

הוראות התכנית

תכנית מס' 555-1126747

מאא/מק/1164 הרחבת קוטג'ים - מגורים ב' בנווה סביון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 9 חלקות, הכוללות 6 קוטג'ים טוריים, סה"כ 54 יח"ד. על כל חלקה 6 קוטג'ים, בשטח עיקרי של כ-138 מ"ר בני 2 קומות +עליית גג. הקוטג'ים הפינתיים, כוללים חצרות משק לא מקורות בשטח כ-15.5 מ"ר. בחלק מהבתים קירו חצרות משק וסגרו מרפסות, כך נוספו שטחים בקומת הקרקע ובקומה א' השטח לאחר ההגדלות חרג מהזכויות המותרות. התוכנית באה להסדיר את חריגות הבנייה ומוצע בה להתיר תוספת שטחי בנייה ליחידות המגורים בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1164 הרחבת קוטג'ים- מגורים ב' בנווה סביון

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

555-1126747

מספר התכנית

11.711 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אור יהודה
קואורדינאטה X	186550
קואורדינאטה Y	659900

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור יהודה	אורן		
אור יהודה	אטד		
אור יהודה	ברוש		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7220	מוסדר	חלק	67-72	
7239	מוסדר	חלק	25-27	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103 . הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
מאא/ 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ 100 . הוראות תכנית מאא/ 100 תחולנה על תכנית זו.	2977			03/11/1983
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 /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
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה הופמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 42 02/02/2023	לאה הופמן	27/07/2022		1: 200	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אור יהודה	נתניהו יהונתן	4	03-3388111		mayor@or-ye.co.il

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	אור יהודה	נתניהו יהונתן	4	03-3388111		mayor@or-ye.co.il

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	נתן שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-6242499		nnte@nte.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, באזור מגורים ב' בשכונת נווה סביון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה עד 20%, למגורים בבניה רוויה, בחלוקה בין היחידות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103 - 101
סימון בתשריט	יעוד
גבול מתחם	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	103 - 101

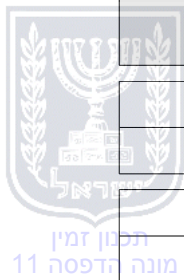
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	11,711	100
סה"כ	11,711	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	11,713.3	100
סה"כ	11,713.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים ביעוד מגורים ב' לפי התכנית המאושרת הקובעת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> הגישה לשטחים העיקריים המתווספים לבית ע"י חיבורי חצרות המשק, תהיה מתוך הבית בלבד, לא תהיה גישה חיצונית לשטחים העיקריים המתווספים לבית הקיים. 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. עיצוב התוספות, ברוח הבינוי הקיים, הקירות, הפתחים וחומרי הגמר יותאמו לבניה הקיימת. למחסן- כשטח שירות, המחובר לחצר משק, תתאפשר כניסה מתוך הגינה / או לחלופין ניתן להפוך שטחו לעיקרי מתוך מכלול זכויות הבניה בתוכנית זו, במקרה זה הגישה תהייה מתוך הבית בלבד. קרוי חצר המשק הופך שטח שרות לשטח עיקרי. ניתן לנייד את השטחים בין הקומות, ובלבד שיהיו בתחום קווי הבניין המותרים, ובמסגרת השטחים המותרים.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> יותר לקרות את החניות, בחזית המגרש, בסככה קלה בלבד. במקרה קרוי חצר המשק בגג שטוח מותר להשתמש בשטח הגג כמרפסת לא מקורה. מותר לקרות את חצר המשק בגג רעפים בשפוע מותאם. ניקוז המרפסת יהיה בתחום חצר הבית ולא יפלוש לתחום השכן הגובל.
ג	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> בתחום חצר המשק המתווסף ע"י קרוי השטח, קו בנין צידי יהיה 0. קו בנין קידמי, בחצר המשק, המתווסף לשטח, יהיה בנסיגה של 1 מ' מקצה הקיר הקיים. בחזית האחורית, תוספות הבניה יבלטו עד 2 מ' מהקיר הקיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

תוספת יחידות דיור במגרש, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

על פי הנחיות תיק המידע

במגרשים הגובלים והחופפים לתת"ל 103, תנאי להיתר יהייה תיאום עם גורם מוסמך לעניין המטרו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

