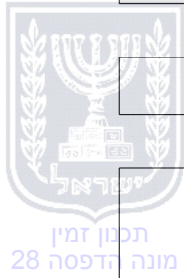


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0503045

גוש עציון 11 - שינוי ל ממ/3048



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

התכנית מוסיפה 290 מ"ר שטח עיקרי המיועד לשימוש נלווה למסחר בבניין משרדים, ע"י סגירת קומה מפולשת וקביעת הוראות בינוי לשימוש השטחים האלו בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גוש עציון 11 - שינוי ל ממ/3048

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0503045

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 2.965 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185560
קואורדינאטה Y	665235

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	גוש עציון	גבעת שמואל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	1026	

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 28



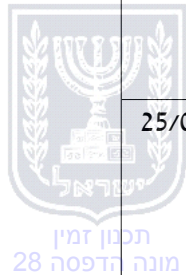
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
18/06/1989	3386	3670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/3048 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/3048
09/12/1993	1169	4175	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3048 /1. הוראות תכנית ממ/3048 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/3048 /1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינועם ורד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבינועם ורד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		19/09/2017	אבינועם ורד	20/09/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/09/2017	יעקב מרגלית	19/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/09/2017	אבינועם ורד	04/09/2017		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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	אהוד יצחקי			תל אביב- יפו	(1)	64	03-6054207		itzhaki@netvision.net.il
	פרטי	זאב קופטש		נוה עודד חברה לבנין והשקעות בע"מ	גבעתיים	סירקין	19	03-6725792		zeevik@neveh-oded.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ה' באייר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד יצחקי			תל אביב- יפו	(1)	64	03-6054207		itzhaki@netvision.net.il
פרטי	זאב קופטש		נוה עודד חברה לבנין והשקעות בע"מ	גבעתיים	סירקין	19	03-6725792		zeevik@neveh-oded.co.il

(1) כתובת: ה' באייר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אהוד יצחקי			תל אביב- יפו	(1)	64	03-6054207		itzhaki@netvision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
zeevik@neveh-oded.co.il		03-6725792	19	סירקין	גבעתיים	נוה עודד חברה לבנין והשקעות בע"מ		זאב קופטש		בעלים
nachumrosen@hotmail.com		052-6667245	64	פנקס	תל אביב-יפו	אברהם רוזן בע"מ		אברהם רוזן		בעלים

(1) כתובת : ה' באייר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
avivered@012.net.il		054-6866601		(1)	צורן קדימה		13353	אבינועם ורד	עורך ראשי	אדריכל
hosam808@hotmail.com		052-8505274	96 א	שד הציונות	חיפה		1218	חאמיסה חוסאם	מודד	
dmarga@netvision.net.il		050-7850397	6	רבאון שלמה	גני תקוה		7900802	יעקב מרגלית	מהנדס	

(1) כתובת : צורן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 והוספת שימוש מסחר נלווה לתעסוקה לבנין משרדים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 290 מ"ר, ע"פ סעיף בחוק 62א(א1)(3)א.

2. קביעת הוראות בינוי, עפ"י סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 5.

3. הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה עבור מסחר הנלווה לתעסוקה בשטח 290 מ"ר בכפוף לסעיף 62א(א1) (10).

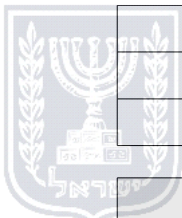


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	602
שטח ציבורי פתוח	601
תעסוקה	301



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	301
חניה	שטח פרטי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,385	46.71
שטח ציבורי פתוח	318	10.73
תעסוקה(משרדים)	1,262	42.56
סה"כ	2,965	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.70	1,384.73	שטח פרטי פתוח
10.74	318.51	שטח ציבורי פתוח
42.56	1,261.94	תעסוקה
100	2,965.18	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



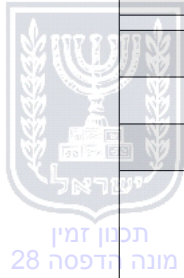
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים עם שימוש נלווה של חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סגירת החזית תעשה בקונטור קומת העמודים. 2. לא תותר אטימת חזית הרחוב ע"י חומרים קשיחים ואטומים.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	מסחר : בפיתוח המסחר יש להתייחס לחיבור למפלס הרחוב.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	סוללת עפר, לפי תב"ע מס' ממ/3048 על שינוייה, גינון, נטיעות, מתקני תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	יש לשמור על פיתוח נופי רציף לאורך כביש 4.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	חניה בכפוף ל ממ/3048 על שינוייה, חניה, גינון ופיתוח שטח
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הפיתוח ייכלל נטיעות עצים וגינות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
5	(3)	5 (2)	5	6	25.5	280	3530	(1) 3530	1261	301	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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) מתוכם 290 מ"ר לטובת חזית מסחרית.

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) 75 מ"א מציר דרך ארצית מס' 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

תוספת הבניה תשתלב בחזיתות המבנה הקיים.

6.2 חניה

ע"פ תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר המתייחסת לנושאים הבאים :

1. התחברות למפלס הרחוב ולכניסה ויציאה לשטח התכנית.
2. התייחסות למיקום תשתיות עירוניות (חיבורי מים וביוב, פחי אשפה)
3. התייחסות לחדר שנאים.
4. שמירה על עצים קיימים בתחום המגרש ועיצוב גנני.
5. התייחסות לתשתיות הקיימות של הבניין הקיים (מזוג אוויר, איורור ק. מרתף וכדומה), דרישות הג"א וכיבוי אש.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 5 שנים

