

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-1012418

הגדלת מרפסות ברח' יוני נתניהו 10 - שינוי לממ/במ/3075



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

הבנין ממוקם בפינת הרחובות יוני נתניהו והמר זבולון. במקום נבנה בנין מגורים בהיתר עם מרפסות לסירוגין תכנית זו מבקשת להגדיל מרפסות בתוך קורות קיימות ע"י תוספת זכויות בניה שניתנות מתוקף תכנית המתאר הכוללנית של גבעת שמואל.



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

הגדלת מרפסות ברח' יוני נתניהו 10 - שינוי לממ/במ/3075

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

427-1012418

מספר התכנית

2.663 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	186485
קואורדינאטה Y	664445

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות יוני נתניהו וזבולון המר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	יוני נתניהו	10	

שכונה

רמת הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
20/08/2007		4006	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3075 / 20. הוראות תכנית ממ/ 20 /3075 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3075 /20
12/03/2013		3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180 . הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180
10/03/2020		4877	8734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 427-0419887. תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	427-0419887
06/10/1994		249	4249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3075 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 3075



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליסה אטלסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליסה אטלסוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 25 20/06/2022	אליסה אטלסוב	20/06/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	18: 53 24/05/2022	אליסה אטלסוב	24/05/2022	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
נציג הדיירים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה ויינשטוד			גבעת שמואל	יוני נתניהו	10	050-6545434		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ויינשטוד			גבעת שמואל	יוני נתניהו	10	050-6545434		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אליסה אטלסוב	17722384		תל אביב- יפו	הקונגרס	25	054-3072203		Alisa@alisaat las.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	

(1) כתובת: ת.ד 30100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 שטחי בניה להקמת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה להגדלת מרפסות בתוך קורות קיימות מתוקף התכנית הכוללנית, מתחם 3D, סעיף 4.2.3.2 וסעיף 4.1.1 (8).



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'	277A
שטח פרטי פתוח	277B, 277C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	277A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	277B, 277C
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	277C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

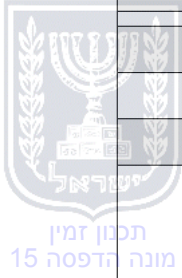
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,927	72.36
שטח פרטי פתוח	736	27.64
סה"כ	2,663	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,926.54	72.36
שטח פרטי פתוח	736.02	27.64
סה"כ	2,662.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בנייני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות (1) תוספות הבנייה יהיו במיקומים שסומנו בנספח הבינוי המצ"ב. (2) התוספות יבנו בחומרי גמר התואמים לחומרי הגמר הקיימים. (3) התוספת תיבנה מחומרי גמר המשתלבים בבניה הקיימת וממשיכים את החזית הקיימת. ובכפוף להוראות תכנית ממ/ במ/ 3075. (4) פרזול ופרופילי אלומיניום יהיו בגוון התואם לקיים.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים לא תותר כל בניה למעט גינון ומתקני גן וכן חניה לדיירי הבית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל הוראות התכנית המאושרת ממשיכות לחול.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
290 (4) תכנון זמין מונה הדפסה 15	5	5	10	1	14 (3)	48	9180	2625	1605 (2)	4660 (2)	2663 (1)	277A	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח שפ"פ 277C, 277B.
- (2) לפי היתר מס' 56639 מתאריך 23.09.1999.
- (3) קומות עמודים + 12 קומות + ק. גג.
- (4) שטח זה יצטרף לשטח המרפסות הקיימות כיום בהיתר מס' 52456 (לא כולל מרפסות גג) - בשטח של 448.48 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 סטיה ניכרת**

השטחים שהתווספו בתכנית זו מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15