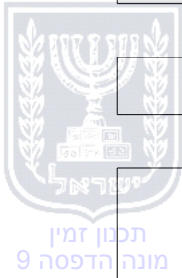


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0545467

כרם הזיתים 30 סביון- ממ/מק/4211



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

תכנית זו באה לשנות קווי בנין, תכסית ותוספת שטח שרות במרתף. תוספת שטח שרות במרתף לפי קונטור קומת כניסה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15 לחוק. הקלה בקו בנין צידי שמאלי ומיני מ - 4 מ' ל - 3.60 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק. הקלה בקו בנין לבריכת שחייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כרם הזיתים 30 סביון- ממ/מק/4211

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

455-0545467

מספר התכנית

1.259 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	188934
קואורדינאטה Y	661731

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	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6683	מוסדר	חלק	150	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 4031	674

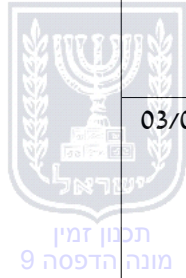
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
ממ/ 10004 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול.	3193		03/05/1985
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 4031	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4031 ממשיכות לחול.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 / 23 / ג' 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג' 1 ממשיכות לחול.	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	מחייב		1	07/07/2017	אודי גלעדי	14/07/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100		07/07/2017	אודי גלעדי	06/09/2017	מחייב לענין קווי בנין	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		07/07/2017	אודי גלעדי	08/07/2017		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	דורה ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com
	פרטי	דן ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורה ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com
פרטי	דן ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורה ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com
בעלים	דן ברנע			סביון	כרם הזיתים		052-4337711		dan@dbarnea.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון		052-2525596		ugiladi@gmail.com
	מודד	חוסם אל-דין מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידת	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 של 250 מ"ר במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15 לחוק. הקלה בקו בנין צידי שמאלי מ - 4 מ' ל - 3.45 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח שרות של 250 מ"ר במרתף לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15 לחוק. הקלה בקו בנין צידי שמאלי מ - 4 מ' ל - 3.45 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9 לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

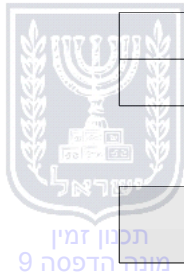
1.259



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	371		371		כולל 6% הקלה. תוספת שטח שרות של 250 מ"ר במרתף.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,259	100
סה"כ	1,259	100

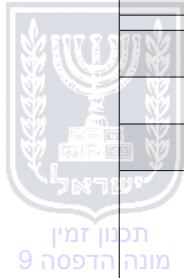
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,259.53	100
סה"כ	1,259.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחייה, פרגולות, חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבניה תהיה בתוך קווי הבניה הבניין ולא תגיע לקווי 0. 2. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף.
ב	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת קומת המרתף.



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												
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת																
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			2	4	3.45	10	5	מגורים אי'						
												101	1200	371 (1)	65 (2)	250	1	9 (3)	2	4	3.45	10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 6% הקלה שאושר במסגרת בקשה להיתר מס' 51864..
- (2) ניתן לנייד שטחי שרות למרתף..
- (3) לגג רעפים.
- 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

קו בנין לחצר אנגלית יהיה 3.45 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.

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'). מונח הדפסה 9 תכנון זמין

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

עצים בוגרים, יש לשמר ע"פ תיקון 89 לחוק ובהתייעצות עם פקיד היערות.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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



תכנית מס' - 455-0545467 כרם הזיתים 30 סביון- ממ/מק/4211 בסמכות: מקומית

נספח זכויות בניה- מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) *	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה מהרחוב (מטר)		מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						שטח	משופע	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות***												
מגורים א	1308	1200	371	65 לא כולל ממ"ד	****	436	1	1	180	7.00	9.3	2	1	6	4	4	10	

* או לפי קיים.

** 180 מ' בקומה אחת

220 מ"ר בשתי קומות + 6% + משטח החלקה לרבות מרתף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו. – לפי תבע ממ/4031

*** 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחייה ובנוסף סככה לרכב בשטח עד 15 מ"ר. לא כולל ממ"ד.

תותר בניית בריכת שחייה עפ"י תכנית ממ/4031

