

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0707463

ממ/מק/4222- תוספת שטח עיקרי השקמה 25 סביון

מרכז

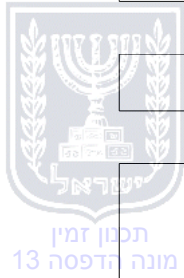
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח עיקרי של 1% לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/מק-4222 תוספת שטח עיקרי השקמה 25 סביון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

455-0707463

מספר התכנית

3.041 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

62א (א) סעיף קטן 16

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	188692
קואורדינאטה Y	661439

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	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	197	

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	775

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 1/10004	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031. הוראות תכנית ממ/ 4031 תחולנה על תכנית זו.	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		3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ממשיכות לחול.	1705		01/03/1971
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
שד/ 534 / 23 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	14/12/2018	אודי גלעדי	19: 33 31/03/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/06/2019	אודי גלעדי	08: 08 16/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/12/2018	אודי גלעדי	09: 26 15/07/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יוסף ירמיהל גורביץ			ירושלים	שכ שמעה	1	054-7766290		iggurvitz@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף ירמיהל גורביץ			ירושלים	שכ שמעה	1	054-7766290		iggurvitz@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף ירמיהל גורביץ			ירושלים	שכ שמעה	1	054-7766290		iggurvitz@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	03-6025481		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	אלקינה-שכונה מזרחית	629	052-2650723		mhmed10@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 של 1% מגודל המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי של 1% מגודל המגרש, 30 מטר מרובע, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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+משק עזר	3,041	100
סה"כ	3,041	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,043.19	100
סה"כ	3,043.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



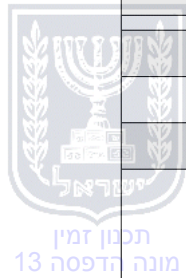
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, פרגולות, חניה, בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר ע"י מדרגות. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	3041	665.33	18 (1)		59.5 (2)	360 (3)	1	7 (4)	2	5	5	10	8

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה ומחסן.

(2) כולל ממ"ד.

(3) מ"ר

ע"פ היתר בניה 58132.

(4) לגג שטוח. 9.3 לגג רעפים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

2 מקומות חניה בתחום המגרש.

6.2

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.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

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

3 שנים.



תכנית: 455-0707463 – השקמה 25 סביון - ממ/מק/ 4222 בסמכות: מקומית

נספח זכויות בניה- מצב מאושר מתכנית ממ/4031

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה מהרחוב (מטר)		מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות***												
מגורים א		2000	270	לא כולל ממ"ד	65	****		1	1	180	7.00	9.3	2	1	5	5	5	10

** 180 מ' בקומה אחת

270 מ"ר בשתי קומות + 6% + משטח החלקה לרבות מרתף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו. – לפי תבע ממ/4031

*** 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחייה ובנוסף סככה לרכב בשטח של עד 15 מ"ר, לא כולל ממ"ד.

תותר בניית בריכת שחייה עפ"י תכנית ממ/4031

