

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/10/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

05/05/2021

תכנית מס' 455-0545467

תאריך

כרם הזיתים 30 סביון- ממ/4211

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות קווי בניון, תכסית, ותוספת שטחים.
שינוי בקו בנין צידי שמאלי מ - 5 מ' ל - 3.45 מ'.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית כרם הזיתים 30 סביון-ממ/4211

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0545467

1.2 שטח התכנית 1.259 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	188934
קואורדינאטה Y	661731

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	כרם הזיתים	סביון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	150	

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/4031	674

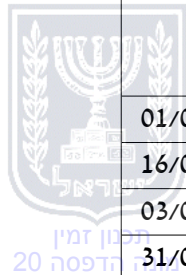
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1959		642		החלפה	גמ/ 534 / 2
16/01/1989	1208	3613		החלפה	ממ/ 4031
03/05/1985		3193		החלפה	ממ/ 10004 / 1
31/07/1988		3574		החלפה	ממ/ 10008
25/06/1989		3672	תכנית כלל ישובית לנושא בריכות שחייה.	החלפה	ממ/ 534 / 23 / ג / 1
01/03/1971		1705		החלפה	שד/ 534 / 23
09/12/1954		387		החלפה	גמ/ 534
25/06/1989	3421	3672		החלפה	ממ/ 534 / 23 / ג / 2
22/06/1978		2447		החלפה	שד/ 534 / 23 / ג



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
כן		15: 43 02/07/2018	אודי גלעדי	07/07/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 56 20/01/2021	אודי גלעדי	20/01/2021		1: 250	מנחה	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	דורה ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarn ea.com
	פרטי	דן ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarn ea.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורה ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com
פרטי	דן ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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		052-2525596		ugiladi@gma il.com
	מודד	חוסם אל-דין מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידת	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 שטחים ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח במרתף:
שינוי קו בנין צידי שמאלי.



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'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,259	100
סה"כ	1,259	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,259.53	100
סה"כ	1,259.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכות שחייה, חניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בריכות שחייה:</p> <p>א. גודל בריכה מקסימלי 100 מ"ר.</p> <p>ב. מרק מבית מגורים 4 מ'.</p> <p>ג. גידור סביב הבריכה - תוואי גדור קבוע בגובה 1.25 מ' כולל שער עם נעילה.</p> <p>ד. גדר אקוסטית בגובה 1.80 מ' מרוחקות לפחות 5 מ' מקצוות הבריכה.</p> <p>ה. קווי בנין על פי קווי בנין למגרש ותוספת 10% עבור ריצוף סביב הבריכה.</p> <p>ו. עומק מקסימלי 2.20 מ'.</p> <p>ז. איסור התקנת מקפצות.</p> <p>2. לא תותר הגבהת המבנה מעבר לגובה המצויין בטבלה 5.</p> <p>3. מבנה עזר:</p> <p>א. בנית מבנה עזר בקו בנין צידי או אחורי 0 בהסכמת שכן.</p> <p>ב. גובה מבנה עזר 2.70 מ' גובה חימוני.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. סככת רכב תהיה פתוחה בשני צידיה.</p> <p>ב. קו בנין 2 מ' או 0 בהסכמת שכן.</p> <p>מתקני ספורט.</p> <p>א. לשימוש דיירי הביית ואורחיהם בלבד.</p> <p>ב. לא יותר שימוש מסחרי.</p> <p>ג. שעות השימוש במתקנים יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים.</p> <p>ד. כל מתקני הספורט ימוגנו אקוסטית ע"י קירות אקוסטיים בגובה 1.80 מ'.</p> <p>5. גדרות:</p> <p>א. גדר בחזית כלפי הרחוב לא תעלה על 1.80 מ'. בניה מחומר אטום עד גובה 1.20 מ', השלמה לסורגים עד גובה 1.80 מ'.</p> <p>ב. גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, יותר לבנות מחומר אטום עד גובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח הנמוך.</p> <p>ג. גמר הגדר יהיה בגימור סביר באישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בלא שתוגש בצמוד לבקשה להיתר לבניה חדשה או כל תוספת בניה שמחייבת שינויים בפיתוח הקיים, על דעת מהנדס המועצה המקומית תכנית פיתוח (בהתאם למפורט בסעיף 10 דלהלן), אשר תהווה, לכשתאושר, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תוגש על רקע "מפה מצבית", כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן "התקנות").</p>

מגורים א'	4.1
<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חריגת מרתף מקונטור הממבנה יהווה סטייה ניכרת. 2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר. 3. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף. 	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5				24		285	60	376	1200	101	מגורים א'
אחורי											
10											
צידי- שמאלי											
3.45											
צידי- ימני											
5											
מעל הכניסה הקובעת											
2		9.3 (1)	1								

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:

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

העברת השטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.

שטחי השירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגג רעפים.

7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר	על פי תמ"א 1- 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 וכדו'). 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.
6.2	שמירה על עצים בוגרים	עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.
6.3	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	





תכנית מס' - 455-0545467 כרם הזיתים 30 סביון- ממ /4211 בסמכות: מחוזית

נספח זכויות בניה- מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה מהרחוב (מטר)		תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר) *	מס' תא שטח	יעוד			
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי		
אחורי 10	צידי-שמאלי 4	צידי-ימני 4	קדמי 6	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל לכניסה הקובעת 2	משופע 9.3	שטוח 7.00	180	1	1	436	שרות***	עיקרי****	שרות 65 לא כולל ממ"ד	עיקרי** 371	1200	1308	מגורים א

* או לפי קיים.

** 180 מ' בקומה אחת

220 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 עד 15 מ"ר. לא כולל ממ"ד.

תותר בניית בריכת שחייה עפ"י תכנית ממ/4031

