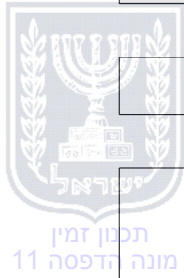


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0514588

תוספת זכויות בניה בחלקה 324 - שינוי לתכנית ממ/3107



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

תכנית זו מוסיפה 1,600 מ"ר שטח עיקרי ו-640 מ"ר שטח שרות ושלוש קומות למבנה. סה"כ מספר הקומות במבנה 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג.
כמו כן מוסיפה הפקעה בשטח של כ-380 מ"ר לטובת דרך משטח השפ"פ.
הכל בהתאם למותר עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בחלקה 324- שינוי לתכנית ממ/3107



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0514588

שטח התכנית 1.2
5.923 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (3) א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 גבעת שמואל
 קואורדינאטה X 186500

קואורדינאטה Y 665845

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הערבה 1
 גבולות:
 רחוב הרב גורן - מצפון
 רחוב הסיבים - ממזרח
 רחוב הערבה - מדרום
 חלקות 321 - 323 בגוש 6368 ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	מוסדר	חלק	324	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
63	ממ/ 3107

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
17/04/2005	2413	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3107 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3107



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי רזיאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי רזיאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1 מתוך 2	06/07/2017	אודי רזיאל	03/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2 מתוך 2	03/07/2017	אודי רזיאל	03/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		25/05/2017	אודי רזיאל	25/05/2017	1	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

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 שהב		שהב-רמט טרום ייזום ובנייה בע"מ	שחם	פתח תקוה	30	03-7166391	03-6335380	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שהב		שהב-רמט טרום ייזום ובנייה בע"מ	שחם	פתח תקוה	30	03-7166391	03-6335380	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם שהב		שהב-רמט טרום ייזום ובנייה בע"מ	שחם	פתח תקוה	30	03-7166391	03-6335380	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אודי רוזאל	80776	רזיאל אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	office@raziel arch.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	947	דיאמנט ליברמן מדידות 2008 בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחי בניה ושלוש קומות למבנה.
הפקעה לטובת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שתי קומות למבנה וקומת גג בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 4א.
2. תוספת שטחי בניה במגרש. סה"כ 1600 מ"ר עיקרי ו-640 מ"ר שרות, בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 3. א
3. הפקעת רצועת שטח בשטח של 380 מ"ר בהתאם לסעיף 62א(א)(2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.923

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,608		+1,600	12,008	מ"ר	תעסוקה (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**תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
שטח פרטי פתוח	2
תעשייה עתירת ידע	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,935	32.23
תעשייה עתירת ידע	4,069	67.77
סה"כ	6,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	380.99	6.41
שטח פרטי פתוח	1,555.62	26.16
תעשייה עתירת ידע	4,009.71	67.43
סה"כ	5,946.32	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים ע"פ השימושים המפורטים בתכנית ממ/ 3107.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי קביעת 9 קומות מעל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית הכוללת מתקנים טכניים והנדסיים. תכנון זמין מונה הדפסה 11 ומתחת עד 4 קומות מרתף. קומת הקרקע תתוכנן בגובה כפול כלפי הרחוב עד 8 מ' ברוטו. במסגרת השטחים העיקריים תותר הקמת גלריה כהגדרתו בחוק.
ב	בניוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות התכנית ממ/ 3107.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים על פי תכנית ממ/3107.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי על פי תכנית ממ/3107.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת רכבת.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופנים לאורך הרחוב. תכנן מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולמדרכות, תאורת כביש, גינון, נטיעות והשקיה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
0 (6)	6	4 (5)	5 (4)	4	11 (3)	50	36857	17806 (2)		5443 (1)	13608	4010	1	תעשייה עתירת ידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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) 40% מהשטח העיקרי.
- (2) 320% משטח המגרש כולל שטחי השפ"פ.
- (3) כולל: קומות קרקע כפולה, 9 קומות וקומת גג (הכוללת מתקנים טכניים).
- (4) לכיוון דרום.
- (5) לחלקה 321.
- (6) לשפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1 הוצאות הכנת תוכנית**

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכל, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1956.

6.3 חניה

שטחי החניה יהיו בהתאם לשטחים המותרים בתכנית הראשית. לא תידרש תוספת חניות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישור תכנית זו.

