

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0348243

שם התכנית ממ/4203 - תוספת שטחים ביחידת דיור



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
	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

- * תוספת זכויות בניה ליחידת דיור קיימת :
- * הגדלת מרתף קיים עד 363 מ"ר ,
- * סגירת חללים בקומה א 303.92 מ"ר (עד 102 מ"ר בתוספת לקיים בשטח 201.92 מ"ר)
- * הגדלת תכסית קרקע ל-14.7%(368.0 מ"ר)
- * שינוי קו בניין לכיוון צפון מערב לחניה סגורה ומקורה 1.14 מ' עד 1.20 מ'.
- * שינוי גובה חניה עד 3.50 מ' במקום 2.70 מ'
- * הגדלת חניה מקורה וסגורה מארבע צדדיו עד 51.0 מ"ר , מתוחם 35.0 מ"ר שטח שירות
- * תוספת שטח שרות עד 62.5 מ"ר
- * בליטת מרתף מקונטור המבנה הקיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ממ/4203 - תוספת שטחים ביחידת דיור

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

455-0348243

מספר התכנית

2.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	188688
קואורדינאטה Y	661820

1.5.2 תיאור מקום

יחידת דיור קיימת ברחוב הדרום 19 סביון .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	הדרום	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	228	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/534/23	806

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



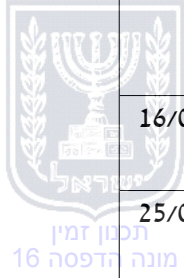
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	ממ/ 4031
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1/ג/23/534 . הוראות תכנית ממ/23/534/ג1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /1
01/03/1971		1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו .	שינוי	שד / 534 /23
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2/ג/23/534 . הוראות תכנית ממ/23/534/ג2 תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג /2
22/06/1978		2447	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו .	שינוי	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			פנינה דהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה דהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/07/2016	פנינה דהן	27/07/2016	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - ממ/4031	12/06/2016	פנינה דהן	05/06/2016	1	1: 100	מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		14/06/2016	פנינה דהן	14/06/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	דן נויהר			סביון	הדרום	19	03-5351223		dan@neuhar.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן נויהר			סביון	הדרום	19	03-5351223		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י - מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)	125	02-5456163		
חוכר	דן נויהר			סביון	הדרום	19	03-5351223		dan@neuhar.com

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 125 קירית הממשלה תל-אביב יפו מחוז מרכז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
טכנאית	עורך ראשי	פנינה דהן	2140		רחובות	שקולניק אהרן	2	08-9106116		pnina6361@gmail.com
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		natalillmoded@walla.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה ליחידת דיור קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה ליחידת דיור קיימת :

- * הגדלת מרתף קיים עד 363 מ"ר ,
- * סגירת חללים בקומה א 303.92 מ"ר (עד 102 מ"ר בתוספת לקיים בשטח 201.92 מ"ר)
- * הגדלת תכסית קרקע ל-14.7%(368.0 מ"ר)
- * שינוי קו בניין לכיוון צפון מערב לחניה סגורה ומקורה 1.14 מ' עד 1.20 מ'.
- * שינוי גובה חניה עד 3.50 מ' במקום 2.70 מ'
- * הגדלת חניה מקורה וסגורה מארבע צדדיו עד 51.0 מ"ר , מתוחם 35.0 מ"ר שטח שירות
- * תוספת שטח שרות עד 62.5 מ"ר
- * בליטת מרתף מקונטור המבנה הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.5

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
קיימת יח"ד אחת	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,107.26		+493.16	614.1	מ"ר	מגורים (מ"ר)

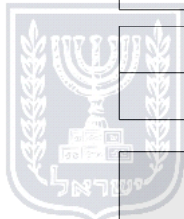
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,501	100
סה"כ	2,501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,501.17	100
סה"כ	2,501.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים לפי תכנית ממ(שד)/23/534 תיעוד: מגורים + משק עזר
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	מגורים + משקי עזר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.14	1	14.7 (4)	41.47	363 (3)	62.5 (2)	744.26 (1)	2500	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	5 (6)	5 (5)	2											

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) קומה: קומת כניסה, הערה: 565.10 מ"ר (על פי היתר 52618 מתאריך 4.11.2001) + מבוקש 150.66 מ"ר + העברת שטח של 28.5 מ"ר משטח שרות לשטח עיקרי..
- (2) קומה: קומת כניסה, הערה: השטח כולל: ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר + 35.0 מ"ר חניה ל 2 חניות + 10 מ"ר מחסן + 5.0 מ"ר מערכות טכניות.

(3) מבוקש הגדלת מרתף לשטח 363.0 מ"ר..

(4) קומה: קומת כניסה.

(5) צפוני.

(6) מערבי.

(7) קומה: קומת כניסה, הערה: קו בנין 4/5 מגרש פינתי .

על פי היתר קיים 5 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הנחיות מרחביות של המועצה המקומית סביון.
ביטול הריסת הקיר הצפון מערבי באישור מועצה מקומית סביון.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הריסות ופינויים

הריסת מרתף קיים למעט ממ"ד קיים על פי תכנית בינוי .
הריסת סככה חניה על פי תכנית הבינוי .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית תוך 10 שנים	

7.2 מימוש התכנית

הוצאת היתר בניה

