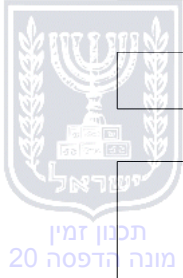
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0938621

מק/4240 סמ' הגבעה 5 שביון - תוספת זכויות בניה.

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

תבע זו מוגשת על מנת לאשר חריגות בניה בדיעבד, סגירת חלל בקומה א' ותוספת שטח במרתף. תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קו בנין צידי מערבי לחצר אנגלית של 3.30 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 בנין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/4240 סמ' הגבעה 5 סביון - תוספת זכויות בניה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

455-0938621

1.2 שטח התכנית

1.258 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

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	187689
קואורדינאטה Y	662351

### 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	סמ הגבעה	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	163	

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	994

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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





תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	טבלת זכויות בניה מאושרות	20: 31 10/04/2022	אודי גלעדי	10/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	המסמך משקף תכנון להלקות המבוקשות בתכנית	16: 31 26/09/2021	אודי גלעדי	26/09/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 43 14/11/2021	אודי גלעדי	14/11/2021	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
מודד	מודד	עאזם חאלד	730		טייבה	אלקינה- שכונה מזרחית	464	050-5239788		azem_khaled@yahoo.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 שטח עיקרי בקומה א ובמרתף ושינוי קו בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% שהם 88 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

קביעת קו בנין צידי מערבי לחצר אנגלית של 3.30 מ' מגבול מגרש קביעת עומק חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

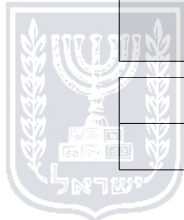
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,258	100
סה"כ	1,258	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,256.12	100
סה"כ	1,256.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה ובריכות שחייה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני עזר- גובה גג החניה לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ למסגרת זמין מונה הדפסה 20 למבנה).</li> <li>2. שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות.</li> <li>3. מבנה עזר קו בניין 0- בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין.</li> <li>4. גובה המבנה יקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו.</li> </ol>	
מרתפים	ב
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח המרתף ישמש לדיירי הבית כבסעיף 5 להלן.</li> <li>2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות.</li> <li>3. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה.</li> <li>4. תותר גישה חיצונית למרתף.</li> <li>5. שטח מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.</li> </ol>	



משרד תכנון ושינוי תשתית  
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ושינוי תשתית  
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ושינוי תשתית  
מונה הדפסה 20

## 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						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	333 (2)	46.2 (1)	42.2	31.3 (1)	341.34	1258	1	מגורים א'
5	10	5	5 (5)	2 (4)	9.3 (3)								

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:

א. שטחי השרות בקומות המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים).

ב. ניתן לנייד שטחים ממעל הקרקע אל תת הקרקע מבלי לחרוג מקנטור קומת הקרקע.

ג. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם ל- ממו/4031.

(2) תכסית 180 מ"ר + 6% (75.5 מ"ר) + 77.5 מ"ר = 333 מ"ר.

(3) גובה פני גג שטוח 7.00 מ' וגג משופע 9.30 מ'.

(4) 2 קומות מעל קומת מרתף.

(5) 3.30 מ' מגבול מגרש לחצר אנגלית.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 קווי בנין

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 3.30 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

### 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 תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים

