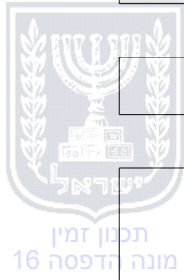


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0549832

יסעור 33 סביון - ממ/4214



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית 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

מגרש ריק המיועד לבנית מבנה מגורים חדש.  
אנו מעוניינים להוסיף שטח במרתף.  
לשנות קו בניין לבריכה.  
קו בנין אחורי מ - 8.8 מ' ל 1.20 מ" קו בנין צדדי ימני מ - 4 מ' ל - 1.20 מ' וקו בנין צדדי שמאלי מ - 4 מ' ל - 3.0 מ'.  
הגדלת תכסית מ - 200 מ"ר ל - 230 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יסעור 33 סביון - מ/מ/4214
-----	------------------------	-----------	---------------------------

1.2	שטח התכנית	1.080 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

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

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	189336
קואורדינאטה Y	661771

**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	יסעור	33	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7252	מוסדר	חלק	125	

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/ במ/ 4100	2012

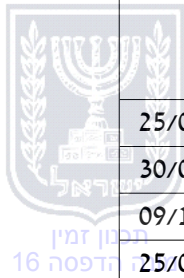
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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/ 534 /23 /ג /1	כפיפות		3672		25/06/1989
ממ/ מק/ 4100 /2	שינוי		5561	4491	30/07/2006
ממ/ מק/ 4100 /3	שינוי		5594	497	09/11/2006
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/ מק/ 4100 /5	כפיפות		5999	5831	17/09/2009
ממ/ במ/ 4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות ממ/במ/4100 ימשכו לחול.	5190	2599	29/05/2003



**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: 1	1	03/08/2017	אודי גלעדי	14: 54 11/01/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	03/08/2017	אודי גלעדי	14: 53 11/01/2019		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



**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	דוד בר- אל			גני תקוה	דרך המלך	7	054-5882095		law.barel@gmail.com
	פרטי	סוזנה שאלון			גני תקוה	דרך המלך	7	054-5882095		law.barel@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בר- אל			גני תקוה	דרך המלך	7	054-5882095		law.barel@gmail.com
פרטי	סוזנה שאלון			גני תקוה	דרך המלך	7	054-5882095		law.barel@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	47	03-6025481		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מאחמיד אימן	978		אום אל- פחם	(1)		054-5488414		aiman17@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

קביעת זכויות והוראות בניוי במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח במרתף.

קביעת קווי בניין לבריכה.

הגדלת תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

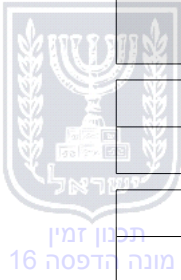
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחתי/ תת קרקעי		מגורים א'
תאי שטח כפופים		יעוד
100		מגורים א'

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1 מיוחד	1,080	100
סה"כ	1,080	100

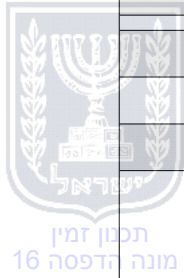
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,079.32	100
סה"כ	1,079.32	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים, בריכת שחייה, חניה.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
1. הבניה תהיה בתוך קווי הבניין ולא תגיע לקווי 0. 2. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף.	
<b>מרתפים</b>	ב
1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף.	





**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

חניה עפ"י תקנות בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**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'). מונה הדפסה 16 תכנון זמין

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****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.