

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0369512

רחוב הרצל 5-7 - שינוי לתכנית ממ/ 853



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעת שמואל
נתקבל ביום:
20-07-2016



דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ביחידות הדיור 1-2 בקומת הקרקע, בשטח 24 מ"ר, במקום 24 מ"ר שאושרו כממ"ד בהיתר. הממ"דים הנדרשים עבור יח"ד אלו יבוצעו בקומת המרתף.
2. ללא שינוי בממ"דים של יחידות 3-4 שיבוצעו בקומה א', מעל קירות נושאים בהיקף של 50% לכל הפחות בקומת הקרקע.
3. לא יהיה בתכנית זו כדי להוסיף על השטח הכולל (עיקרי ושרות) שניתן בהיתר מס' 2015040.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
רחוב הרצל 5-7 - שינוי לתכנית ממ/ 853

מספר התכנית 427-0369512

1.2 שטח התכנית 0.601 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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

185883 קואורדינאטה X

664643 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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	הרצל	5	
גבעת שמואל	הרצל	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	511	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ממ/ 10001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10001. הוראות תכנית ממ/ 10001 תחולנה על תכנית זו.	3237		11/08/1985
ממ/ 10002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 2. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10005. הוראות תכנית ממ/ 10005 תחולנה על תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 3180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986
ממ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 ממשיכות לחול.	1820		05/05/1972



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			טובה דגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טובה דגן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		10/07/2016	טובה דגן	16/06/2016	1	1:100	מחייב	בינוי
לא		11/05/2016	טובה דגן	11/05/2016	1	1:250	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			יאר מטלס	פרטי	ל"ר
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			יניב מטלס	פרטי	ל"ר
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			נטע-לי מטלס	פרטי	ל"ר
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			תמר מטלס	פרטי	ל"ר

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			יאר מטלס	פרטי
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			יניב מטלס	פרטי
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			נטע-לי מטלס	פרטי
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			תמר מטלס	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-9986111	08-9986111	1	הקרון הקיימות	ירושלים	קרון קיימות לישראל			בעלים
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			יאר מטלס	חוכר
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			יניב מטלס	חוכר
yaniv@my-law.co.il		03-5328833	5	המר זבולון	גבעת שמואל			נטע-לי מטלס	חוכר
tmair@netvision.net.il		052-2499862	6	המר זבולון	גבעת שמואל			תמר מטלס	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
studiomakom@gmail.com		04-6271091	18	קנאים	פרדס חנה-כרכור		00105419	טובה דגן	עורך ראשי	אדריכלית
ali.m.1479@gmail.com	077-4703352	09-7992030		(1)	טייבה		1311	עלי מסראוה	מודד	מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 3870.

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

תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי ביחידות הדיור 1-2 בקומת קרקע בשטח 24 מ"ר לפי סעיף 62 (א) (16) (א) (1) בחוק. הממ"דים הנדרשים עבור יח"ד אלו יבוצעו בקומת המרתף בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

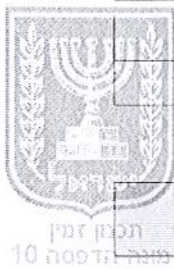
שטח התכנית בדונם	0.601
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+24	424		לא כולל שטח חדריים על הגג והקלות בשטח של 36 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שטח שירות

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 ב'	511

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	601	100
סה"כ	601	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	595.76	100
סה"כ	595.76	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בכפוף לתכנית ממ/ 853
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בכפוף לתכנית ממ/ 853. א. נספת הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום ממ"דים דירות הקרקע ורגלי הממ"דים של קומה א'. ב. ליחידות הדיור במפלס הקרקע תותר הקמת ממ"ד בקומת המרתף בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

רגלי חדרי הממ"ד בקומת קרקע ייבנו כנדרש על פי הנחיות הג"א, על מנת לאפשר ממ"דים לדירות קומה א (דירות 3-4).

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2

מימוש התכנית

שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יאיר מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: יניב מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: נטע-לי מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: תמר מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יאיר מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יניב מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: נטע-לי מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: תמר מטלס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 510049521	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: יאיר מטלס	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: יניב מטלס	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: נטע-לי מטלס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: תמר מטלס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14/7/16 חתימה:
עורך התכנית	שם: טובה דגן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14/7/16 חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10