

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0593186**

**מק/4217 תוספת שטחי שרות במרתף, עיטם 5 סביון.**

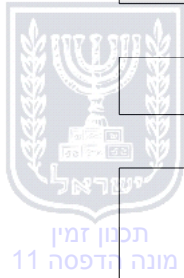
**מחוז**

**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

בית קיים בהיתר,

1. תוספת שטח שרות במרתף של 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
2. השטח העיקרי שהתפנה במרתף (המאושר בהיתר מסי 71025) מיועד למימוש בקומה א' לסגירת חלל כפול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/4217 תוספת שטחי שרות במרתף, עיטם 5 סביון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0593186

שטח התכנית 1.2  
1 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	189707
קואורדינאטה Y	661417

### 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	עיטם	5	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	88	

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	2058

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



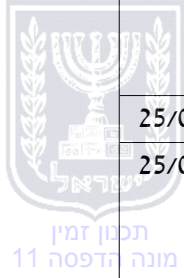
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג/ 1
25/06/1989	3421	3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג/ 2. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג/ 2
17/09/2009	5831	5999		כפיפות	ממ/ מק/ 4100 /5
29/05/2003	2599	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות ממ/במ/4100 ימשכו לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 4100



## 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	רקע		1	26/11/2017	אודי גלעדי	10/06/2018		לא
בינוי	רקע	1: 100		26/11/2017	אודי גלעדי	16/04/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	26/11/2017	אודי גלעדי	03/07/2018		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	יהורם הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@gmail.com
	פרטי	שרית נהרי הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהורם הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@gmail.com
פרטי	שרית נהרי הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהורם הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@gmail.com
בעלים		שרית נהרי הלל			סביון	עיטם	5	054-5571877		saritnh@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	33	03-6025481		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		052-2650723		mhmed@bez eqint.ne

(1) כתובת : המשולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 שטחי שרות במרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח שרות במרתף של 50 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1 מיוחד	1,000	100
סה"כ	1,000	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.01	100
סה"כ	1,000.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, פרגולות, בריכות שחייה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. מפלס ה- 0.0 כקבוע תכנית מ/מ/מב/4100.	
מרתפים	ב
1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקונטר קומת קרקע תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף. 6. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב כסטייה ניכרת תכנית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7 (3)	1	200 (2)	50	65 (1)	310	1000	101	מגורים אי'
5	8	4	4	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

הערה ברמת הטבלה:

א. לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ב. יותר ניוד שטח עיקרי ושרות ממעל הקרקע לתת הקרקע.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 65 מ"ר למחסן, ממד וחניה.

(2) מ"ר.

(3) לגג שטוח,

9 מ' לגג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניות עפ"י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מ-2 חניות ליחידה. החניה תהיה 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

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.