

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0713768

הנשיא 75 - שינוי לתכנית ממ/ 3062 / 3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב הנשיא 75 בגוש : 6368 חלקה : 334, בניין מגורים בן 23 קומות. התכנית מבקשת להוסיף 34 מ"ר שטח עיקרי לשתי דירות גן (17 לכל יח"ד).
לדירה A ששטחה כיום 180.28 מ"ר,
ולדירה B ששטחה כיום 130.47 מ"ר.

סה"כ השטחים המבוקשים בתכנית זו : 34 מ"ר, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, מתחם b סעי' 4.2.3.2 וכן לפי סעי' 4.1.1(8)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

הנשיא 75 - שינוי לתכנית ממ/ 3/3062

427-0713768

מספר התכנית

4.898 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק

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	186460
קואורדינאטה Y	665319

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

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	הנשיא	75	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	מוסדר	חלק	334	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/1985		3193		כפיפות	ממ/ 1/10004
11/08/1985		3237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10001. הוראות תכנית ממ/ 10001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10001
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10002
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10005. הוראות תכנית ממ/ 10005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10005
31/03/1986		3317		כפיפות	ממ/ 950
23/09/1987		3487		כפיפות	ממ/ 10006
31/07/1988		3574		כפיפות	ממ/ 10008
04/05/1989	2814	3654		כפיפות	ממ/ 2/10004
26/12/1991	1285	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3062 ממשיכות לחול.	כפיפות	ממ/ 3062
23/02/2011	2693	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3060/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3/3062
10/03/2020	4877	8734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	427-0419887

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינועם ורד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינועם ורד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 07 02/12/2020	אבינועם ורד	01/12/2020	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		20: 51 20/05/2020	אבינועם ורד	19/05/2020	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	חנן שלמה בראל			גבעת שמואל	הנשיא	75	054-9284440		avivered@012.net.il
	פרטי	קרן בראל			גבעת שמואל	הנשיא	75	054-9284440		avivered@012.net.il
	פרטי	עומר גוטליב			גבעת שמואל	הנשיא	75			avivered@012.net.il
	פרטי	שרון חגית גוטליב- הנדלמן			גבעת שמואל	הנשיא	75			avivered@012.net.il

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		חנן שלמה בראל			גבעת שמואל	הנשיא	75	054-9284440		avivered@012.net.il
בעלים		קרן בראל			גבעת שמואל	הנשיא	75	054-9284440		avivered@012.net.il
בעלים		עומר גוטליב			גבעת שמואל	הנשיא	75			avivered@012.net.il
בעלים		שרון חגית גוטליב- הנדלמן			גבעת שמואל	הנשיא	75			avivered@012.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבינועם ורד		אבינועם ורד	צורן קדימה	צורן		054-6866601		avivered@012.net.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15			ll@llmoded.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בנייה עיקרי לשתי דירות גן בבניין מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן קיימות בשטח של 17 מ"ר לכל יח"ד, שה"כ 34 מ"ר. עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) ובהתאם לתכנית המתאר הכוללנית, מתחם ב3 סעי' 4.2.3.2 וכן לפי סעי' 4.1.1(8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד ומסחר	4,898	100
סה"כ	4,898	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,881.73	100
סה"כ	4,881.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים בקומות, מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריות וחניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספות הבנייה יהיו במיקומים שסומנו בנספח הבנייה המצ"ב. 2. התוספות יבנו בחומרי גמר התואמים לחומרי הגמר הקיימים. 3. יש להתאים את חומר הגמר של סיומת הגג ומימדיה לקורות הקיימות במרפסות שמעל. 4. ההרחבה תחול על שתי דירות הגן באופן אחיד. 5. תשתיות יהיו פנימיות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	0	0	3	2	21	58	204	(2) 47712	14632		8690	(1) 21588	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		

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) תוספת של 34 מ"ר ל-21554 מאושרים.

(2) השטח כולל גם שטחי מסחר: 2000 מ"ר עקרי + 800 מ"ר שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

לפי תקן החניה התקף

6.2

סטיה ניכרת

לא יתאפשר פיצול יחידת הדיור ליחידות משנה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה יהיה התאמת חומרי הגמר של התוספת לחומרי הגמר הקיימים של הבנין.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16