

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0842245

כרם הזיתים 10 סביון מק/4233



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

במסגרת קול קורא מוגשת תכנית זו עבור הסדרת חריגות בניה. תוספת שטח שרות במרתף של 60 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (15). ותוספת שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע של 86 מ"ר המהווים 7% מגודל המגרש לפי סעיף 62 א (א) (16). שינוי גודל תכסית מ 248 מ"ר ל- 285 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9). דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



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 שם התכנית כרם הזיתים 10 סביון מק/4233

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0842245

1.2 שטח התכנית 1.254 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (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	189082
קואורדינאטה Y	661453

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	כרם הזיתים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	160	
6752	מוסדר	חלק	39	

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	684

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



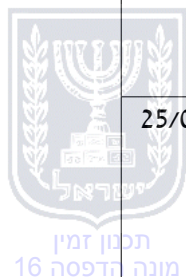
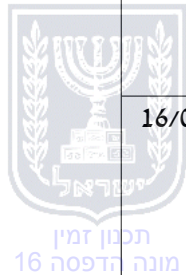
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
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	תכנית זו משנה רק את המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.	כפיפות	ממ/4031
25/06/1989		3672		כפיפות	ממ/534 /23 /ג/1
01/03/1971		1705		כפיפות	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
10/07/2001		5000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/מק/4141. הוראות תכנית ממ/מק/4141 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/מק/4141





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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: 02 08/07/2020	אודי גלעדי	21/02/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 20 02/02/2021	אודי גלעדי	06/01/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 22 08/07/2020	אודי גלעדי	21/02/2020	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	איתן כהן			סביון	כרם הזיתים	10	054-3976299		eytanco@ya hoo.com
	פרטי	נאוה כהן			סביון	כרם הזיתים	10	054-3976299		eytanco@ya hoo.com

1.8.2 יזם

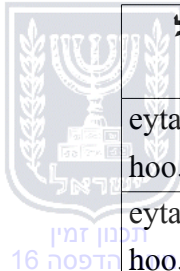
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן כהן			סביון	כרם הזיתים	10	054-3976299		eytanco@yahoo.co m
פרטי	נאוה כהן			סביון	כרם הזיתים	10	054-3976299		eytanco@yahoo.co m

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
אדריכל	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נוו	47	052-2525596		ugiladi@gma il.com
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		09-7790140		mhmed@bez eqint.net





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

תוספת שטח שרות במרתף ותוספת שטח עיקרי.
שינוי גודל תכסית המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח שרות במרתף של 60 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (15).

תוספת שטח עיקרי ע"י ביטול חללים כפולים בקומות קרקע וקומה א בסך של 86 מ"ר המהווים 7% מגודל המגרש לפי סעיף 62א (א) (16).

שינוי גודל תכסית הקרקע מ 248 מ"ר ל- 285 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (9).



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'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,254	100
סה"כ	1,254	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,254.69	100
סה"כ	1,254.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> מבני עזר- גובה מבני עזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ זמין מונה הדפסה 16 למבנה). שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות. גובה 0.00 של המבנה יקבע עד גובה של 1 מ' מהכניסה הראשית של המגרש. מבנה עזר קו בניין 0- בהסכמת שכן 	
מרתפים	ב
<ol style="list-style-type: none"> שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר על ידי מדרגות. עומק חצר אנגלית כעומק הקומה. חרגית מרתף מקונטור קומת הקרקע יהווה סטיה ניכרת מהתכנית. תותר כניסה חיצונית למרתף. 	
חניה	ג
<ol style="list-style-type: none"> ניתן יהיה להצמיד את מבנה החניה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.70 מ' מפני הקרקע. קו 0.0 צידי לחניה בהסכמת שכן או בתוך קווי בנין. ניתן יהיה לסגור את מבנה החניה משלושה צדדים. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	2	1	285 (2)	60	34	77.5 (1)	346	1254	1	מגורים א'
אחורי	10 (4)	9.3 (3)									
צידי- שמאלי	5										
צידי- ימני	5										
מעל הכניסה הקובעת											

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:

יותר ניוד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד.

(2) תכסית 285 מ"ר.

(3) גובה פני גג שטוח - 7 מ', וגג משופע 9.30 מ'.

(4) קו בנין לבריכת שחייה 5 מ' מקו בנין אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בהתאם לתקן התקף 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'). 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**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי לקבלת היתר, יהיה אישור פקיד היערות. עצים בוגרים כהגדרתם לפי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בנספח העצים.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

עפ"י תמ"א 2/4.

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**

מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16