

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0638866

רח.הגדרות 21-סביון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד קרקע- משטח חקלאי למגורים בישוב כפרי.  
הגדלת שטחי בניה, שינוי בקו בנין והגדלת בריכת שחיה ע"פ הבניה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח.הגדרות 21-סביון

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0638866

5.029 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188850
קואורדינאטה Y	662475

### 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	הגדרות	21	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6723	מוסדר	חלק	159	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ממ/ 4031	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031. הוראות תכנית ממ/ 4031 תחולנה על תכנית זו.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	3672		25/06/1989
ממ/ 534 / 23 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	4718	1512	31/12/1998
גמ/ 534	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 534. הוראות תכנית גמ/ 534 תחולנה על תכנית זו.	387		09/12/1954
ממ/ 4030	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 4030 ממשיכות לחול.	3301		13/02/1986
ממ/ 534 / 23 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	3672	3421	25/06/1989
שד / 534 / 23 / ג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד / 534 / 23 / ג ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת פוטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת פוטש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 12 03/04/2019	ענת פוטש	03/04/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לעינין קוי בניה וגובה הבנין.	13: 24 11/10/2020	ליאונרדו שליפר	11/10/2020	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 15 26/08/2020	ענת פוטש	20/08/2020	1	1: 250	מנחה	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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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	טובה גינדי			סביון	הגדרות	21	03-5345903	03-5340642	m@mi-gindi.com
	פרטי	משה גינדי			סביון	הגדרות	21	03-5345903	03-5340642	m@mi-gindi.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טובה גינדי			סביון	הגדרות	21	03-5345903	03-5340642	m@mi-gindi.com
פרטי	משה גינדי			סביון	הגדרות	21	03-5345903	03-5340642	m@mi-gindi.com

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	עורך ראשי	ענת פוטש		ענת פוטש אדריכלית	תל אביב- יפו	שור		03-6723218	03-6041312	apotash@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ	ליאונרדו שליפר	03453		סביון	(1)	6	03-5340550		schleife@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

1. שינוי יעוד- משטח חקלאי למגורים בישוב כפרי
2. תוספת שטחי בניה
3. שינוי הבינוי המותר במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד- משטח חקלאי למגורים בישוב כפרי
2. תוספת שטחים עיקריים (מעל ומתחת לקרקע)  
תוספת שטחי שרות (מעל ומתחת לקרקע)
3. שינוי בקוי בנין .
4. הגדלת בריכת שחיה .
5. שינוי גובה גדרות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאי	5,029	100
סה"כ	5,029	100

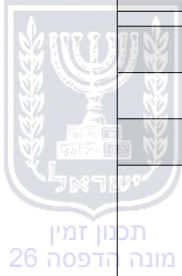
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,036.98	100
סה"כ	5,036.98	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, חניה, בריכת שחיה, סככת בריכה, מחסנים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> פרגולה עפ"י חוק, בריכת שחיה, גדרות קיימות.
ב	<b>סטיה ניכרת</b> ניוד זכויות מתת קרקע לעל קרקע יחשב כסטיה ניכרת.
ג	<b>קווי בנין</b> א) קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ב) המחסן והג'קוזי הקיימים בלבד יאושרו מחוץ לקווי הבניין.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	10 (4)	5 (3)	5	1	2	7 (2)	1	1500	60 (1)	480	150	810	5029	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המרתף יהיה 2.5 מ'.
- (2) לפי נספח בינוי.
- (3) מ-5.0 מ' ל-4.9 מ' מ-4.3 מ' מ', ע"פי תשריט, מ-5.0 מ' ל-1.7 מ' מ' לחניה תת-קרקעית, מ-5.0 מ' ל-2.8 מ' מ' למעלית קיימת, וכן מ-5.0 מ' ל-3.9 מ' מ' לסככה לבריכה. למחסן- קו בנין-0.
- (4) למחסן קיים- קו בנין אחורי מ-10 מ' ל-3.2 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

חובת תכנית פיתוח

א. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בלא שתוגש בצמוד לבקשה להיתר לבניה חדשה או כל תוספת בניה שמחייבת שינויים בפיתוח הקיים, על דעת מהנדס המועצה המקומית תכנית פיתוח כמפורט בתכנית ממט' 3041, אשר תהווה, לכשתאושר, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה :

חובת תכנית פיתוח

א. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית בלא שתוגש בצמוד לבקשה להיתר לבניה חדשה או כל תוספת בניה שמחייבת שינויים בפיתוח הקיים, על דעת מהנדס המועצה המקומית תכנית פיתוח (בהתאם למפורט בסעיף 10 דלהלן), אשר תהווה, לכשתאושר, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. תכנית הפתוח תוגש על רקע "מפה מצבית", כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 (להלן "התקנות")

1.מפה מצבית תיערך בקנה מידה 1: 250 או 1: 100 במגרשים קטנים מ-2 דונם.

2.המפה תהא מבוססת על מדידות או על המפה המסומנת, כאמור בתקנה 1 א'.

ובלבד שהמדידות או הסימון במפה כאמור, נערכו תוך ששה החדשים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

3.במפה המצבית יצויינו :

1.שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין לפי החוק המקרקעין תשכ"ט -1969.

2.הדרכים הגובלות עם הנכס ומפליסיהן.

3.קוי בנין

4.קוי רוחב

5.השימושים המותרים בנכס על פי התוכניות החלות עליו וכל תנאי מיוחד שבהן.

6.כל בנין הנמצא במרחק של 10.00 מטרים מגבולות הנכס.

7.כל בנין, גדר, אבן שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, עץ, שוחה, וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות וכן המרחקים וקוי הבנין שלהן.

8.גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקוי הבנין שלהן.

9.ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית.

10.חץ הצפון

11.קנה מידה שלפיו נערכה המפה.

4.הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש ובסביבת הנכס קיימים קוי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית, יצוינו במפה המצבית, נוסף לאמור בתקנה משנה (ג) הדברים הבאים :

1.קוי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצינורות ומפליסיהם.

2.תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבנין.

5.המפה המצבית תכלול מפת הסביבה ערוכה בקנה מידה 1' 2500 ובה וצוינו בין השאר :

1.הגושים והחלקות על מספריהם.

2.רשת קואורדינטות-אם השטח איננו מוסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט 1969.

3.הדרכים הציבוריות שבסביבת הנכס, תווייהן, שמותיהן ומידת סלילתן.

6.תיחתם ביד מודד מוסמך.



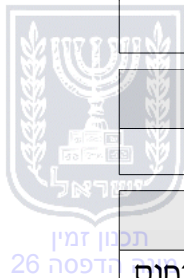
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>7. מהנדס הועדה רשאי לדרוש ממבקש ההיתר שימציא לו בנוסף לדברים המפורטים בתקנת משנה (4) פרטים דומים המתייחסים לחיבור הנכס לרשתות של שירותים אחרים לתועלת הציבור.</p> <p>ג. בתוכנית הפיתוח יצויינו כל הפרטים הנדרשים ב"מפת איתור העבודה" בסעיף 5 ל"תקנות" ובנוסף: תוכנית הפיתוח תיערך בקנה מידה 1:100 או 1:250 במגרשים קטנים מ-2 דונם. במפת איתור העבודה יצויינו הפרטים הבאים, בין אם הם נמצאים בנכס ובין אם הם מוצעים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניינים;</li> <li>2. דרכי הגישה לבניינים;</li> <li>3. הכניסות לבניינים;</li> <li>4. מקומות חניה ומפלסיהם, כולל כניסה לרכב מהרחוב (אבני שפה מונמכות) לכל מגרש לפחות 2 מקומות חניה במקביל (לא בטור);</li> <li>5. מקומות לתליית כביסה/חצר משק;</li> <li>6. מקומות לריכוז פחי אשפה ודרכי הגישה אליהם</li> <li>7. קוי אספקת מים</li> <li>8. שטח מוקצה לאכסון גזם</li> <li>9. בורות רקב, בורות חלחול או חפירי חלחול</li> <li>10. בריכות נוי, בריכות שחיה, מתקני ספורט</li> <li>11. משטחים לריכוז מיכלי גז</li> <li>12. רשת צנרת לאספקת גז מרכזית</li> <li>13. מתקן לחימום מרכזי על ידי דלק נוזלי</li> <li>14. מתקני שרות אחרים (מזגנים מפוצלים, חדרי מכונות, מוני מים)</li> <li>15. דרכי ניקוז הנכס</li> <li>16. עמודי חשמל וטלפון</li> <li>17. קוי חשמל וטלפון תת קרקעיים</li> <li>18. גדרות, קירות מגן, קירות תומכים, שערים וכיוון פתיחתם</li> <li>19. תיאור התנאים הפיסיים של הנכס.</li> </ol> <p>במפת איתור העבודה יצויינו מידותיהם של הדברים המפורטים בפריט (10) ומיקומם של הדברים המפורטים בפריטים (5) עד (17). מוצע מקום לריכוז פחי אשפה במרחק קטן מ-4.00 מטרים מגבול הנכס הגובל, יצויינו מפת איתור העבודה הבניינים הקיימים וייעודם בנכס האמור, הנמצאים ברדיוס של 10.00 מטרים מהמקום המוצע האמור.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
	<p><b>6.2</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
<p>גובה גדרות קיימות עד 2.50 מ' מגובה הפיתוח של החצר</p>	
	<p><b>6.3</b> <b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>תובטח תכסית פנויה של 15% לפחות לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>	
	<p><b>6.4</b> <b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור או לעקירה יחולו הוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p>	

<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>ב.תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגישה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	בכפוף לקבלת אישור התכנית .



**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר**

לפי תכנית מאושרת ממ/4031

מספר התוכנית: 455-0638866

שם התוכנית: רח' הגדרות 21 סביון, גוש 6723 חלקה 159  
 עורך התוכנית: אדריכלית ענת פוטש תאריך: 28.3.19 חתימה




מתקני ספורט		מבני עזר ומחסן (ג)					מ י ר ו ג מ					צפיפות מגורים	שטח מינימלי למגרש	האזור	
מירווחים		גובה ומרווחים					שטח הבניה		מירווחים		גובה הבנין		שטח הבניה		
א	ק	(*5) (*2)	צדדי למחסן ואו חניה המחוברים לבנין	א	ק	שטח הבניה	(*1)	א	ק	גובה פני רכס לעליון לגג משופע	(*3)	גובה פני גג הבטון העליון			
ה	ד														
10	5	0	5	0	5	2	5	10	5	9.3	7	320 מ"ר בקומה 360, מ"ר בשתי קומות +6% משטח החלקה לרבות מרתף מעבר ל- 10 מ"ר מקלט ברוטו	יחידת מגורים אחת לכל חלקה או מגרש	4000 או לפי הקיים	חקלאי

הערות:

1. מרווח צדדי לבנין יהיה 4 מ' כאשר המגרש באזור הבניה קטן מ-25 מ.
2. בנית מבני עזר בקווי בנין צדדי ו/או אחורי "0" בהסכמת שכן .
3. הגובה יקבע ביחס לפני הקרקע הטבעית בכניסה למגרש ובמרכזו .
4. הסככה לרכב תהיה פתוחה ללא קירות , לפחות בשני צדדיה .
5. תורשה בנית מוסך לרכב פרטי בצמוד למבנה מגורים בקווי בנין צד 2 מ' או "0" בהסכמת השכן בתנאי שמבנה המגורים יהיה קיים לפני אישור תכנית זו.

תוספת 6% הקלה על פי חוק התכנון והבניה.

