

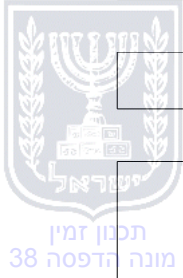
הוראות התכנית

תכנית מס' 455-1000975

מק/4252 - הגבעה 22 סביון

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005155290/310>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית - מגרש פינתי בסמטת הגבעה 22, בן 2.7 דונם. במגרש קיים בית דו קומתי בעל ערך אדריכלי שבנוי בצד המזרחי של המגרש. התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור אחת במגרש במסגרת סעיף 62א(א) (8), והוספת בריכת שחיה במסגרת סעיף 62א(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

ומספר התכנית

מק/4252 - הגבעה 22 סביון

מספר התכנית

455-1000975

1.2 שטח התכנית

2.705 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (8), 62א (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	187645
קואורדינאטה Y	662257

1.5.2 תיאור מקום

רחוב סמטת הגבעה

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	סמ הגבעה	סביון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	157	

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
988	שד/534 /23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

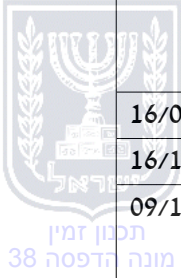


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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/ 4031	החלפה		3613	1208		16/01/1989
455-0910273	החלפה		11808	1207		16/11/2023
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387			09/12/1954
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/ 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
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
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

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלית רומיאו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית רומיאו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 15 10/04/2024	גלית רומיאו	09/04/2024	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		21: 58 11/04/2024	גלית רומיאו	11/04/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		21: 58 11/04/2024	גלית רומיאו	11/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי

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	רוני מזרחי			בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818		mizrachi87@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני מזרחי			בת ים	הרב ניסנבויס יצחק	35	03-5551818		mizrachi87@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	גלית רומיאו	110252	וי.אן.טי שירותי אדריכלות בע"מ	חיפה	רות	51	054-6629660		vnt.arch@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: פתח תקוה, 49193 ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

1. הוספת יחידת דיור במגרש.
2. תוספת בריכת שחיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א (א) (8).
2. הוספת בריכת שחיה במסגרת סעיף 62א(א)9, וסה"כ 2 בריכות שחיה במגרש - בריכה לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

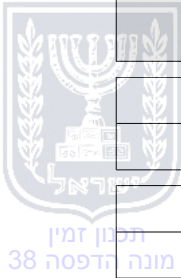
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומשק עזר	2,705	100
סה"כ	2,705	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,708.18	100
סה"כ	2,708.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה בניין יימדד מפני מרכז הכביש מול הכניסה הקובעת לבניין - עד לפני בטון של הגג העליון</p> <p>או לקצה גג הרעפים.</p> <p>2. הגובה ייקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו.</p> <p>3. כל מתקן על הגג טעון מסתור ארכיטקטוני, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני עזר:</p> <p>1. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ למבנה).</p> <p>2. חומרי בניה: בלוקים, בטון מצופה אבן, עץ.</p> <p>3. שטח מבני העזר יכללו את המחסנים ושטחי החניה המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם חתומים הקירות.</p> <p>4. בניית מבני עזר בקווי בניה צדדיים ו/או אחורי "0" יהיה בהסכמת השכן.</p> <p>5. הסככה לרכב תהיה פתוחה ללא קירות, לפחות בשני צדדיה.</p> <p>6. תורשה בנית מוסך לרכב פרטי בצמוד למבנה המגורים בקווי בניין צד 2 מ' או "0" בהסכמת השכן ובתנאי שמבנה המגורים היה קיים לפני אישור תכנית זו.</p> <p>ג. מתקני ספורט:</p> <p>1. מתקני הספורט שיאושרו יהיו לשימוש בני הבית ואורחים בלבד. לא יותר כל שימוש מסחרי במתקנים כגון השכרה, החכרה, שיעורי שחיה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השימוש במתקנים והתאורה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת רעש.</p> <p>2. לכל בריכת שחיה יותקנו שלושה בורות סופגים מחוברים במקביל, בעלי קוטר מספיק ועומק אשר יאפשר לרוקן את כל תוכן הבריכות. לא יורשה סילוק מי הבריכה למגרשם של בעל המגרש עצמו, ולא אל המגרשים הסמוכים או כל שטח ציבורי או כל מערכת ניקוז מי הגשמים, הכל באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים: מגרשי טניס, מגרשים למשחקי כדור, בריכות שחיה.</p> <p>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 אלו יקבע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>במקרה שתהיה תאורה בשטחים הנ"ל תסופק הגנה למניעת נפילת קרני אור ישירות מחוץ לשטח.</p> <p>להלן מקורות אפשריים למטרדים אקוסטיים מכניים ואקולוגיים:</p> <p>א. מחדסים למערכות מיזוג אויר.</p> <p>ב. מנועים או גנרטורים קבועים חשמליים או מונעים ע"י שריפה פנימית.</p> <p>מתקנים אלו ימוקמו אך ורק בתוך קווי בניין. כל מקור רעש מכני יוגן ע"י סגירה מסביב, שתתאים לצורך סילוק רעשים מכל סוג שהוא, או ויברציות מתוכו.</p> <p>לכל מנוע דיזל או דלק או גנרטור יהיו משתיקי קול מתאימים.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לכל מתקן שריפה תותקן ארובה. כל מתקן המהווה מקור לרעש או מטריד אקולוגי ימוקם במצב ובמקום שלא יפריע לדיירי הבתים השכנים.</p> <p>ד. גדרות:</p> <p>תותר הקמת גדרות וקירות תומכים בתחום קווי הבניין.</p> <p>1. גדר בחזית כלפי הרחוב : גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. בניית הגדר תותר מחומר אטום (בלוקים, אבן, בטון, עץ) עד גובה 1.20 מ'. בובה שבין 1.20 מ' עד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד - כגון סורגים. חומרים לבניית הגדר יהיו: בלוקים, בטון, אבן, בניה גלויה, נקיה או בציפוי טיח, או חומר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל או חומרים פלסטיים.</p> <p>2. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים : גדרות אלו יבנו בהתאם לכל המפורט לעיל, אולם, תותר בנייתם מחומר אטום לכל הגובה 1.80 מ' אשר יימדד מפני השטח במגרש הנמוך. תותר הקמת גדר רשת.</p> <p>3. במקרה שהחניה ממוקמת על קו מגרש צדדי "0" יהיה גובה הגדר האטומה 1.20 בלבד מקו הרחוב עד למוסך, להבטחת שדה הראיה. תותר השלמת הגדר עד 1.80 מ' בצורה שקופה.</p> <p>4. גמר הגדר ו/או קיר החניה יהיו עם גימור "סביר" באישור מהנדה הוועדה.</p> <p>ה. בריכות:</p> <p>1. תותר בניה בריכה שחיה נוספת במקרה של מימוש התכנית עבור יחידת הדיור הנוספת. גודל בריכת שחיה: 150 מ"ק, שטח בריכת שחיה 100 מ"ר, עומק בריכת שחיה 2.20 מ'.</p> <p>2. מבני עזר לבריכות השחיה:</p> <p>יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי.</p> <p>3. גידור לבריכות השחיה:</p> <p>הבריכה תגודר בגדר בגובה 1.25 מ' קבועה. בגדר יהיה שער קפיץ הניתן לנעילה.</p> <p>4. קווי בניין לבריכות השחיה:</p> <p>שטח הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבניין החוקיים.</p> <p>5. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:</p> <p>5.1. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>5.2. לבריכה ומתקניה יש לקבל אישור משרד בריאות כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. הערות:</p> <p>1. מסתורים למתקני ייבוש כביסה : יש להתקין מסתור לייבוש כביסה כלפי מגרש השכן בקו בניין "0" בגובה 1.80 מ' ובהסכמת השכן.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. שטח המרתף ישמש את דיירי הבית</p> <p>2. הבנייה תהייה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי בניין 0. חריגת המרתף מקונטור הבניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. המרתף יהיה מחובר בפתח ישיר למבנה הראשי.</p> <p>4. המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת וכי יתאפשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי לטובת דיירי הבית בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.1

מגורים בישוב כפרי

5. תותר כניסה חיצונית למרתף.
6. גובה המרתף יהיה כגובה קומה רגילה.
7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף.
8. תותר חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף.
9. קו הבניין המינימלי לחצר האנגלית יהיה 1.5 מ' עד גבול המגרש. חריגה מקו בניין זה תהווה סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	140 (3)	60 (2)	613 (1)	2705	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	10	5	5	1	2	9.3 (4)							

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:

- שטחי השירות בקומות המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
- העברת שטח עיקרי מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת.
- יותר ניוד זכויות ממעל הקרקע לתת הקרקע ובתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו.
- מרווח בין המבנים לפחות 10 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם מיועדים 378 מ"ר למבנה הקיים ו- 235 מ"ר למבנה החדש.
- (2) מתוכם מיועדים 28 מ"ר עבור המבנה הקיים ו- 32 מ"ר עבור המבנה החדש.
- (3) 140 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי (מרתף) עבור המבנה החדש.
- (4) 9.30 מ' גובה פני רכס עליון לגג משופע, 7 מ' גובה פני גג הבטון העליון.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	יש להשאיר תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות ע' לפי תמ"א 1 וכן בשטח לשימור משאבי מים ע"פ תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35.
6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	הוועדה המקומית ביחד עם המועצה המקומית, יקבעו במסגרת היתר הבניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים הדרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, או רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרש לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש וכל זה על פי כל דין.
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	עפ"י תמ"א 2/4
6.4	חניה	חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.
6.5	הריסות ופינויים	א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	1. תנאי למתן היתר יהיה הריסה בפועל של המדרגות החיצוניות למבנה הקיים. 2. היטל השבחה: הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		5 שנים מיום אישור התכנית.