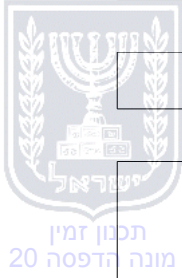


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-1092857

השקמה 26-28 סביון מק/4265



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מיועדות עבור שני מגרשים.
במגרש 103 קיים בית ישן, המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה בית חדש.

מגרש 104 הינו מגרש שאינו מבונה.

בשני המגרשים יוקמו בתי מגורים חדשים.

בתכנית זו אנו מבקשים:

הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62 א (א) (19).

תוספת שטח עיקרי של 7% לפי סעיף 62 א (א) (16) לכלל תא שטח, לכלל תא שטח 175 מ"ר.

ניוד שטח עיקרי מתא שטח 103 לתא שטח 104, בסך של 150 מ"ר מתוך 210 מ"ר המותרים לניוד (50% מ-420

מ"ר המאושרים לכלל תא שטח) לפי סעיף 62 א (א) (6).

הגדלת תכסית לתא שטח 104 מ- 408.70 מ"ר ל-657.50 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9).

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4265/מק/26-28 סביון

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-1092857

5.043 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (6), 62 א (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188630
קואורדינאטה Y	661453

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	השקמה	26	
סביון	השקמה	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6690	מוסדר	חלק	103-104	
6691	מוסדר	חלק	39	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
767 - 766	שד / 534 / 23

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
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.	3613	1208		16/01/1989
ממ/ 4031 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031 / 2. הוראות תכנית ממ/ 4031 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4317	3858		06/07/1995
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
שד/ 534 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 / 23. הוראות תכנית שד/ 534 / 23 תחולנה על תכנית זו.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/ 534 /23 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 /23 ג. הוראות תכנית שד/ 534 /23 ג תחולנה על תכנית זו.	2447			22/06/1978



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		10: 50 24/04/2022	אודי גלעדי	24/04/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 23 22/01/2023	יעקב שפיר	16/11/2022	14	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים תכנית	11: 50 28/03/2023	יעקב שפיר	28/03/2023	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 37 24/10/2022	אודי גלעדי	24/10/2022	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	רעות חוה כהן			גבעת שמואל	דרך המלך	137	053-3400832		Eve.kohen@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רעות חוה כהן			גבעת שמואל	דרך המלך	137	053-3400832		Eve.kohen@gmail.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	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	47	052-2525596		ugiladi@gmail.com
	מודד	ליאוניד ליפמן	823		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	077-7007497		jshafir8@gmail.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**

הריסה, תוספת שטח עיקרי וניוד שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62א (א) (19).

תוספת שטח עיקרי של 7% לפי סעיף 62א (א) (16) לכל תא שטח, לכל תא שטח 175 מ"ר.

ניוד שטח עיקרי מתא שטח 103 לתא שטח 104, בסך של 150 מ"ר מתוך 210 מ"ר המותרים לניוד (50% מ-420

מ"ר המאושרים לכל תא שטח) לפי סעיף 62א (א) (6).

הגדלת תכסית לתא שטח 104 מ- 408.70 מ"ר ל- 657.50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	104, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	104, 103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	104, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	104, 103
להריסה	מגורים בישוב כפרי	104, 103

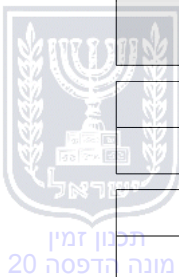
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים + משק עזר	5,043	100
סה"כ	5,043	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,022.07	100
סה"כ	5,022.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, אחסון, מבני עזר ובריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>גובה בנין ימדד מפני מרכז הכביש מול הכביש הקובעת לבנין עד לפני בטון של הגג העליון או לקצה גג הרעפים</p> <p>מבני עזר : 1. מבני עזר- גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ למבנה). 2. שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות. 3. בניית מבני עזר בקווי בנין צדדי ו/או אחורי "0" בהסכמת השכן. מתקני ספורט.</p> <p>1. לשימוש דיירי הביית ואורחיהם בלבד לא יותר כל שימוש מסחרי במתקנים כגון השכרה, החכרה, שיעורי שחיה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השימוש במתקנים ובתאורה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת רעש ולפי כל דין.</p> <p>2. שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוטסטיים : מגרש טניס, מגרשים למשחקי כדור ובריכות שחייה. תנאי לאישור מתקנים אלו הוא, כי הם יהיו מוגנים באופן אקוסטי ע"י קירות אטומים בנויים מבטון, בלוקים או אבן מלאים בגובה 1.80 מ' ובאורך מספיק כדי להגן על הבתים השכנים מפני פגיעות רעש ישירות, הנגרמות מאזור שטחי הספורט. לפיכך, תחום קירות אלה יקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. במקרה שתהיה תאורה בשטחים הנ"ל תסופק הגנה למניעת נפילת קרני אור ישירות מחוץ לשטח.</p> <p>גדרות :</p> <p>1. גדר בחזית כלפי הרחוב לא תעלה על 1.80 מ'. בניה מחומר אטום עד גובה 1.20 מ'. בגובה שבין 1.20 מ ועד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד - כגון סורגים.</p> <p>2. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, יותר לבנות מחומר אטום עד גובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח הנמוך במגרש.</p> <p>3. חומרים לבנית הגדר יהיו : בלוקים, בטון, אבן, בניה גלויה, נקיה או בציפוי טיח או חמר גמר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל, חומרים פלסטיים או אסבסט.</p> <p>4. להבטחת שדה ראיה- הגדר ליד היציאה לכביש מהחניה, במגרש פינתי- בתיאום עם מהנדס הועדה.</p> <p>בריכות שחייה :</p> <p>גודל הבריכה - גודל בריכה מקסימלי 150 ממ"ק (100 מ"ר).</p> <p>עומק הבריכה - עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.</p> <p>התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>גובה פני המים לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית שבמרכז הבריכה גידור הבריכה -</p> <p>א. הבריכה תגודר בגדר בגובה 1.25 מ'. בגדר יהיה שער הניתן לנעילה.</p> <p>ב. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה, תבנה גדר אקוסטית בגובה 1.80 מ' שארוכה לפחות ב- 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.</p> <p>ריצוף : בריכת שחיה תוקף מכל עבריה בריצוף למניעת החלקה ברוחב 1.00 מ'.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>מרתפים</p> <p>1. תותר גישה חיצונית למרתף. 2. שטח מרתף לא יחרוג מקונטור קומת קרקע.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
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											
8	10	5	5	(2) 408.7	1	(3)	(1) 77.5	446	2521	103	מגורים בישוב כפרי
8	10	5	5	(6) 657.5	1	(3)	(1) 77.5	(5) 746	2522	104	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

הוראות טבלה 5:

ניתן לנייד שטחים ממעל הקרקע אל תת הקרקע מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע לשיקול דעת הועדה בעת מתן היתר בניה.
שטחי השרות 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 ממד..
- (2) תכסית 180 מ"ר + 151.20 מ"ר + 77.5 מ"ר שהם 408.70.
- (3) 9.30 לגג רעפים, 7 לגג שטוח.
- (4) 2 קומות מעל קומת מרתף.
- (5) כולל ניוד של 150 מ"ר מתא 103.
- (6) 657.50 שהם 180 מ"ר + 77.5 מ"ר שרות + 6% הקלה (150 מ"ר) + 7% שהם 175 מ"ר (לפי סעיף 16) + 75 מ"ר - מחצית מניוד השטחים מתא שטח 103.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. הסככה לרכב תהייה פתוחה ללא קירות, לפחות בשני צדדיה.
3. תורשה בניית מוסך לרכב פרטי בצמוד למבנה מגורים בקווי בנין צד 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.
4. שער החניה יפתח בתחום המגרש.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או לעקירה, קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ב תא שטח.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ד. כל העצים המיועדים לשימור (עצים בודדים או קבוצות עצים) יגודרו בגדר פח איסכורית צבועה סביב הגזע או מקבץ העצים להגנתם, גובה הגדר יהיה 1.8 מטר לפחות.
- ה. במידת הצורך, בשל עבודות המחייבות חפירה ובמקרה וימצאו שורשים בעובי העולה על 10 ס"מ, החורגים מעבר לתחומי ההגנה האמורים, יבוצע גיזום לשורשים החורגים הנ"ל ע"י גוזם מומחה בעל תעודה מתאימה מטעם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובליווי האגרונום המלווה תוך חיתוך השורשים במשורר ומריחת משחת עצים על החתכים.
- ו. לכל העצים המיועדים לשימור תותקן מערכת השקיה זמנית בהתאם להנחיות האגרונום המלווה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4

הריסות ופינויים

1. סימון להריסה של המבנים, על-פי מסמכי התכנית, והריסתם בפועל, כתנאי למתן היתר.
2. פינוי הריסות לאתר מוסדר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים.