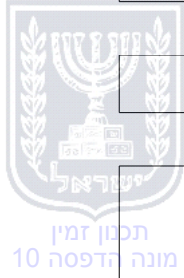


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0056713

קניון הגבעה- סגירות קבועות שינוי לתכנית ממ/ במ/ 3098



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש של שני מגרשים: מגרש מסחרי ומגרש שצ"פ, בשטח הזהה בגודלו בשני היעודים.
כמוכן מציעה התכנית הגדלת זכויות בנייה לשטחי מסחר שנקבע בחלוקה החדשה בסך של 193 מ"ר ומסדירה קווי בניין עבור תוספת הזכויות.
כל זאת לשם אישור סגירות קבועות צמודות לבתי הקפה/ המסעדות שבקניון הגבעה, שהוקמו לצורך צימצום מטרד הרעש למבני המגורים הסמוכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
קניון הגבעה- סגירות קבועות שינוי לתכנית ממ/ במ/		
3098		

	מספר התכנית
427-0056713	

		1.2 שטח התכנית
9.479 דונם		

	שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים להפקדה		

	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת		

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן	

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית	

	לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5	

	היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	

	סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	186443
קואורדינאטה Y	664985

1.5.2 תיאור מקום

קניון הגבעה-גבעת שמואל, רח' יוני נתניהו 29-31

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29		גבעת שמואל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	חלק	283-284	

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

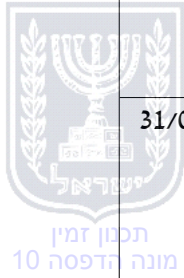
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 950
01/07/2009	4644	5972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 3098 /11 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ מק/ 3098 /11 /1
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אנדריי קרישן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אנדריי קרישן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/04/2015	אנדריי קרישן		30/04/2015		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	04/03/2015	אנדריי קרישן		20/09/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	30/04/2015	גרגורי קוגן		30/04/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		30/04/2015	אנדריי קרישן		30/04/2015	גליון 1:	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
עיריית גבעת שמואל	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	(1)	24	03-7266847	03-7266843	
	פרטי	דניאל שטרמן			פתח תקוה	זייד אלכסנדר	14	00-0000000	077-4449681	danny.shterman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת שמואל רח' בן גוריון 24 מיקוד 5401788.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	(1)	15	03-7266847	03-7266843	
פרטי	דני שטרמן			פתח תקוה	זייד אלכסנדר	14	00-0000000	077-4449681	danny.shterman@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ביאליק 15 גבעת שמואל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	
בעלים			אזוריט בילו סנטר בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	03-7266847	03-7266843	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			דקלה חברה לביטוח בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5644844	03-5607441	
בעלים			הראל חברה לביטוח בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7547777	03-7547100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אנדריי קרישן	9223		תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257	03-5601960	criarc@netvision.net.il
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן			נס ציונה	שקנאי	16	08-6738278	08-6735397	kogang@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מחדש של שני מגרשים: מגרש מסחרי ומגרש שצ"פ, בשטח הזהה בגודלו בשני היעודים.
2. הגדלת זכויות בנייה לשטח מסחרי שנקבע בחלוקה החדשה של 193 מ"ר
3. הסדרת קווי בניין עבור תוספת הזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ לאיזור מסחרי בשטח של 193 מ"ר,
2. שינוי יעוד מאיזור מסחרי לשצ"פ בשטח של 193 מ"ר,
3. קביעת הוראות בנייה,
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי,
5. תוספת זכויות בנייה בשטח של 193 מ"ר,

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9.479

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

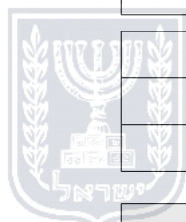
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,187		+193	1,994	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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**

יעוד	תאי שטח
מסחר	201 - 204
שטח ציבורי פתוח	601 - 603

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מסחר	201
חניה	שטח ציבורי פתוח	603

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	3,988	42.07
שצ"פ	5,491	57.93
סה"כ	9,479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	3,987.51	42.07
שטח ציבורי פתוח	5,491.5	57.93
סה"כ	9,479.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית ממ/ במ/ 3098 על כל שינוייה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם לתכנית ממ/ במ/ 3098 על כל שינוייה
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית ממ/ במ/ 3098 על כל שינוייה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לתכנית ממ/ במ/ 3098 על כל שינוייה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	50	50	(1)	(1)	(1)	1990.5	3981	201	מסחר	מסחר
0	0	0	0	1	4	100	100	0	0	0	77	77	202	מסחר	מסחר
0	0	0	0	1	4	100	100	0	0	0	49	49	203	מסחר	מסחר
0	0	0	0	1	4	100	100	0	0	0	67	67	204	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לממ/ במ/ 3098 על כל שינוייה.

(2) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. חניה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:
 א. לפחות 15% משטח התכנית יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.
 ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. עפ"י תכנית ממ/ במ/ 3098 על כל תיקוניה.
 2. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם המקרקעין.
 3. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 4. הבניה החדשה תשתלב אדריכלית במבנה הקיים, בניה קשיחה באישור מהנדס העיר.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית גבעת שמואל 500000000		רשות מקומית חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דניאל שטרמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית גבעת שמואל 0		רשות מקומית חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	דני שטרמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית גבעת שמואל 500000000		בבעלות רשות מקומית חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אזוריט בילו סנטר בע"מ 513730481		בעלים חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דקלה חברה לביטוח בע"מ 520030503		בעלים חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הראל חברה לביטוח בע"מ 520004078		בעלים חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אנדריי קרישן		עורך ראשי חתימה: