

4-10712

ישראל
24. XI. 1958

מחוז המרכז

אזור תכנון עיר גלילי

תכנית בנין ערים מפורטת מס. גמ/534/2

סכיון הנקראת:

[Faint, mostly illegible text and diagrams covering the majority of the page, likely representing a detailed urban plan or zoning regulations.]

מחוז המרכז

אזור תכנון עיר גליל

חכניה בנין ערים מפורטת מס. גמ/534/2

הנקראת: סבירן

נפה: פתח תקוה
כפר: יהודיה, כפר ענה
מועצה איזורית: מפעלות.

חכניה זו באה במקום ומבטלת את התכניות הבאות:

1. חכניה בנין ערים מפורטת מס. גמ/534 הנקראת סבירן.
2. תקון מס. 1 לחכניה בנין ערים מפורטת מס. גמ/534.

בעל הקרקע: קרן קיימת לישראל בע"מ.

היוזם והמבצע: חברת אפריקה א"י להשקעות בע"מ,
בנק למשכנתאות ד"א בנין בע"מ,
רחוב אחד העם 13 תל אביב.

המתכנן: א. דודאי, י. פרלשטיין בוני ערים וארכיטקטים,
רח' אחד העם 118 תל אביב.

מטרת התכנית: תכנון והקמת ישוב בעל אופי כפרי בקרבת
תל אביב המאפשר לחושבי המקום לפתח משקים
חקלאיים ועיריים וגנות נוי.
חכניה זו מאחדת את התכניות הקודמות ועורכת
שנויים ושפורים בכניסה לסבירן, באזור ותכנון
המרכז, מרחיבה את הפרק המרכזי ומאחרת מגרש
ספורט, קובעת אתור חדש לבית הספר ומכניסה
שנויים בצורת חלוקת המגרשים בהתאם לטיב הקרקע
ובהתחשב עם גקוד השטח ומניעם סחף הקרקע.

1. שם התכנית:

מחוז: המרכז
 נפה: פתח תקוה
 כפר: יהודיה, כפר ענה
 מועצה אזורית: מפעלות
 גושים: 6722, 6683
 גוש: 6498 חלקות 1-21, 32-49, 51, 53, 62-64
 גוש: 6498 חלקי חלקות 22-27, 29, 31, 50, 52, 57, 58, 64, 65, 68, 72, 73, 77, 78
 גוש: 6500 חלקי חלקות 1, 3, 4-8, 10, 13-16
 גוש: 6502 חלקה 9, חלק מחלקה 8
 גוש: 6686 חלקות 3, 7, 12-59, חלקי חלקות 2, 4, 5, 6, 11
 גוש: 6687 חלקות 10-29, 33-37, 42, 44, 45, 51, 52, 62, 65-67, 69, חלקי חלקות 3, 6, 7, 9, 30, 32, 38, 45, 49, 50, 53, 54, 59, 61, 63, 64
 גוש: 6688 חלקות 35, 36, 39-47, חלקי חלקות 6, 27, 29, 30, 32-34, 37, 38, 48, 49
 גוש: 6689 חלקי חלקות 1, 2, 5-7, 3, 2, 3, 4, חלק מחלקות 1, 4
 גוש: 6691 חלקות 1, 4
 גוש: 6695 חלקות 1-4, 13-15, 21-23, 27, 28, 31, 34-35, 54, 55, חלקי חלקות 5-12, 16, 18-20, 24, 26, 29, 30, 32-34, 57
 גוש: 6723 חלקות 1-9, 12-15, 20-23, 27, 28, 30, 37-30, חלק מחלקה 29
 גוש: 6725 חלקות 1, 3-7, 11-14, 18, 22, 23, 25-27, חלקי חלקות 8, 10, 15, 17, 19-21, 24

3342.759 דונם.

2. שם התכנית:

גבולותיה של תכנית זו מסומנים בקו כחל כהה בתסריט. מס. נמ/534/2 הערוך בקנה מדה 1:2500 ומצורף לתכנית זו.

3. גבולות התכנית: ו ה ת ס ר י ט

הגבולות הם:

צפון: גוש 6720
 גוש 6725 חלקה 21
 גוש 6723 חלקה 29
 מזרח: גוש 6725 בחוף חלקות 9, 10, 15, 17, 19, 20
 כמצוין בתסריט.
 גוש 6694 כמצוין בתסריט.
 גוש 6695 בחוף חלקות 32, 33, 34, כמצוין בתסריט.
 דרום: גוש 6695 בחוף חלקות 30, 29, 57, 24, 20, 19, 18, 16, 4-12, כמצוין בתסריט.
 גוש 6502 בחוף חלקות 8, 9, כמצוין בתסריט.
 הגבול הצפוני של כפר בני יהודה העובר בגושים 6689, 6683, 6690, 6691, 6498, כמצוין בתסריט.
 6500 חלקה 68
 מערב: גוש 6486, 6489, 6497, 6496 כמצוין בתסריט.

התסריט הנו חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

5. בעל הקרקע:

חברת אפריקה א"י להשקעות הע"מ
בנק למשכנתאות ד"א בנין בע"מ.

6. היזום והמבצע
והרשות המפתחת:

א. דודאי, י. פרלשטיין, בוני ערים וארכיטקטים.

7. המתכנן:

הוא מהנדס הרשות המפתחת

8. מהנדס:

הוא היועץ הארכיטקטוני של הרשות המפתחת.

9. הארכיטקט:

היא ועדה משנה לוועדה המקומית אשר תמונה ע"י
הוועדה המקומית ותהיה מורכבת מבא כח הלשכה
המחוזית לתכנון ובניה, המהנדס והארכיטקט. ב"כ
הלשכה המחוזית שמש יו"ר לוועדה. מתפקיד ועדה
זו ליעץ לוועדה המקומית על בעיות ארכיטקטוניות
בקשר לתכנית זו.

10. ועדה ארכיטקטונית:

תכנון והקמת ישוב בעל אופי חצי כפרי בקרבת
חל אביב המאפשר לתושבי המקום לפתח משקים
חקלאיים זעירים וגנות זוי.

11. מטרת התכנית:

תכניות מפורטות או פרצלציות שניתן להן חוק
לפני אשר נכנסה תכנית זו לחקפה מהיינה מבוטלות
במדה והן נוגדות לתכנית זו וכל הוראות תכנית
זו תחולנה על השטח הכלול בתסריט, כאילו ולא היו
תכנית מאושרת אחרת.

12. יחס לתכניות ממורטות
או פרצלציות העומדות
ב ח ק פ ו :

כל הדרכים וקווי הבנין יחיו בהתאם לתסריט המצו
פיגות הדרכים יבנו באופן שראיה מספקת תהיה בכל
ההצטלבויות ולפי המקובל.

13. דרכים וקווי בנין:

חלק ב' - ציונים בתסריט.

פירוש הציון

ציון בתסריט

- שטח התכנית
- אזור משקי עזר
- אזור חצי חקלאי
- אזור חקלאי מיוחד
- אזור לעבוד חקלאי
- מרכז אזרחי ומסחרי
- מגרשים צבוריים פתוחים, מגרשים
- ציבוריים ומגרשים מיוחדים.
- מרכז משנה אזרחי ומסחרי
- שטח פרטי פתוח
- מגרש לשרותים חקלאיים.

- שטח שצבעו חומה כחול כהה
- שטחים שצבעם חום
- שטחים שצבעם צהב מקוקו ירוק
- שטחים שקוקום ירוק
- שטחים שקוקום ירוק מותחם ירוק
- שטחים שצבעם אפור מותחם סגול
- שטחים שצבעם ירוק מותחם חום כהה
- שטחים שצבעם אפור
- שטחים שצבעם ירוק מותחם ירוק כהה
- שטחים שצבעם ירוק מותחם חום כהה
- מקוקו ירוק

דרך קיימת
 דרך חדשה והרחבת דרך קיימת
 דרך מבוססת
 מספר הדרך
 קוי בניין בחזית המגרשים
 רוחב הדרך
 שביל להולכי רגל

שטחים שצבעם חום בהיר
 שטחים שצבעם אדום
 שטחים שקוּרָם אדום
 ספרה שתורה ברבע עליון של מעגל
 ספרות אדומות ברבעים הצדדיים
 של מעגל
 ספרה אדומה ברבע התחתון של מעגל
 שטחים שצבעם ירוק כהה

חלק ג' - סוגי האזוריים ורשימת החלוקות

בתכנית הזאת כוללת את האזורים הבאים ובכל אזור חייבנה החלוקות הבאות
 מותרות: -

1. אזור משקי עזר:
 בתי מגורים לבתים נפרדים בני קומה אחת או שתי קומות על חלקות של 1,250 דונם.
2. אזור חצי חקלאי:
 בתי מגורים נפרדים בני קומה אחת או שתי קומות על חלקות של 2,500 דונם.
3. אזור חקלאי מיוחד:
 בתי מגורים לבתים נפרדים בני קומה אחת או שתי קומות על חלקות של 4 עד 5 דונם.
4. אזור לעבוד חקלאי:
 אזור המיועד לעבוד חקלאי ולמטעים והמכיל בניינים לצרכי החקלאות.
5. מרכז אזרחי ומסחרי:

- 1) חנויות מכל הסוגים למכירה קמעונית לרבות; חוצות חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מעדנים, ממתקים ודברי מאכל אחרים, מכשירים חשמליים ורדיו, תנויות אופנה וגלנטריה געלים, חלוקת קרח, מכשירי כתיבה ומשרד, ספרים, עתונים וסגריה יין ומשקאות חריפים.
- 2) משרדים ומשרדי בנקים.
- 3) בתי קולנוע, היאטרות, תערוכות וכו'.
- 4) מסעדות, בתי מלון ובתי קפה.
- 5) מוסדות בריאות, צדקה ודת.
- 6) מוסדות משלה ולשטון מקומי.
- 7) מוסדות ארגוניים.
- 8) שוקים לרבים.
- 9) מגורים הקשורים בשמירה על המפעלים.
- 10) מספרות וסלוני יופי.
- 11) חנויות לקבלת כביסה לנקוי ומכבסות אוטומטיות.
- 12) ספריות להשאלת ספרים.
- 13) בתי מרקחה.
- 14) חייטים ומופרות.
- 15) שענים.
- 16) סנדלרים.
- 17) בתי מלאכה לחקוץ כלי משק ובית.
- 18) חנויות פרחים, זרעים ושחילים ואספקה חקלאית.
- 19) תחנה אוטובוסיים ומוניות.
- 20) מוסכים, סיכה ותחנות דלק באשור הועדה המוויזית.

הערה: עצמת הכוח של כל מצוץ אשר יוחקן באזור זה לא תעלה על 3/4 כ"ס. והכוח הכולל בחנות לא יעלה על 5 כ"ס.

6. מגרשים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנינים צבוריים ומגרשים מיוחדים:

- | | | | |
|----|---|----|----------------|
| 8 | מגרש ספורט ונופש | (1 | בתי ספר |
| 9 | בריכות מים | (2 | בני ילדים |
| 10 | אמפיתאטרון | (3 | בתי כנסת |
| 11 | בתי מלון, בתי הארחה, פנסיונים, בתי הבראה, קיוסקים ובתי קפה, במנאי כי השטח הכולל שיוקצב למגרשים אשר ישמשו לתכליות אלו לא יעלה על 15% משטח האזור. | (4 | מועדונים |
| | | (5 | מועדונים לנוער |
| | | (6 | בריכות שחייה |
| | | (7 | בנינים צבוריים |

7. מרכז משנה אזרחי ומסחרי:

- (1) בנינים לשרות הצבור הכוללים מוסדות משנה של חנוך, בריאות שרותים סוציאליים ודום.
- (2) בתי קפה ומסעדות.
- (3) חנויות למכירה קמעונית של תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר ודגים, מעדנים, מתקנים, ודברי מאכל אחרים.
- (4) מכשירי שכתובה, ספרים, עמונים ומגריות.

8. אזור הבנינים באזורים המפורטים בסעיפים 5, 6, ו- 7 יעשה ברוח תכנית הבנוי המצורפת או לפי תכנית בגוי אחרת מאושרת אשר תוכן על ידי הרשות המפתחת ותאושר על ידי הועדה המקומית.

9. שטח פרטי פתוח:

בנים מגרשי ספורט ונופש בריכות מים קיוסקים ובתי קפה לשרות הקהל המבקר בגנים.

10. מגרש לשרותים חקלאיים:

מחסנים, סככות, מוסכים, בתי אריזה, מחוץ קרוו ובנינים לש רום חקלאי.

חלק ד' - בניני עזר ולולים לעופות.

א. אזור משקי עזר:

- (1) לא יבנה בנין עזר נפרד פרט ללול.
- (2) שטח הלול לא יעלה על 5 מ"ר ויכלל בחשוב שטח בניני העזר.
- (3) הועדה המקומית תרשה להקים לול על הגבול הצדדי בחנאי שחנקבל הסמכה בכחב מאת השכן.
- (4) לא תורשה הקמת רפת, דיר או אורווה.

ב. אזור חפי חקלאי:

- (1) לא יבנה בנין עזר נפרד פרט ללול אלא במקרים מיוחדים ולפי המפורט בסעיף משנה 3 לסעיף הזה.
- (2) שטח הלול לא יעלה על 5 מ"ר ויכלל בחישוב בניני העזר.
- (3) הועדה המקומית תתיר הקמת בניני עזר נפרדים בחנאים הבאים:
 - א. בנין העזר ישמש לשרות צרכי החקלאות של החלקה עליה יוקם.
 - ב. המרווחים הצדדיים והאחוריים ישמרו ולא יוקם בנין עזר על גבול השכן.
 - ג. גובה בנין העזר לא יעלה על 2.60 מטר ושטחו לא יעלה על המסומן בלוח האיזורים והשמושים.
 - ד. לא תורשה הקמת רפת, דיר או אורווה.
 - ה. בניני זכוכית המשמשים לחממות או שמוש אחר דומה ואינם נכללים בחישוב שטחי הבנין לא יעלו על 25 מ².

ג. איזור חקלאי מיוחד:

- (1) הועדה המקומית תתיר הקמת בנייני עזר נמרדים ובניינים נפרדים, לשרות החקלאות בתנאים הבאים:
 - (א) הבניינים ישמשו לשרות צרכי החקלאות של החלקה עליה יוקמו.
 - (ב) המרווחים הצדדיים והאחוריים ישמרו ולא יוקמו בניינים על גבול השכן.
 - (ג) גובה הבניינים לא יעלה על 2.60 מטר, ושטחם לא יעלה על המסומן בלוח האזורים ושמושם.
- (2) שטח הלול לא יעלה על 5 ממ"ר ויכלל בחישוב שטח הבניינים.
- (3) הועדה המקומית לא תתיר להקים לול על הגבול הצדדי של השכן.
- (4) לא תורשה הקמת רמת, דיר או אורווה.
- (5) בנייני זכויות המשמשים לחממות או שמוש אחר דומה ואשר אינם נכללים בחישוב שטחי הבניין לא יעלו על 100 מ² באזור זה.

חלק ה' - רשום דרכים ושטחים אחרים.

1. השטחים המסומנים בתכנית כדרכים והרחבת דרכים יירשמו על שם הרשות המקומית.
2. השטחים המסומנים בתכנית כשטחים פרטיים פתוחים יירשמו על שם הקק"ל ויוחכרו לרשות המפתחת.
3. מחוץ השטחים המסומנים בתכנית כמגרשים צבוריים פתוחים, מגרשים לבניינים צבוריים ומגרשים מיוחדים, ומחוץ המגרשים המסומנים כמרכז משנה אזרחי ומסחרי, יוחכרו במחיר חכירה סמלי 43 דונם במוסעא (מחוץ השטח הכללי של מגרשים אלה והמגיע ל-176 דונם בערך), לועד המקומי של הישוב סביון, לפי רשימת התכליות והשטחים המפורטת בה: -

20 דונם	פרק וגנים צבוריים
10 דונם	בית ספר
4 דונם	בני ילדים
2 דונם	בית כנסת
	מגרש לבניינים צבוריים
5 דונם	לשרותי בריאות וחנוך
	במרכז משנה ובמרכז
	מגרש לבניין להתקהלות
2 דונם	ציבורית שלא ישמש על
	מנת הכנסת רוחים
3 דונם	

יחרת השטחים באזורים הנ"ל יקשמו על שם הקה"ל ויוחכרו לרשות המפתחת.
צורת חלוקת השטחים לפי הרשימה הנ"ל תעשה בהתאם לסעיף 8.

חלק ו' - בקורת ושמירה על הצביון הארכיטקטוני.

1. חובת גמר בצו הבניה: כל אדם אשר קבל רשיון בניין והתחיל בבנייתו חייב להשלים לפי התכנית את הבניין.

2. בקורת ארכיטקטונית:

הועדה המקומית תהא רשאית בהמלצת הועדה הארכיטקטונית לסרב לתת רשיון בגבולות התכנית אם הצורה החיצונית או החומר או צבע הקירות החיצוניים, הגג של הבניין הראשי צורתו וצבעו והחומר לכסוי הגג וצורת השמש בו, או של הבניינים הנספחים, או צורת החומר או הצבע של הגדר אינם משביעים רצון מבחינה ארכיטקטונית.

3. פקוח על בנינים:

מוחר למהנדס לפקח פקוח מלא על בצוע תכניות בניין בכל הנוגע להחאמה לתכנית, למראה הבניין, חוזקו בחירת החמרים ואופן הבניה, והוא חייב להגיש דו"ח על כך לוועדה המקומית לגבי כל מקרה ומקרה.

4. בקורת:

המהנדס או בא כוחו יהיו רשאים להכנס לכל קרקע בניין וכו' למטרת בקורת בקשר עם הוצאה לפועל של תכנית זו או הבניין.

חלק ז' - תקנות כלליות לבריאות הצבור.

הרשות המפתחת תבצע נקוד ע"י חלחול או באמצעות העלות נקוד טבעיות לשביעת רצון משרד הבריאות.

נ ק ו ז :

לכל בניין או קבוצת בנינים יסודרו בורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרד ולדרישות משרד הבריאות ובאשורו.

ב י ו ב :

אספקת מים תהיה ע"י שאיבה מחוץ בארות מקומיות או ע"י חברת אספקת מים ומגישי התכנית מתחייבים לבצע את כל הסדורים אשר ידרשו ע"י משרד הבריאות.

הספקת מים:

מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובא כוחו והמוסמכים וכמו כן לבצע סדורים סניטריים ואנטימלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

בריאות:

חלק ח' - חניה ותחבורה.

הרשות המפתחת תהא רשאית לקבוע סימני העבודה וכו' בכל מקום שיהיה דרוש ובאשור השלטונות המוסמכים.

קרן קיימת לישראל
KEREN HAYEMETH LEISRAEL

10.11.58

חתימת בעל הקרקע:.....חאריך.....

חתימת היוזם והמבצע:.....חאריך.....

2

חתימת המחכנן:.....חאריך.....

מסדר הפנים
פקודת כללי טרנס 1932
 ועדה סחווית לבנייה לתכנון ערים
 תכנון
 2/534/א
 53
 20.2
 משרד הפנים
 יושב ראש ועדה
 מנכ"ל כללי לתכנון

מסדר הפנים
פקודת תכנון ערים 1936
 ועדה סחווית לבנייה לתכנון ערים
 תכנון
 2/534/א
 משרד הפנים
 יושב ראש ועדה
 מנכ"ל תלסכה הפנימית
 לתכנון