

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0664474

מק/4221 חצרות אנגלים, השחף 9 סביון .

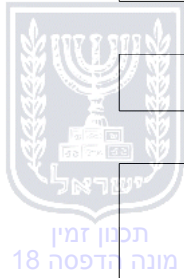
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 באה לאפשר הקמת 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. והגדלת תכסית מ-125 מ"ר ועד 165 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 9.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0664474

1.2 שטח התכנית 0.518 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (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	189719
קואורדינאטה Y	661480

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	2	
סביון	שחף	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7253	מוסדר	חלק		115

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	1037

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גמ/ 534 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	642		01/01/1959
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	3672		25/06/1989
ממ/ מק/ 4100 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 3 ממשיכות לחול.	5594	497	09/11/2006
455-0229617	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 455-0229617 ממשיכות לחול.	7003	4052	11/03/2015
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534 / 2. הוראות תכנית גמ/ 534 / 2 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 4100 / 5 ממשיכות לחול.	5999	5831	17/09/2009
שד/ 534 / 23 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג. הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג תחולנה על תכנית זו.	2447		22/06/1978

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ במ/ 4100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 4100 ממשיכות 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	18/07/2018	אודי גלעדי	12: 44 13/05/2019		לא
בינוי	רקע	1: 100		18/07/2018	אודי גלעדי	11: 42 03/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/07/2018	אודי גלעדי	14: 09 20/05/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 אליאזרוב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com
	פרטי	צביה אליאזרוב לבייב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אליאזרוב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com
פרטי	צביה אליאזרוב לבייב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד אליאזרוב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com
בעלים		צביה אליאזרוב לבייב			סביון	המתנחלים גני יהודה	11	050-8181818		elazarov.ddavid@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שושנה עמית			סביון	עיטם	4	050-5957700		shoshiamit@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	47	052-2525596		ugiladi@gmail.com
	מודד	איתן קריף	641	יהודה פרוינד מדידות	רמת השרון	הרב קוק		03-5497829		fruend-w@inter.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 תוך שינוי קווי הבניה והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת חצר אנגלית תוך שינוי קוי בניה לחצר אנגלית לרחוב עיטס מ' 5.00 ל 2.10 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 .

הסדרת חצר אנגלית תוך שינוי קוי בניה לחצר אנגלית מ -5.00 מ' ל 1.20 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 .
הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 מ 125 מ"ר ל - 150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

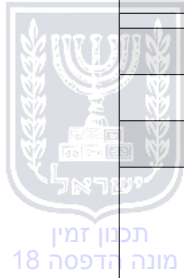
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2 מיוחד	518	100
סה"כ	518	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	518.08	100
סה"כ	518.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבניה תהיה בתוך קווי בנין ולא תגיע לקווי 0. 2. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 3. גובה ה 0.0 לפי תכנית ממ/במ/4100.
ב	מרתפים 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 מותרים במרתף 2.45 מ'. 5. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף. 6. תותר כניסה חיצונית למרתף ויותר שימוש עיקרי במרתף. 7. לא תותר הגבהת המבנה כתוצאה מבניית המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מגדל מגרש מזערי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	1	500	250	55	50	70	165 (1)	1	9 (2)	2	0	4 (3)	5 (4)

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 ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. יותר ניווד שטח שטח עיקרי ממעל הקרקע לתת הקרקע.
- שטחי השירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית במ"ר, גובה המבנה מעבר לתכסית של 160 מ"ר, יהיה עד 4.00 מ' מתחתית תקרה.

(2) לגג רעפים,

7 מ' לגג שטוח..

(3) לרחוב השחף.

1.2 מ' לחצר אנגלית..

(4) לרחוב השחף ולרחוב עיטם.

2.1 מ' לחצר אנגלית לרחוב עיטם..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 1.2 מ' מגבול המגרש צפונית לחלקה ובמרווח של 2.10 מ' מגבול המגרש דרומית לחלקה. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

6.2

חניה

חניות על פי תקן בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה לא פחות מ - 2 חניות ליח"ד. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3

סטיה ניכרת

העברת שטח עיקרי ממתחת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת.

6.4

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.