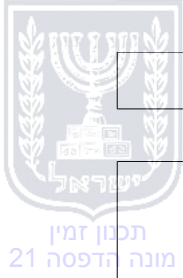


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0807719

הגיא 10 סביון מק/4226



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

במגרש זה קיים מבנה המיועד להריסה ובניה של מבנה מגורים חדש.
בתכנית זו אנו מבקשים תוספת שטח של 60 מ"ר במרתף לפי סעיף 62 א (א) (15).
ותוספת של 175 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) (16).
קביעת קו בניין לבריכה 3 מטר מהגבול האחורי לפי סעיף 62 א (א) (4).
קביעת קווי בנין צידיים לחצר אנגלית 2 מטר מגבול מגרש לפי סעיף 62 א (א) (4).
הגבהת בינוי לחניה מ-2.70 ל-3.20 מ' לפי סעיף 62 א (א) (9).
שמירה על עצים בוגרים על פי סקר עצים המצורף למסמכי התכנית.
הקלה בתכסית עד לגודל 570 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9)..
שינוי שם היעוד הקרקע בהתאמה להגדרות מבא"ת, לפי נוהל מבא"ת בוטל ייעוד מגורים + משק עזר, במקומו
בא מגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	4226/מק/10 סביון מק	
שטח התכנית	455-0807719	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188789
קואורדינאטה Y	661641

1.5.2 תיאור מקום**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	הגיא	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	220	

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
שד/ 534 / 23	798

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
03/05/1985		3193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10004 / 1
31/07/1988		3574	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10008
16/01/1989	1208	3613		כפיפות	ממ/ 4031
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/ 534 / 23 / ג / 1
01/03/1971		1705	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 534 / 23
09/12/1954		387	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 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
22/06/1978		2447	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג ממשיכות לחול.	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			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 17 31/03/2020	אודי גלעדי	14/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	17: 46 06/01/2020	יעקב שפיר	05/01/2020	12		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סקר עצים	22: 08 12/02/2020	יעקב שפיר	06/01/2020	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18: 37 18/02/2020	אודי גלעדי	12/02/2020	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

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	אברהם גינדי	3220856 3		סביון	הרכס	3	03-5341177		avi@gindih.co.il
	פרטי	שירי גינדי	3578100 4		סביון	הרכס	3	03-5341177		avi@gindih.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם גינדי	3220856 3		סביון	הרכס	3	03-5341177		avi@gindih.co.il
פרטי	שירי גינדי	3578100 4		סביון	הרכס	3	03-5341177		avi@gindih.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	052-2525596		ugiladi@gmail.com
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)	1	09-7990140		mhmed10@gmail.com

תכנון זמין
הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	077-7007497		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת : המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שטחים; עיקרי ושרות.
שינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 21

- תוספת שטח שרות של 60 מ"ר במרתף לפי סעיף 62 א (א) (15).
 ותוספת של 175 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (16).
 קביעת קו בניין אחורי לבריכת שחייה 3 מטר מהגבול האחורי לפי סעיף 62 א (א) (4).
 קביעת קווי בנין צידיים לחצר אנגלית 2 מטר מגבול מגרש לפי סעיף 62 א (א) (4).
 הגבהת בינוי לחניה מ-2.70 מ' ל-3.20 מ' לפי סעיף 62 א (א) (9).
 הקלה בתכסית עד לגודל 570 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

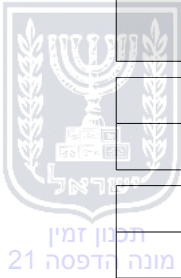
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים

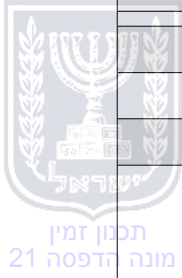
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים + משק עזר	2,505	100
סה"כ	2,505	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,503.38	100
סה"כ	2,503.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. לא תותר הגבהת גג המבנה, כתוצאה מבניית המרתף.</p> <p>2. מפלס ה 0.00 יקבע עד גובה 1.20 מ' מגובה הקרקע הטבעית בכניסה למגרש מרחוב הגיא.</p>
ב	מרתפים
	<p>1. חריגת מרתף מקונטור קומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר לשימוש דיירי הבית.</p> <p>3. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>4. תותר חצר אנגלית בגובת רצפת מרתף, קווי בנין צידיים עד 2 מ' מגול מגרש.</p>
ג	חניה
	<p>1. ניתן יהיה להצמיד את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>2. גובה מעקה גג מבנה החניה לא יעלה על 3.20 מפני הקרקע.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות לטובת החניה.</p> <p>4. קו 0.0 צידי לחניה בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין.</p> <p>5. ניתן יהיה לסגור את מבנה החניה משלושה צדדים.</p>



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											
5					60		77.5 (1)	595	2502	101	מגורים בישוב כפרי
אחורי											
10 (6)											
צידי- שמאלי											
5 (5)											
צידי- ימני											
5 (5)											
מעל הכניסה הקובעת											
2 (4)											
7 (3)											

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד 12.5 מ"ר וחניה 15 מ"ר, 50 מ"ר מחסן וביתן בריכה.

(2) מ"ר.

(3) לגג שטוח 9.30 מ' לגג רעפים.

(4) מעל קומת מרתף.

(5) 2 מ' לחצר אנגלית.

(6) קו בנין לבריכת שחייה 3 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

6.2**חניה**

חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התו"ב המסומנים בנספח העצים.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. סימון להריסה של המבנים על פי תכנית והריסתם בפועל בהנחיית הועדה המקומית.
2. אשור פקיד היערות.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

לר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21