

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0929380

גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מזרחי

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו - מס' 427-0929380, הוכנה לצורך איחוד וחלוקה מחדש בסמכות מקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י הנחיות תכנית מאושרת מס' 427-0397299, צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/3074.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מזרחי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	427-0929380	
	42.763 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
	קואורדינאטה X	185960
	קואורדינאטה Y	665763

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6191	מוסדר	חלק	14, 64, 79	13, 77-78

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/2019	2112	8576	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0397299 ממשיכות לחול.	שינוי	427-0397299



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שמאות מקרקעין	10:48 11/08/2021	מוטי זייד	09/08/2021	35		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא		10:47 11/08/2021	מוטי זייד	09/08/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	15:40 10/08/2021	יוסי פרחי	28/06/2021		1:1250	מנחה	בינוי
לא	חלוקה אנליטית	12:13 06/07/2021	דויד אפלבוים	11/02/2021	1	1:1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		14:21 17/02/2021	יוסי פרחי	15/02/2021	1	1:1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847		smadaran@ givat- shmuel.mun i.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	smadaran@givat- shmuel.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי פרחי		פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		julia@fa- za.co.il
	מודד	דויד אפלבוים	807	אפלבוים מדידות והנדסה אזרחית בעמ	נשר	המסילה	22	04-8215583		medidot2013 @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	073-2807000		moty@motyz aid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למתחם כולל טבלאות איזון והקצאה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתא שטח 303. בהתאם לתכנית הכוללנית, מתחם 2A ס' 4.2.2.2.
3. שינוי לבינוי. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר תשתיות עירוניות בתאי שטח 104-107. עפ"י סעיף 62א (א) 19 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	108A, 108B
מגורים ד'	107 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	303, 302, 300
שטח ציבורי פתוח	402, 401
ככר עירונית	403
דרך מאושרת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	500
גבול מתחם	ככר עירונית	403
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302, 300
גבול מתחם	מגורים ג'	108A, 108B
גבול מתחם	מגורים ד'	107 - 104
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	303, 300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	108A, 108B
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	107 - 104
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107 - 104
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	108A, 108B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
שטח להשלמה	ככר עירונית	403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,586	8.40
דרך מוצעת	6,194	14.51
כיכר עירונית	9	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	14,537	34.04
מגורים ג'	2,170	5.08
מגורים ד'	11,175	26.17

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.78	5,029	שטח ציבורי פתוח
100	42,700	סה"כ

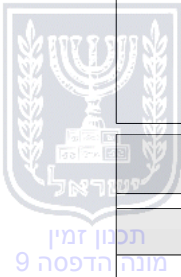
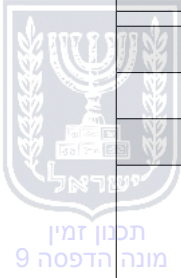
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.97	9,821.23	דרך מאושרת
0.02	8.41	ככר עירונית
33.99	14,535.18	מבנים ומוסדות ציבור
5.08	2,170.84	מגורים ג'
26.14	11,176.41	מגורים ד'
11.81	5,049.36	שטח ציבורי פתוח
100	42,761.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.1
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.2 2. דירות הגן לא יופנו כלפי הרחוב.
ב	גגות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.2
ג	הוראות פיתוח עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.2
ד	הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.2
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.2. 2. דירות הגן לא יופנו כלפי הרחוב. 3. יותר מעבר לכלי רכב מתחת לשצ"פ תא שטח מס' 401 ו-402 בין תא שטח מס' 107 ל-108B.
ב	גגות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.2
ג	הוראות פיתוח עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.2
ד	הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.2
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2





	4.3
<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2</p>	ב
<p>מרתפים עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2</p>	ג
<p>הוראות פיתוח 1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2</p>	ד
<p>זכות מעבר לרכב עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2</p>	ה
<p>הנחיות מיוחדות 1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 2. בתא שטח 303 לפי תכנית זו ובתא שטח 303 לפי תכנית מס' 427-0929372 יותרו שימושים ציבוריים רגישים כגון גני ילדים ומעונות יום, בכפוף לתכנית ניטור לעניין זיהום אוויר בהתייעצות עם המשرد להגנת הסביבה.</p>	ו
	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.1</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>הוראות פיתוח כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2</p>	א
<p>תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2</p>	ג
	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.6.1</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>השלמת מגרשים סימון מהתשריט : שטח להשלמה 1. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.6.2</p>	א

ככר עירונית	4.5
2. היתר בניה למבנה ציבורי בתא שטח 403 לפי תכנית זו יקודם בעת ובעונה אחת עם ההיתר לתא שטח 403 על פי תכנית מס' 427-0929372 בגבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי.	
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.1, 4.8.1.	
הוראות	4.6.2
דרכים תנועה ו/או חניה	א
כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2, 4.8.2	
הוראות פיתוח	ב
כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			60	9947		7105	14210	7088	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			60	3802		2715	5430	2711	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)		18	64.9	350				11500	22750		303	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	4	21.5		60	11970		1463	2926	4713	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
						1						1700	3500		303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
390	(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	25.2	26	50	2825		1300	3060	1662	108A	מגורים	מגורים ג'	
105	(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	25.2	7	50	864		350	660	504	108B	מגורים	מגורים ג'	
1800	(1)	(1)	(1)	(1)	4	25	86	120	40	9506	(2) 170	6000	13290	2794	104	מגורים	מגורים ד'	
1200	(1)	(1)	(1)	(1)	3	20	73.2	80	40	7143	(2) 170	4000	8890	2797	105	מגורים	מגורים ד'	
1200	(1)	(1)	(1)	(1)	3	20	73.2	80	40	7121	(2) 170	4000	8890	2790	106	מגורים	מגורים ד'	
1200	(1)	(1)	(1)	(1)	3	20	73.2	80	40	7102	(2) 170	4000	8890	2782	107	מגורים	מגורים ד'	

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. בכל בניין ניתן להקים מועדון דיירים בשטח של עד 90 מ"ר לבנין.

ב. שטחי המרפסות כוללים בסה"כ שטחי הבניה למגרש (15 מ"ר ליחיד).

- ג. בנוסף לזכויות בטבלה ובאישור מהנדס העיר ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת לעמידה במילוי כל דרישות התשתית והשטחי השרות הנדרשים לבניין.
- ד. ערך התכנית למגורים מתייחס לתכנית עבור קומה טיפוסית. בקומת הקרקע התכנית הינה 60% משטח המגרש.
- ה. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומת גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי מסומן בתשריט.

(2) לא ניתן לנייד לשטח על קרקעי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.1.

6.2 חניה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.2.

6.3 ניהול מי נגר

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.3 (1-3, 5-11, 13)

6.4 שמירה על עצים בוגרים

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.4.

6.5 סטיה ניכרת

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.5.

6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.6.

6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.15.

6.8 רישום שטחים ציבוריים

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.14.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

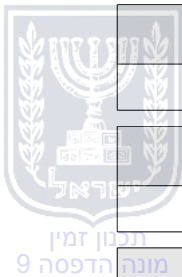
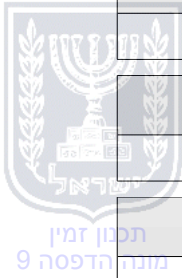
1. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.7, למעט סעיף קטן 1.1.
2. איכות אוויר, תנאי להיתר בניה לשימושים ציבוריים רגישים בתא שטח 303 לפי תכנית זו היו עריכת תכנית ניטור למשך 6 חודשים לפחות אשר יכלול את תקופת החורף, הצגת ממצאי התכנית למשרד חהגנת הסביבה וקבלת אישורו.
3. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.8.
4. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.9.
5. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את חלוקת המגרשים ותציג את כל האלמנטי הבינוי והפיתוח, הסדרי תנועה, חניות וחלוקת הזכויות בין תתי המגרשים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה גביית הוצאות הרשות המקומית לעריכת תכנית זו וכן לעריכת תכניות לצורך מימוש התכנית. ההוצאות ייגבו מבעלי הקרקעות בתחום התכנית ע"פ החלק היחסי של כלל זכויותיהם בתחום תכנית זו.

6.10 תשתיות

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.11.

6.11 זיקת הנאה

במגרשים 104-107
ההוראה מתייחסת לשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר ברכב ומעבר תשתיות.
1. להבטחת האמור להלן תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל



זיקת הנאה	6.11
<p>חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשביל מעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>4. שטח הזה מהווה 15% חלחול, לכן לא יתכננו מרתפי חניה בשטח הזה מלבד מעבר תשתיות עירוניות.</p>	



היטל השבחה	6.12
<p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.13.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

