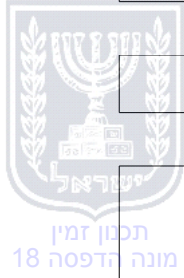


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0340760

רח' ביאליק 54- שינוי לתוכנית מס' מ/מ/6/3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

לבנין מגורים ברחוב ביאליק 54 בגבעת שמואל ניתן היתר בניה כחוק, בתוכנית זו מבוקשת הגדלת שטחי בניה מתוקף תיקון 101 סעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבניה לצורך שיפור התכנון ורווחת הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' ביאליק 54-שינוי לתוכנית מס' מ/מ/6/3

ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0340760

שטח התכנית 0.763 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 19

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

186300 קואורדינאטה X

664900 קואורדינאטה Y

מגרש התחום ברחוב ביאליק בצפון ברחוב מנחם בגין במזרח

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54		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	314	

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
11/07/1999	4715	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3 /2. הוראות תכנית ממ/3 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/3 /2
17/09/2008	4789	5850	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3 /6. הוראות תכנית ממ/3 /6 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/3 /6
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3180. הוראות תכנית ממ/3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/3180
31/03/1986		3317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/950. הוראות תכנית ממ/950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/950
30/10/1997		4579	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/מק/3098 /1. הוראות תכנית ממ/מק/3098 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/מק/3098 /1
21/06/2001	3031	4995		כפיפות	ממ/מק/3 /5
07/05/1998	3498	4642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/במ/3. הוראות תכנית ממ/במ/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/במ/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון קידר		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	30/05/2016	שמעון קידר	30/05/2016		1: 200	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה	30/05/2016	ישראל סובול	30/05/2016		1: 200	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	30/05/2016	שמעון קידר	30/05/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	אברהם באבאזאדה			ירושלים	(1)	1	02-6426814	02-6421360	baba7371@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דובדבני 1, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם באבאזאדה			ירושלים	(1)	1	02-6426814	02-6421360	baba7371@gmail.com

(1) כתובת: רח' דובדבני 1, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם באבאזאדה			ירושלים	(1)	1	02-6426814	02-6421360	baba7371@gmail.com

(1) כתובת: רח' דובדבני 1, ירושלים.

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	שמעון קידר	23421		רמת גן	(1)	10	03-5750803	03-5750816	keidark@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	(2)	18	02-6522198	02-6522199	sobolisra@01 2net.net
מודד	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	(3)	6	03-5796689	03-5796689	office@mfog el.co.il

(1) כתובת: רח' הבונים 10, רמת גן.

(2) כתובת: רח' ניסינבאום 18, ירושלים.

(3) כתובת: הרב עמיאל 6, בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

- הוספת שטחי בניה עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה בדירות מגורים בשטח כולל של 152.6 מ"ר בהתאם לנספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.763
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18			18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא כולל שטחי חדרים על הגג מתוקף ממ/מ/3180	2,132.6		+152.6	1,980	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

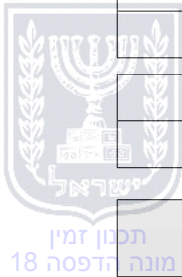
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים די'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	763	100
סה"כ	763	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	757.07	100
סה"כ	757.07	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
בכפוף להוראות מ/מ/6/3 על שינויה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בהתאם להוראות תוכנית מ/מ/6/3 ולנספח הבינוי	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות
3	3	4	37	(3)	18	40	620.9	4737.66	1619.43 (2)	1985.63 (1)	2132.6	763	1	מגורים ד'



אחורי
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

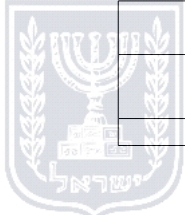
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4		מגורים ד'
		1

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) בכפוף לתב"ע ממ 6/3.
- (2) בכפוף לתב"ע ממ 6/3.
- (3) 0.235 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה. ובהתאם לנספח התנועה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. השתלבות אדריכלית של הבניה החדשה במבנה.
2. יש לבנות קיר בטון מפריד בין מחסן לדירה סמוכה לו.
3. רישום זיקת הנאה ברוחב 4.5 מ' למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 313.

6.3 זיקת הנאה

זיקת הנאה ברוחב 4.5 מ' למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 313.

6.4 היטל השבחה

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

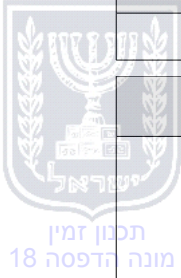
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם באבאזאדה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אברהם באבאזאדה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם באבאזאדה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: שמעון קידר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

