

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0484667

יוני נתניהו 26 - שינוי לתכנית ממו/ במ/ 3098



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל  
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

התוכנית המוצעת להלן חלה ברחוב יוני נתניהו 26, בגוש 6392, חלקה 277. התוכנית מוסיפה זכויות בניה בסך 30.07 מ"ר לשטח עיקרי ליחידת דיור אחת בקומת הגג של בניין קיים בן 10 קומות על עמודים + שתי דירות גג עם חדרים על הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      יוני נתניהו 26 - שינוי לתכנית ממ/ במ/ 3098

מספר התכנית      427-0484667

1.2 שטח התכנית      2.016 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (א) (1) (א) (3)

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	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	186550
קואורדינאטה Y	664900

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	יוני נתניהו	26	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	חלק	277	

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

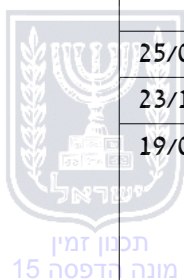
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10002
31/03/1986		3317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 950
30/06/1996	3665	4421	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3098 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 3098
25/05/1997	3620	4525		ללא שינוי	תמא/ 4 / 2
23/10/2006	303	5590		ללא שינוי	ממ/ 3165
19/03/2009	2996	5932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3098/ 17. הוראות תכנית ממ/ 3098/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3098 / 17
01/07/2009	4644	5972	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 3098 / 11. הוראות תכנית ממ/ מק/ 3098 / 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ מק/ 3098 / 11 / 1
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בת שבע רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בת שבע רוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 51 09/09/2020	בת שבע רוני	09/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 23 22/06/2020	בת שבע רוני	22/06/2020	1	1: 500	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



**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	סילביה פריד			גבעת שמואל	יוני נתניהו	26	03-5322397		

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סילביה פריד			גבעת שמואל	יוני נתניהו	26	03-5322397		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בת שבע רוזן	23713	שלמה ובת שבע רוזן, אדריכלים ומ	גבעת שמואל	בן גוריון	22	03-5324876		sbronen@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gm ail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 זכויות בניה לקומה חלקית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות בניה של 30.07 מ"ר עיקרי ליחידת דיור אחת בקומת הגג בהתאם לסעיף 62א(א1)(31)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	110



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,016	100
סה"כ	2,016	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,022.56	100
סה"כ	2,022.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתב"ע ממ/במ/3098 על שינוייה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>תוספת הבנייה תהיה בהתאם למדיניות שאושרה בוועדת משנה מספר 2019007.</p> <p>חומרי הגמר של התוספת ישתלבו בבנייה הקיימת וימשיכו את החזית הקיימת, ובכפוף לאישור מהנדסת העיר.</p> <p>מעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.30 מ' לפחות, להסתרת מערכות טכניות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	45.5	42			(2)	(1) 4384.59	2016	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לא תתאפשר תוספת זכויות בניה נוספות בשטח חגג מכוח תכנית ממ/ 3180.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוכנית ממ/במ/3098 - 4242 מ"ר. תוכנית ממ/3165 - 80 מ"ר. תוכנית ממ/3098/17 - 32.52 מ"ר. תוכנית זו - 30.07 מ"ר..

(2) בהתאם לממ/במ/3098 על שינוייה.

(3) 10 קומות על עמודים + 2 דירות גג עם עליה לחדרים על הגג.

(4) בהתאם לממ/במ/3098 על שינוייה ובהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1 סטיה ניכרת**

לא יתאפשר פיצול יחידת הדיור ליחידות משנה

**6.2 היטל השבחה**

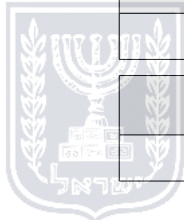
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - חמש שנים מיום אישורה



תכניון זמין  
מונה הדפסה 15



תכניון זמין  
מונה הדפסה 15



תכניון זמין  
מונה הדפסה 15