

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0698852

ממ/מק/4220 תוספת שטח במרתף דוכיפת פינת העגורים סביון

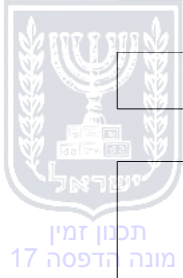
מחוז

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

תכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח במרתף לשתי היחידות, :
תוספת 70 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
תוספת 120 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
הגדלת תכסית מ-250 מטר ועד 320 מר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
קביעת קו בנין חדש לבריכת שחייה 1.5 מ' מגבול מגרש, חצר אנגלית למרתף בעומק התואם את רצפת המרתף
ואת נוכח הגבלת עומק חצר אנגלית הקבועה בסעיף 4.09(3) לבניה המותרת במרווחים לפי תקנות התכנון
והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). מחוץ לקווי בניין וגישה דרכה למרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4
וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

ממ/מק/4220 תוספת שטח במרתף דוכיפת פינת העגורים
 סביון

מספר התכנית 455-0698852

1.2 שטח התכנית

1.021 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	189767
קואורדינאטה Y	661028

1.5.2 תיאור מקום

דוכיפת פינת העגורים

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	דוכיפת	28	
סביון	עגורים	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק	52	

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	1072

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /2. הוראות תכנית גמ/ 534 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534 /2
25/06/1989		3672	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג. 1. הוראות תכנית ממ/ 534 /23 /ג. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 534 /23 /ג. 1
09/12/1954		387	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ 534
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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ מק/ 4100 /5
22/06/1978		2447	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 /23 /ג. הוראות תכנית שד/ 534 /23 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 534 /23 /ג
29/05/2003	2599	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 4100 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 4100



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
לא		18: 28 26/03/2019	אודי גלעדי	06/11/2018			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 52 06/05/2019	אודי גלעדי	06/11/2018		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



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	יהודה אדרי			פתח תקוה	אופיר	3	052-2506944		udadar@gmail.com
	פרטי	מרום עמית			פתח תקוה	אמסטר לאה	20	050-9955505		amittmarom@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אדרי			פתח תקוה	אופיר	3	052-2506944		udadar@gmail.com
פרטי	מרום עמית			פתח תקוה	אמסטר לאה	20	050-9955505		amittmarom@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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 נוון	47	052-2525596		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021		ll@llmoded.com



מנהל תכנון זמין
הדפסה 17



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת חצר אנגלית וגישה דרכה.
הגדלת תכסית.
תוספת שטח במרתף.
קביעת קו בניין לבריכת שחייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת נגישות חימונית ע"י חצר אנגלית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
הקטנת קווי בניין עבור חצר אנגלית 1.5 מ' מגבול מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
הגדלת תכסית מ-250 מ"ר ל-320 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
תוספת 70 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16 לשתי יחידות הדיור.
תוספת 120 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15 לשתי יחידות הדיור.
שינוי קו בנין לבריכת שחייה. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לשתי יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

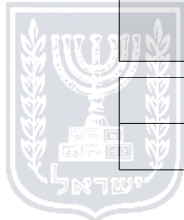


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	1,021	100
סה"כ	1,021	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,021.33	100
סה"כ	1,021.33	100



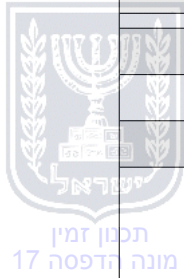
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תהיה בתוך קווי בנין ולא תגיע לקווי 0. 2. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 3. מיקום בריכת שחייה עד 1.00 מטר מקונטור הבית. 4. קונטור קומה א' לא יחרוג מ 125 מ"ר לכל יחיד, חריגה מ-125 מ"ר תהווה סטיה ניכרת. 5. גובה ה-0.00, קביעת מפלסי המגרשים בקומות הכניסה הקובעות לכל בנין ובנין וקביעת גבהים סופיים לפיתוח כל מגרש ומגרש לפי ממ/מב 4100. 6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר והסתרת כביסה. 7. באיזור בו מותרות 2 יחיד יהיה סגנון אדריכלי אחיד וזיקה ארכיטקטונית בין 2 היחידות.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית בלבד. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהי מחובר למבנה עם פתח ישיר. 4. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף. 5. קו בנין חצר אנגלית - 1.5 מ' מגבול מגרש.



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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	2	320 (1)	120	70	110	500	1000	101	מגורים א'
5 (4)	4 (3)	4 (3)	1	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:

- לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- יותר ניוד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע.
- שטחי השרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

1. מ"ר
- גובה המבנה מעבר לתכסית של 125 מ"ר ליח"ד, יהיה עד 4.0 מ' מתחתית תקרה.
- לגג רעפים,
- 7 מ' לגג שטוח.
- לרחוב דוכיפת ולרחוב עגורים.
- קו בנין לבריכת שחיה 1.5 מ' מגבול חלקה..
- לרחוב עגורים ולרחוב דוכיפת.
- קו בנין לחצר אנגלית 4.5 מ' מגבול חלקה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

לפי תקן בזמן הוצאת היתר הבניה ובכל מקרה לא פחות מ- 2 שני מקומות חניה ליחיד.

6.2 היטל השבחה

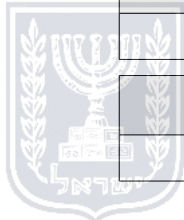
הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17