

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0924043

מאא/מק/1155 הרחבת קוטג'ים בנווה סביון

תל-אביב

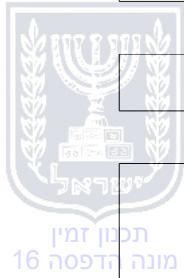
מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

תכנית מתאר מקומית

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

שכונת נווה סביון נבנתה בשנת 94, וכוללת 274 יח"ד, הבנויים בדו משפחתיים. על כל מגרש נבנו 2 קוטג'ים צמודים, בגודל של 154 מ"ר בני 2 קומות +עליית גג. בשנת 2005 נוספו עוד 6 מ"ר לשטח עיקרי, שהיווה 160 מ"ר ושטחי שרות בסך: 70 מ"ר. בחלק מהבתים סגרו מרפסות, קירו חצרי משק כך נוספו שטחים בקומת הקרקע בקומה א ע"י סגירת מרפסות, השטח לאחר ההגדלות חרג ב-9 מ"ר מהזכויות המותרות. בתכנית מוצע להתיר תוספת שטחים עיקריים ליחידות המגורים, סגירת חצר משק, הגדלת שטח סלון ומטבח, סגירת מרפסת בקומה א', ולהכשיר את הבניה - יחד עם שמירה על עיצוב השכונה על פי סעיף 2.א.16.א.62 לחוק התכנון והבניה (תוספת שטח שלא יעלה על 50 מ"ר).



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

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית 555-0924043

שטח התכנית 57.118 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	אור יהודה
קואורדינאטה X	186600
קואורדינאטה Y	659650

1.5.2 תיאור מקום

מדרום - שד' מנחם בגין
מצפון - דרך 461
ממזרח - שד' בן גוריון
ממערב - שדרות יגאל אלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7220	מוסדר	חלק	5-6, 9-12, 14-17, 19, 22-24, 26-27, 30, 34-36, 38-40, 43-52, 55, 57-66	2-4, 7-8, 13, 18, 20-21, 25, 28-29, 31-33, 37, 41-42, 53-54, 56, 74-75, 108, 110-111, 113
7239	מוסדר	חלק	2-24	
7240	מוסדר	חלק	2-7, 9-29, 33-48	8, 30-32, 49, 66, 83, 91, 94

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מאא/ 511	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ 511 ממשיכות לחול.	5432	3989		31/08/2005
מאא/ במ/ 1/ 148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 1/ 148 ממשיכות לחול.	3980	2351		05/03/1992
מאא/ במ/ 12/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 12/ 164 ממשיכות לחול.	4207	2936		13/04/1994
מאא/ במ/ 12/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/ במ/ 12/ ב ממשיכות לחול.	4501	2494		11/03/1997



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				לאה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		לאה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		29/12/2020	לאה הופמן	12: 05 29/11/2021	נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 200		11/04/2021	לאה הופמן	14: 27 25/10/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		אור-יהודה	אור יהודה	(1)		03-3388111		mayor@or-ye.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יונתן נתניהו 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אור-יהודה	אור יהודה	(1)		03-3388111		mayor@or-ye.co.il

(1) כתובת: יונתן נתניהו 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים, תוכנית נושאת לכל השכונה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה הופמן		ל.י. הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il
	מודד	שלזינגר נתן	1234		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 12 ראש"צ.

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

הגדלת השטחים המותרים לבניה בשכונת נווה סביון, בבתים צמודי קרקע דו משפחתיים באזור מגורים א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי למגורים בבניה שאינה רוויה ע"י :

1. תוספת שטחים בקומת קרקע ליח"ד ע"י : סגירת חצר משק כתוספת שטח עיקרי בחלקה

2. שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי המוצע

3. סגירת מרפסת כתוספת שטחים בקומה א' - על פי קונטור הבניין הקיים.

4. עליית הגג לפי התכנית המאושרת ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית



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	סימון בתשריט
מגורים א'	118 - 101	גבול מתחם
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	118 - 101	גבול מתחם

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	70,451	100
סה"כ	70,451	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	70,451.1	100
סה"כ	70,451.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים יהיו בהתאם לשימושים המותרים ביעוד מגורים א' בניינים חד ודו משפחתיים דו קומתיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו בהתאם לבינוי המוצע. 2. הגישה לשטחים העיקריים המתווספים לבית ע"י חיבורי חצרות המשק, תהייה מתוך הבית בלבד, לא תהייה גישה חיצונית - לשטחים העיקריים המתווספים לבית הקיים. 3. בקומת הקרקע, מעל הכניסה יותר גגון לפי תקנות חוק התכנון והבניה. 4. על הגגות הקיימים לא יותרו מתקנים פרט לאנטנה, ארובות, וקולטי שמש אשר יותקנו עם שיפוע הגג. הדודים ימוקמו בחלל גג הרעפים, במבנה או לחלופין מוסתרים ופוטוולטאיים. 5. עיצוב התוספות, לפי הבינוי בתכנית המאושרת, הקירות, הפתחים וחומרי הגמר יהיו זהים לבניין הקיים. 6. במחסן- כשטח שירות, אשר מחובר לחצר משק, תתאפשר כניסה מתוך הגינה / או לחלופין ניתן להפוך שטחו לעיקרי מתוך המכלול זכויות הבניה התוכנית הזאת 7. ניתן לנייד את השטחים בין הקומות, ובלבד שיהיו בתחום קווי הבניין המותרים, ובמסגרת השטחים המותרים. 8. כל תוספות הבניה כפופות לדרישות האקוסטיות בהתאם לתכניות החלות.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. יותר לקרות את החניות, בחזית המגרש, בסככה קלה בלבד, או על פי פרט משותף ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בבקשה להיתר. 2. במקרה קרוי חצר המשק בגג שטוח מותר להשתמש בשטח הגג כמרפסת לא מקורה, והמעקה כפוף לת.י. 1142. 3. מותר לקרות את חצר המשק בגג רעפים בשפוע מותאם. 4. ניקוז המרפסת יהיה בתחום חצר הבית ולא יפלוש לתחום השכן הגובל.
ג	קווי בנין קווי הבניין הינם כמצוין בנספח הבינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5 (5)	2 (4)		100 (3)	140 (2)	370 (1)	500	118 - 101	מגורים א'	מגורים א'
(8)	5	3 (7)	3 (7)	2 (6)										

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. בנוסף יותר מחסן גינתי בשטח 6 מ' לכל יח"ד על פי סעיף: ד.2.2.9 בתכנית מ.א.א. במ.12(164)

ב. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר - על פי תכנית מ.א.א. במ.12(164)

ג. שטחי שרות ליח"ד, מעל הכניסה הקובעת בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר - על פי תכנית מאא/511

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 185 מ"ר ליח"ד אחת הכוללת תוספת 25 מ"ר.

(2) סה"כ 70 מ"ר ליח"ד אחת.

(3) שטח 50 מ"ר ליח"ד אחת.

(4) מספר יח"ד למגרש.

(5) גבה מרבי 9.5 מ' ממפלס הכניסה 0.00.

(6) 2 קומות + עלית גג.

(7) בתחום חצר המשק קו הבניין יהיה 0.

(8) כמסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

תוספת יחידות דיור במגרש תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

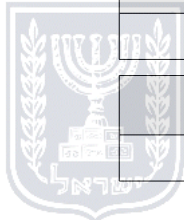
6.2 תנאים בהליך הרישוי

על פי דרישות תיק המידע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16