

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0627331

שינוי לתכנית ממ/853-רחוב ויצמן 31 גבעת שמואל



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

בבית הדירות קיימות חמש יחידות בהיתר. המבקשים הינם בעלי הדירה של קומת הגג-הקומה השלישית - ובתכנית זו מבקשים להגדיל את שטח דירתם עפ"י סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) בחוק התכנון והבניה. לפיו מבוקשת תוספת שטח של 8.8% משטח המגרש בסמכות הוועדה המקומית סה"כ תוספת 60 מ"ר. (בהיתר הבניה 53918 ניתנה היחידה החמישית -הקלה שמטרתה תוספת יח"ד חמישית ותוספת שטח של 51.05 מ"ר על 400 מ"ר המותרים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/853-רחוב ויצמן 31 גבעת שמואל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	427-0627331	
	0.686 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	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) (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
	קואורדינאטה X	185729
	קואורדינאטה Y	664900

1.5.2 תיאור מקום גבעת שמואל

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	ויצמן	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	431	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
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/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 3010	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3010. הוראות תכנית ממ/ 3010 תחולנה על תכנית זו.	2941		07/07/1983



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
ממ/ 853 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 853/ 9. הוראות תכנית ממ/ 853/ 9 תחולנה על תכנית זו.	2217		07/05/1976



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 רוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי רוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 34 31/12/2019	אודי רוז	31/12/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 34 31/12/2019	אודי רוז	31/12/2019	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	גלית זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-8100500		galitgiat@gmail.com
	פרטי	מרסלו זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-2787068		galitgiat@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלית זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-8100500		galitgiat@gmail.com
פרטי	מרסלו זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-2787068		galitgiat@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גלית זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-8100500		galitgiat@gmail.com
בעלים		מרסלו זובר			גבעת שמואל	ויצמן	31	052-2787068		galitgiat@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	אודי רו			בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50	054-6749371		udiraz69@gmail.com
מודד	מודד	מועד בדיר	1426	שירותי מיפוי ומדידה	כפר קאסם	(1)		050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 23 מיקוד 48810.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח בניה בסך 60 מ"ר (8.8% מה-20% המותרים) ליחידה בקומה שלישית עפ"י סעיף 62 א (א) (16) א 1 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

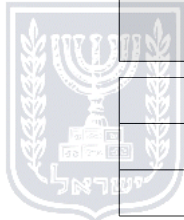


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11	1.60
מגורים ב'	675	98.40
סה"כ	686	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.17	1.63
מגורים ב'	675.12	98.37
סה"כ	686.29	100



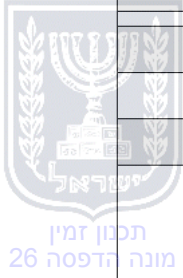
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בכפוף לתכנית ממ/853.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לפי תכנית ממ/853.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים בהתאם להגדרת דרך בחוק התו"ב התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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		5								
3	5	3	5	3			(3)		30.25 (2)	511.05 (1)	675	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

-שטחי מרפסת זיזית יהיו בנוסף לזכויות הבניה ובכפוף לחוק התכנון והבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) פירוט השטח בהקלה שנוסף בהיתר 53918, 51.05 מ"ר+60 מ"ר שמבוקשים בתכנית זו..

(2) 30.25 מ"ר לכל יחידת דיור. סככת חניה אחת בשטח 12 מ"ר לכל יחידת דיור. ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 6.25 מ"ר..

(3) קונטור קומת הקרקע עפ"י תכנית ממ/10004/2..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	חומרי גמר התוספות יהיו זהים לחומרי הגמר של המבנה הקיים. התכנית לא תחול במקרה של הריסה ובניה מחדש
6.3	היטל השבחה	הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26