

4522923

משרד הפנים תכנית מס' 455-0256594 - שם התכנית: הגדרות 25 סביון מק/4192

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

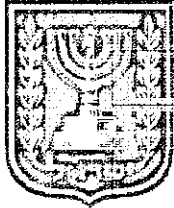
מחוז מרכז

06-05-2015

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'



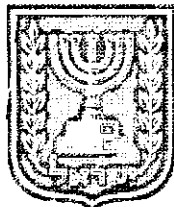
מזכיר תכנון
מונה תדפיסה 9

תכנית מס' 455-0256594

הגדרות 25 סביון מק/4192

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון ימין
מזכיר תדפיסה 9

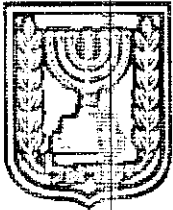
ועדה המקומית לתכנון ולבניה
אישור תכנית מס' 455-0256594
הועדה המקומית הוועדה לחשיפת התכנית
בישיבה מס' 2015002 ביום 25.02.15
מהנדס הועדה יו"ר תוצעה



תכנון ימין
מזכיר תדפיסה 9

דברי הסבר לתכנית

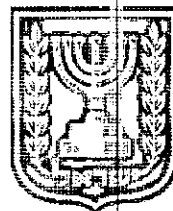
הוספת שטחי שרות בקומת מרתף לפי תיקון 101 לחוק.
תוספת שטח עיקרי של 6% מגודל המגרש לפי תכנית ממ/4031.



תכנון זמני
מונה הדפסר 9



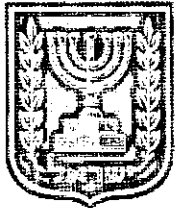
תכנון זמני
מונה הדפסר 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הגדרות 25 סביון מק/4192

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

455-0256594

מספר התכנית

4.978 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
	קואורדינאטה X	188914
	קואורדינאטה Y	662439

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סביון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25	הגדרות	סביון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6723	מוסדר	חלק	61	

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

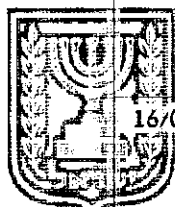
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/534/23ג	69

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
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
ממ/ 4031	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורטת בתכנית זו, כל שאר ההוראות ימשיכו לחול.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות ✓		3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23 ✓	כפיפות		1705		01/03/1971



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

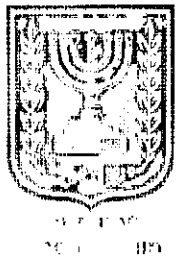


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אודי גלעדי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			03/12/2014	אודי גלעדי	ל.ר	09/12/2014		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			30/09/2014	אודי גלעדי		16/11/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	30/09/2014	אודי גלעדי		17/11/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יוסף עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.com
	ירדנה עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.com



1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יוסף עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.com
ירדנה עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.com
בעלים	ירדנה עובדיה			פתח תקוה	שמשון	3	054-4222915		f.eldad@gmail.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	33	03-6025481		ugiladi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עירית פנקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

כל מונה 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.

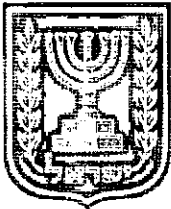
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה בקומת מרתף לפי תיקון 101 לחוק. תוספת שטח עיקרי של 6% מגודל המגרש לפי תכנית ממ/4031.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה בקומת מרתף בגודל של 350 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק. תוספת שטח עיקרי של 6% מגודל המגרש לפי תכנית ממ/4031.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.978
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
6% הקלה מתוקף תכנית ממ/4031		958.56	+299.88	658.68	מ"ר	מגורים (מ"ר)

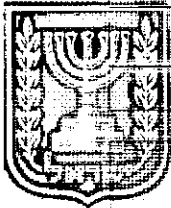
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* 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 בישוב כפרי	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים

מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפס 9

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	4,978	100
סה"כ	4,978	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,988.49	100
סה"כ	4,988.49	100



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפס 9

4. יעודי קרקע ושימושים



	4.1
מגורים בישוב כפרי	4.1.1
שימושים	4.1.1
מגורים, בריכת שחייה, חניה, פרגולות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי על פי תכניות מאושרות.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	10	5	5	2	9.3	1	15	350	130	75	(1) 828.56	4978	101	מגורים בישוב כפרי	

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

הערה ברמת הטבלה:

לא ניתן יהיה לבקש תוספת של זכויות של 7% מכח תיקון 101 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 6% הקלה בכפוף להיטל השבחה + 6% הקלה לפי תב"מ/4031.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר



תכנית מס' 455-0256594
מונה רדפסה 9

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 וכדו'). 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.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

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

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה למגרש יוצא עפ"י תוכניות בינוי ופיתוח מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.5 הוצאות הכנת תוכנית



תכנית מס' 455-0256594
מונה רדפסה 9

הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון המגישים והבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

6.6 היטל השבחה

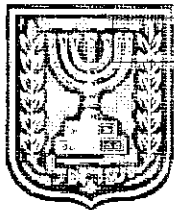
הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים.



תכנית מס' 455-0256594
מונה רדפסה 9

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף עובדיה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: ירדנה עובדיה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: יוסף עובדיה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: ירדנה עובדיה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף עובדיה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ירדנה עובדיה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: אודי גלעדי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנית מס' 455-0256594



תכנית מס' 455-0256594

אודי גלעדי
רשע 34/289
052-7525596



תכנית מס' 455-0256594

תכנית מס' 455-0256594 - הגדרות 25 שבין מק/4192

נספח זכויות - מצב מאושר

(8) זכויות והוראות בניה למגורים וסניף עזר (האחיות המופיעות במסמכים המייחסות לבעלות המפורטות בסעיף 9 להלן)

מירוחים	מחקני ספורט (ד)	מכני עזר ומחסן (ג)				ה ג ד ר י ט (ב)				שטח	צפופות מגורים	שטח מינימלי למגורים	האזור	
		גובה ומירוחים				מירוחים								שטח הבניה
		קדמי	אחורי	צדדי	אחורי	קדמי	אחורי	צדדי	אחורי					
מירוחים	מחקני ספורט	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	שטח הבניה	צפופות מגורים	שטח מינימלי למגורים	האזור	
קדמי	אחורי	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	שטח הבניה	צפופות מגורים	שטח מינימלי למגורים	האזור	
קדמי	אחורי	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	מירוחים	שטח הבניה	צפופות מגורים	שטח מינימלי למגורים	האזור	

הערות:

1. פרונט צדדי לבנין יהיה 4 מ' כאשר רוחב המגורים באזור הבניה מסך 25 מ'.
2. בניה מבני עזר בקו בנין צדדי ו/או אחורי "מ" בהסכמת השכן.
3. הגובה ייקבע ביחס למני הקומע הטבעית בכניסה למגורים ובמרכזו.
4. הסככה לרכב תהיה סמוכה ללא קירור, לסמוך בשני צדדיה.
5. חורפה בניה מוסך לרכב פרטי בצמוד למבנה מגורים בקו בנין צד 2 מ' או "מ" בהסכמת השכן ובחנאי סוכנה המגורים היה קיים לפני אישור תכנית זו.