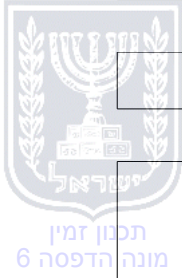


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0807743

מק/ 4230 - תוספת שטחים בקומת מרתף רחוב הגבעה 48 סביון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 455-0807743
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 12/05/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית

ליה בינר



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף 254.5 מ"ר שטח עיקרי על המאוסר בתכנית ממ/4031.
סך השטח העיקרי 1216.7 מ"ר.
תוספת השטח העיקרי עבור הרחבת שטח חניה במרתף.
קביעת יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי בהתאמה לנוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/4230 - תוספת שטחים בקומת מרתף רחוב הגבעה 48 סביון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 455-0807743

5.019 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	187698
קואורדינאטה Y	662172

1.5.2 תיאור מקום

גבולות :
 ממזרח - רחוב הגבעה
 ממערב - חלקה 317 בגוש 6497
 מצפון - חלקות 159, 160, 20, 206, 207 בגוש 6722
 מדרום - חלקה 33 בגוש 6722

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	הגבעה	48	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק	34	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1989	1208	3613	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/4031 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/4031
03/05/1985		3193	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/10004/1 ממשיכות לחול.	החלפה	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
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
09/04/1981	1340	2702	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/534/25 ג ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/534/25 ג
01/03/1971		1705	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/534/23 ממשיכות לחול.	החלפה	שד/534/23
09/12/1954		387	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/534 ממשיכות לחול.	החלפה	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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 19 19/01/2020	איריס יוסיף-אור	15/01/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 18 19/01/2020	איריס יוסיף-אור	15/01/2020	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 20 19/01/2020	איריס יוסיף-אור	15/01/2020	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			אדלטק נדל"ן בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6143500	03-6193056	amidan@edeltech.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אדלטק נדל"ן בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6143500	03-6193056	amidan@edeltech.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף-אור	תל אביב-יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		iris@yo-planners.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. מדידות מסארוה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	Mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 עיקריים תת קרקעיים עבור חניה למכוניות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי תת קרקעי עבור חניה בלבד.

קביעת יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי בהתאמה לנוהל מבא"ת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	5,019	100
סה"כ	5,019	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,025.5	100
סה"כ	5,025.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ובריכת שחיה . שימושים המותרים במרתף : מקלט / ממ"ד, מחסנים, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים, פינת הובי למשפחה ושטחים עיקרים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. גובה שטח החניה בקומת המרתף 2.4 מ'. 2. תותר הקמת מרתף בהיקף של התכסית הקומה שמעליו. המרתף יהיה מחובר לקומה שמעליו על ידי פתח פנימי ישיר וחדר מדרגות פנימי. בנוסף תותר נגישות חיצונית למרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5		10	5	5	1	2	9.3 (1)	1	1276.7	45	621	15	595.7	5019	מגורים בישוב כפרי	

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:

א. העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל לקרקע תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה פני רכס גג משופע. 7 מ' גובה פני גג הבטון העליון. הגובה יקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, בתת הקרקע ובתחום המגרש בלבד.

6.2

ניהול מי נגר

בתחום התכנית יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.

6.3

סטיה ניכרת

העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל לקרקע תחשב סטיה ניכרת.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור תכנית זו.

