

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0139089

משרד הפנים
מחוז מרכז

המשולש הדרומי גש/מק/3154

11.09.2014

נתקבל
תיק מס'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מזכיר המועצה
ת.ד. 15



מזכיר המועצה
ת.ד. 15

ועדה מקומית גבעת שמואל
אישור תכנית מס' 427-0139089
חזוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014 ביום 5.2.14
הממונה על המחוז
יו"ר הוועדה המחוזית



מזכיר המועצה
ת.ד. 15

דברי הסבר לתכנית

בתאריך 14.6.2012 אושרה תכנית מס' מ/מ/3154.
תכנית זו (מס' 427-0139089) הינה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית הכוללת לוחות הקצאה וטבלאות איזון עבור תכנית מ/מ/3154.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית המשולש הדרומי גש/מק/3154

מספר התכנית 427-0139089

1.2 שטח התכנית 278.223 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
 קואורדינאטה X 186356
 קואורדינאטה Y 664078
 1.5.2 תיאור מקום בעיר גבעת שמואל מזרחית לדרך המכינה ומצפון לדרך 471 (מכבית).



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל			



שכונה מצפון: מתחמי מגורים, דרום: כביש מכבית מס 471, מזרח: דרך רבין, מערב: דרך המכינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	12, 14, 21, 25-58, 67-74, 80-109, 181-182, 185, 187-189, 194-195	9, 20, 24, 59

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

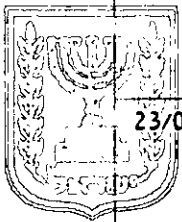
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 3154	כפיפות	כל ההוראות בתכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות שמשנה תכנית זו.	6420	4234	23/05/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יואב אומן			תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	26/08/2014	גיטניו ברני		26/08/2014	חלוקה אנליטית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		74	24/08/2013	שאול רוזנברג		25/08/2014		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250		02/09/2014	יואב אומן		03/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	02/09/2014	יואב אומן		03/09/2014		לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



ת.ד. 15
מונה תדפיס

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית, עיריית גבעת שמואל	5002068 18	הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-5319222	03-5323558	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית, עיריית גבעת שמואל	5002068 18	הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-5319222	03-5323558	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



ת.ד. 15
מונה תדפיס

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים שונים	500206818	עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-5319222	03-5323558	
אחר	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע הינם: מנהל מקרקעי ישראל, הרשות המקומית ובעלים שונים כמפורט בטבלת החקצאות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-5555557	yoavo@tito.c
מודד	מודד	גיטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	64	03-7541000	03-7516356	
שמאי מקרקעין מתכנן עירוני	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	shamay@inte r.net.il



מזכירות תכנון
קדפסה 15



מזכירות תכנון
קדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' 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

- 2.1.1 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
- 2.1.2 שינוי בינוי לפי סעיף 62 א(א)(5)
- 2.1.3 חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לפי סעיף 62 א(א)(6)
- 2.1.4 שינוי קוי בניין בתכנית לפי סעיף 62 א(א) 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- 2.2.1 תכנית איחוד וחלוקה אשר מתוכה ניתן להוציא היתרים.
- 2.2.2 שינוי בינוי-חלוקת מגרש 15 לשני מגרשים (15A / 15B).
- 2.2.3 העברת זכויות בנייה בין המגרשים.
- 2.2.4 שינוי קוי בניין במגרשים 15A ו-15B.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

278.223

שטח התכנית בדונם



ת.ו.ז.מ.ן
דפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	28,345			28,345	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,800			1,800	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	244,050			244,050	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מונה	4,449			4,449	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ו.ז.מ.ן
דפסה 15

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	71, 70
דרך מאושרת	99, 105 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	34 - 30
מגורים ד'	15A, 15B, 16 - 19, 2, 20, 3 - 9, 14 - 10, 1
מסחר	40
שטח ציבורי פתוח	59 - 50

3.2 טבלת שטחים



ת.ו.ז.מ.ן
דפסה 15

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ואו טיפול נופי	11,638	4.18
דרך מאושרת	104,991	37.74
מבנים ומוסדות ציבור	45,720	16.43
מגורים ד'	61,605	22.14
מסחר	2,449	0.88
שצ"פ	51,820	18.63
סה"כ	278,223	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	11,666.39	4.18
דרך מאושרת	105,222.04	37.73
מבנים ומוסדות ציבור	45,834.97	16.43
מגורים ד'	61,758.67	22.14

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
0.88	2,454.62	מסחר
18.63	51,950.03	שטח ציבורי פתוח
100	278,886.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
הדפסה 15

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.5.2	הוראות
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	ע"פ תכנית ממ/3154
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תדפסה 15 זמן זמן



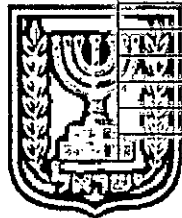
תדפסה 15 זמן זמן

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	7	4	22	87	30.8	72	35	886.1	20709	7500	300	3660	9249	2337	1	מגורים ד'
7	7	4	22	87	33.3	74	35	948.2	21068	7500	300	3660	9608	2222	2	מגורים ד'
7	7	4	22	87	34.7	74	35	994.7	21227	7500	300	3660	9767	2134	3	מגורים ד'
7	7	4	22	87	35.9	74	35	1033.3	21318	7500	300	3660	9858	2063	4	מגורים ד'
7	7	4	22	87	36.6	76	35	1004	20873	7500	300	3660	9413	2079	5	מגורים ד'
7	7	4	22	87	37.5	78	35	1049.5	21840	7850	300	3660	10030	2081	6	מגורים ד'
7	5	4	19	76	32.2	94	40	911.4	26596	8900	450	4740	12506	2918	7	מגורים ד'
7	7	4	19	72	30.3	94	40	854.1	26528	8900	450	4740	12438	3106	8	מגורים ד'
7	7	4	19	72	27.9	94	40	788.6	26529	8900	450	4740	12439	3364	9	מגורים ד'
7	7	4	19	72	29.1	94	40	821.6	26529	8900	450	4740	12439	3229	10	מגורים ד'
7	7	4	19	72	29.3	94	40	814.6	26165	8900	450	4740	12075	3212	11	מגורים ד'
7	7	4	19	72	30.2	94	40	868.6	27038	8900	450	4740	12948	3113	12	מגורים ד'
7	7	4	19	72	29.2	94	40	822.7	26459	8900	450	4740	12369	3216	13	מגורים ד'
7	7	4	19	72	38.7	94	40	1089.8	26505	8900	450	4740	12415	2432	14	מגורים ד'
7	7	4	22	84	33.5	74	40	938.2	20725	7450	300	3630	9345	2209	15A	מגורים ד'
7	7	4	22	84	33.5	74	40	867.5	20639	7450	300	3630	9259	2379	15B	מגורים ד'
7	7	4	20	74	22.4	100	40	646.6	28931	10000	450	4980	13501	4474	16	מגורים ד'
7	7	4	20	74	23.5	100	40	671.7	28589	10000	450	4980	13159	4256	17	מגורים ד'
7	7	4	20	74	27.4	100	40	781.2	28561	10000	450	4980	13131	3656	18	מגורים ד'
7	7	4	20	74	27.1	100	40	774.5	28562	10000	450	4980	13132	3688	19	מגורים ד'
7	7	4	12	74	15.1	52	40	588.6	20229	10000	450	3060	6719	3437	20	מגורים ד'
7	3	2	3				40	152.8	9498	2000	630	1818	5050	6215	30	מבנים ומוסדות ציבור
7	7	1	2				40	144	5780	1000	400	1160	3220	4015	31	מבנים ומוסדות ציבור
10	5	2	4				40	68.1	19380	(1)	(1)	5130	14250	28467	32	מבנים ומוסדות ציבור
7	7	2	4				40	146.5	4485	775	310	900	2500	3062	33	מבנים ומוסדות ציבור
7	7	2	4				40	68.2	2700	(1)	(1)	715	1985	3961	34	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	3	4				60	421.7	10328	4800	(2) 2000	588	2940	2449	40	מסחר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
ודפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	
				מגורים די'	מבנים ומוסדות ציבור
5	2.5		1	מגורים די'	
5	2.5		2	מגורים די'	
5	2.5		3	מגורים די'	
5	2.5		4	מגורים די'	
5	2.5		5	מגורים די'	
5	2.5		6	מגורים די'	
5	2.5		7	מגורים די'	
5	2.5		8	מגורים די'	
5	2.5		9	מגורים די'	
5	2.5		10	מגורים די'	
5	2.5		11	מגורים די'	
5	2.5		12	מגורים די'	
5	2.5		13	מגורים די'	
5	2.5		14	מגורים די'	
5	7		15A	מגורים די'	
5	7		15B	מגורים די'	
5	7		16	מגורים די'	
5	7		17	מגורים די'	
5	7		18	מגורים די'	
5	7		19	מגורים די'	
5	7		20	מגורים די'	
3	3		30	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5		31	מבנים ומוסדות ציבור	
5	12		32	מבנים ומוסדות ציבור	
5	0		33	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5		34	מבנים ומוסדות ציבור	
5	(3)		40	מסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

1. במגורים די' מספר הקומות כולל קומת קרקע כפולה וקומה טכנית על הגג.

2. לא תותר בנית דירות בקומת הקרקע למעט דירת שומר שלא תעלה על 60 מ"ר ברוטו אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח בניה עיקרי ושרות מתחת לקרקע כולל בסה"כ שטחי הבניה שמעל הקרקע בתא שטח זה..

(2) (קומת מרתף עליונה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
דפסה 15

6.1 איחוד וחלוקה	6.1
<p>1. בשטח התוכנית יתבצע עפ"י תוכנית זו, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>2. רישום האיחוד והחלוקה של התוכנית יבוצע עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וזאת עפ"י טבלת ההקצאות המהווה נספח לתוכנית זו.</p> <p>3. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו ויירשמו על שם עיריית גבעת שמואל כחוק.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>על פי תב"ע ממ/3154</p> <p>1. לא יוצאו היתרי בנייה טרם פינוי הפולשים בכל שטח התוכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית כולה, פינוי הפולשים מכל שטח התוכנית.</p>	
6.3 הוצאות הכנת תוכנית	6.3
<p>מבעלי הקרקעות ייגבו הוצאות:</p> <p>א. הכנת תכנית זו.</p> <p>ב. הוצאות רישום לרבות מדידה ושמאות.</p> <p>ההוצאות ייגבו ע"י הועדה המקומית מכל בעלי הקרקעות בתכנית עפ"י החלק היחסי של כל זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית, כתנאי למתן היתר בניה, ואו כתנאי להעברת זכויות במקרקעין בתחום התכנית. הוצאות אלה הינן בנוסף לגבית אגרות והיטלים עפ"י כל חוק.</p>	
6.4 היטל השבחה	6.4
<p>היטל השבחה ישום ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	



תכנון זמין
דפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	על פי תוכנית ממ/3154	ע"פ תכנית ממ/3154



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 15

מגיש התכנית	שם:	עיריית גבעת שמואל	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעת שמואל 500206818	חתימה:		

יוזם	שם:	עיריית גבעת שמואל	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעת שמואל 500206818	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים שונים	סוג:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית גבעת שמואל 500206818	חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	סוג:	אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 0	חתימה:		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

עורך התכנית	שם:	יואב אומן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	חתימה:	חתימתו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15