

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0488155

הנשיא 39 שינוי ל- ממ/במ/3071



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוספת 20% שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)16א(1) :  
 הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית  
 למגורים בבניה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבניה שאינה למגורים בשיעור שלא יעלה על 20%  
 משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500, מ"ר לפי הקטן.  
 עפ"י הפירוט הבא :

20% משטח המגרש = 899.60 מ"ר

מתוכם מבוקש בתכנית זו 63.10 מ"ר + 63.10 מ"ר = 126.20 מ"ר :

- סגירת 2 מרפסות, הרחבת דירה, סגירת פטיו והרחבת כניסה לדירה מס' 50 בקומה 13 בשטח של 63.10 מ"ר.
- סגירת 2 מרפסות, הרחבת דירה, סגירת פטיו, והרחבת כניסה לדירה מס' 49 בקומה 13 בשטח של 63.10 מ"ר.
- סה"כ שטח כל אחת מ- 2 דירות הפנטהאוז בקומה 13 עולה על 140 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הנשיא 39 שינוי ל- מ/מ/במ/3071

שם התכנית

ומספר התכנית

427-0488155

מספר התכנית

4.498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	185898
קואורדינאטה Y	665524

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות : גבעת שמואל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	הנשיא	39	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	1124	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

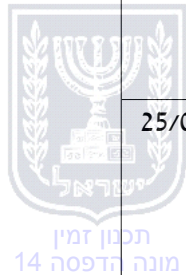
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/10002. הוראות תכנית מ/מ/10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/10002
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/10005. הוראות תכנית מ/מ/10005 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/10005
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/3180. הוראות תכנית מ/מ/3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/3180
22/06/1992	3710	4019	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/3071. הוראות תכנית מ/מ/3071 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מ/מ/במ/3071



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרן חשפיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרן חשפיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית הבינוי מחייבת לעניין מיקום התוספות בקומה 13 בלבד.	08/11/2017	קרן חשפיה	08/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08/11/2017	קרן חשפיה	08/11/2017	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רחל טל לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.pl
	פרטי	שלום לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.pl
	פרטי	אריה קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.com
	פרטי	שולמית קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: דירה 50.

(2) כתובת: דירה 49.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל טל לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.pl
פרטי	שלום לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.pl
פרטי	אריה קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.com
פרטי	שולמית קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.com

(1) כתובת : דירה 50.

(2) כתובת : דירה 49.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחל טל לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.p l
בעלים	שלום לוי			גבעת שמואל	הנשיא (1)	39			s.levy@levywright.p l
בעלים	אריה קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.c om
בעלים	שולמית קרמר			גבעת שמואל	הנשיא (2)	39			Akramer00@gmail.c om

(1) כתובת : דירה 50.

(2) כתובת : דירה 49.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	קרן חשפיה	25560		קרית אונו	ירושלים	39	072-2333888	072-2333888	keren@hbn.c o.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 שטחים עיקריים לבנין מגורים קיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת 20% שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)16א(1) :

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה ובמגרש המיועד לפי תכנית כאמור לבניה שאינה למגורים בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500, מ"ר לפי הקטן.

עפ"י הפירוט הבא :

20% משטח המגרש = 899.60 מ"ר

תוספת שטחים עיקריים לשתי הדירות בקומה 13 :

לדירה מס' 50 - סגירת 2 מרפסות, הרחבת דירה, סגירת פטיו והרחבת כניסה בשטח של 63.10 מ"ר.

לדירה מס' 49 - סגירת 2 מרפסות, הרחבת דירה, סגירת פטיו והרחבת כניסה בשטח של 63.10 מ"ר.

סה"כ שטח מבוקש 126.20 מ"ר שאינם עולים על 20% משטח המגרש. עפ"י סעיף 62א(א)16א(1)

שינוי בדבר הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בכפוף לסעיף בחוק 62א(א)5

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.498
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50			50	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,726.2		+126.2	5,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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'	1
שטח פרטי פתוח	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים ב'	1
חניה	שטח פרטי פתוח	2

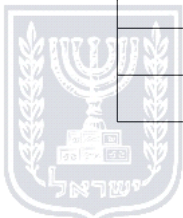
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	4,484.71	100
סה"כ	4,484.71	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,304.23	73.69
שטח פרטי פתוח	1,179.99	26.31
סה"כ	4,484.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתב"ע מ/מ/במ/3071
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית הבינוי מחייבת בלבד לענין מיקום התוספות בקומה 13.</li> <li>2. השלמת קיר דקורטיבי בחזית הצפונית וקיר דקורטיבי בחזית הדרומית.</li> <li>3. תוספת בנייה במרפסות מערביות בבנייה קשיחה ובגג שטוח בלבד.</li> <li>4. תוספת בנייה במרפסות מזרחיות תהיה מחומרים קלים ותישמר הסימטריה בחזית המזרחית.</li> <li>5. קולטי השמש ימוקמו בשטח גגות שטוחים בלבד ובנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקצה הגג.</li> <li>6. תכנית-צל בכפוף ל-מ/מ/3180 כמסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**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						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 14	50	127.09			1471.45 (1)	5726.2	4498	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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) שטחים קיימים בהתאם להיתרים שהוצאו בחלקה.

(2) קומת עמודים + 13 קומות מגורים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה עפ"י תקן קיים בעת הוצאת היתר הבניה

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

השתלבות אדריכלית של הבנייה החדשה במבנה הקיים.

**6.3**

**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1**

**שלבי ביצוע**

**7.2**

**מימוש התכנית**

5 שנים

