

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0976266

כרם הזיתים 2 סביון מק/4255

מרכז

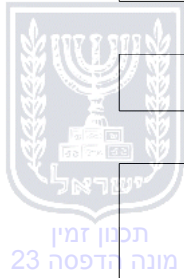
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 ישן להריסה ובמקומו יוקם בית מגורים חדש.
בתכנית זו אנו מבקשים:
הריסת מבנה קיים לפי סעיף 62א (א) (19).
תוספת 7% שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16).
שינוי קו בניין לרחוב הנוף מ-8 מ' ל-6 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).

דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	כרם הזיתים 2 סביון מק/4255
ומספר התכנית		

מספר התכנית	455-0976266
-------------	-------------

שטח התכנית	1.811 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4)

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	189160
קואורדינאטה Y	661347

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	הנוף	34	
סביון	כרם הזיתים	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	235	
6725	מוסדר	חלק	87	

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	949

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	פרק	תאריך
ממ/ 4031 / 2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 / 2 ממשיכות לחול.	4317	3858		06/07/1995
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/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574			31/07/1988
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193			03/05/1985
שד/ 534 / 23 / ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ג ממשיכות לחול.	2447			22/06/1978
שד/ 534 / 23	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ממשיכות לחול.	1705			01/03/1971
ממ/ 534 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 14. הוראות תכנית ממ/ 534 / 14 תחולנה על תכנית זו.	1452	1491		23/05/1968
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
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387			09/12/1954
ממ/ 4031	שינוי	תכנית זו משנה רק את	3613	1208		16/01/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.				
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



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	רקע		1	22/08/2022	אודי גלעדי	09: 05 22/08/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		22	30/11/2021	שבתאי גונן	19: 37 07/12/2021	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	10/08/2022	שבתאי גונן	08: 51 10/08/2022	תכנית סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/08/2022	אודי גלעדי	08: 28 10/08/2022		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

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	נילי אסיא			סביון	עפרוני	20	054-9222234		assia.nilly@gmail.com
	פרטי	רון אסיא			סביון	עגורים	20	054-9222234		assia.nilly@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נילי אסיא			סביון	עפרוני	20	054-9222234		assia.nilly@gmail.com
פרטי	רון אסיא			סביון	עגורים	20	054-9222234		assia.nilly@gmail.com

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 נון	47	052-2525596		ugiladi@gmail.com
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	71	079-5599799		gonen.mail@gmail.com
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	טייבה	11	09-7790140		mhmed@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

הריסת מבנה קיים תוספת שטחים ושינוי קו בניין חזיתי לרחוב הנוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הריסת מבנה קיים לפי סעיף סעיף 62א (א) (19).

תוספת שטח עיקרי בסך של 126.77 מ"ר המהווים 7% מגודל המגרש לפי סעיף 62א (א) (16).

שינוי קו בניין לרחוב הנוף מ-8 מ' ל-6 מ' לפי סעיף 62א (א) (4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,811	100
סה"כ	1,811	100

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,811.1	100
סה"כ	1,811.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, פרגולות, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גובה המבנה יקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו. מבני עזר : - מבני עזר- גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מהרצפה עד הקצה הגבוה של הגג (המדידה מחוץ למבנה). - שטח מבנה העזר יכלול את המחסנים המקורים לפי היטל הגג, גם אם אינם תחומים בקירות. - בנית מבנה עזר בקוי בנין צדדי ו/או "0" בהסכמת שכן. מתקני ספורט. - לשימוש דיירי הביית ואורחיהם בלבד לא יותר כל שימוש מסחרי במתקנים כגון השכרה, החכרה, שיעורי שחיה או טניס, שלא לבני הבית. שעות השימוש במתקנים ובתאורה יהיו בהתאם לחוקי העזר המאושרים, הנוגעים להגבלת רעש ולפי כל דין. - שטחי הספורט המצויינים להלן עלולים להוות מקורות אפשריים למטרדים אקוטסטיים : מגרש טניס, מגרשים למשחקי כדור ובריכות שחייה. תנאי לאישור מתקנים אלו הוא, כי הם יהיו מוגנים באופן אקוסטי ע"י קירות אטומים בנויים מבטון, בלוקים או אבן מלאים בגובה 1.80 מ' ובאורך מספיק כדי להגן על הבתים השכנים מפני פגיעות רעש ישירות, הנגרמות מאזור שטחי הספורט. לפיכך, תחום קירות אלה יקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. - במקרה שתהיה תאורה בשטחים הנ"ל תסופק הגנה למניעת נפילת קרני אור ישירות מחוץ לשטח. גדרות : - גדר בחזית כלפי הרחוב לא תעלה על 1.80 מ'. בניה מחומר אטום עד גובה 1.20 מ'. בגובה שבין 1.20 מ' ועד 1.80 מ' יותר חומר שקוף בלבד - כגון סורגים. - גדרות וקירות צדדיים ואחוריים, יותר לבנות מחומר אטום עד גובה 1.80, אשר ימדד מפני השטח הנמוך במגרש. - חומרים לבנית הגדר יהיו : בלוקים, בטון, אבן, בניה גלויה, נקיה או בציפוי טיח או חמר גמר אחר, אבן סבכות עץ או מתכת או שילוב של בניה וסורגים. לא תותר גדר תיל, חומרים פלסטיים או אסבסט. - להבטחת שדה ראיה- הגדר ליד היציאה לכביש מהחניה, במגרש פינתי- בתיאום עם מהנדס הועדה.
ב	מרתפים - שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית בהתאם לסעיף 5 להלן. - מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזרח- ציד-י	ציד-י-מזרח	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	1	1811	455.43	77.5 (1)			366.16 (2)	1	7 (3)		5	5	5 (5)

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע להוסיף מבלי לחרוג מקונטור קומת הקרקע לשיקול דעת הועדה בעת מתן היתר.

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) בהתאם לממ/4031.

(2) תכנית 366.16 מ"ר שהם 180 מ"ר + 108.66 מ"ר (6%)+77.5 מ"ר.

(3) 7.0 מ' לגג שטוח, 9.30 מ' לגג רעפים..

(4) 2 קומות מעל קומת מרתף.

(5) קו בנין קדמי לרחוב כרם הזיתים - 5 מ'. קו בנין קדמי לרחוב הנוף 6 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תוסדר בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2**ניהול מי נגר**

על פי תמ"א תמ"א 1- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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 קבלת אשור פקיד היעירות. אין בנספח הבינוי משום אישור לכריתה או העתקה של עצים בתחום המגרש. עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בנספח העצים. העתקת עצים בתחום המגרש ושמירת מרחקי בניה מעץ לשימור בהתאם לכתוב בחוק.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5**הריסות ופינויים**

1. סימון להריסה של המבנים, על-פי מסמכי התכנית, והריסתם בפועל, בהנחיית הועדה המקומית.
2. פינוי הריסות לאתר מוסדר.

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

מידע