

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0850701

בי"ס זבולון - שינוי לתכנית ממ/2/3



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 משנה קו בנין בדופן דרומית של המגרש לכיוון רח' ביאליק למטרת ניצול מיטבי של השטחים המיועדים למבני ציבור. כמו כן קובעת גודל מינימלי למגרש ומוסיפה זכויות בניה לפי התכנית הכוללת-מתחם D1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	בי"ס זבולון - שינוי לתכנית ממ/2/3	
-----------	-----------------------------------	--

מספר התכנית	427-0850701	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	10.500 דונם	
------------	-------------	--

שטח התכנית	10.500 דונם	
------------	-------------	--

סוג התכנית	תכנית מפורטת	
------------	--------------	--

סוג התכנית	תכנית מפורטת	
------------	--------------	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)	
---------------	--	--

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	186250
קואורדינאטה Y	665000

1.5.2 תיאור מקום

מדרום - רחוב ביאליק, ממערב - רחוב זיתים, מצפון וממזרח בנייני מגורים.

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	ביאליק		

שכונה -

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	חלק	326	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ במ/ 3	41 - 40

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 3 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3 / 2 ממשיכות לחול.	4783	4715	11/07/1999
ממ/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	4642	3498	07/05/1998
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
427-0419887	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	8734	4877	10/03/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמי גלברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמי גלברט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 30 01/04/2020	נעמי גלברט	30/03/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847		tala@givat-shmuel.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות הרשות המקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomikg.co.il
מודד מוסמך	מודד	דויד אפלbaum	807	אפלbaum - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583		medidot2013@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות בניה, שינוי בקו בנין והוראות בינוי במגרש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין קדמי נקודתי 0 במקום 5 מ'. לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק.

2. קביעת תכסית 50%. לפי סעיף 62א. (א) (5) לחוק.

3. שינוי שטח מגרש מיני 10,470 מ"ר במקום 10,500 מ"ר. לפי סעיף 62א. (א) (7) לחוק.

4. הגדלת שטחי הבניה 13,600 מ"ר במקום 12,600 מ"ר מאושרים. לפי התכנית הכוללנית-מתחם D1 סעיף

4.2.1.2 וכן לפי סעיף 4.1.3, ס"ק 2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	326



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	10,500	100
סה"כ	10,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,470.15	100
סה"כ	10,470.15	100



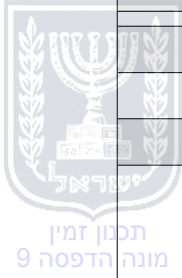
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור וחינוך, מוסדות תרבות ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטחים בתחום שבין גבול המגרש וקווי הבניין, יהיו מגוננים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	שרות	עיקרי				
(3) 5	5	5	5	מעל הכניסה הקובעת	3	50	(2) 3400	(1) 3400	13600	גודל מגרש כללי	10500	326	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטחים שהוגדרו בטבלה יותרו שטחים עבור מרחבים מוגנים ותחנת טרנספורמציה.

(2) בנוסף לזכויות הבניה שצוינו בטבלה יותרו שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניונים, מתקנים טכניים ואחסנה שיוגדרו במסגרת היתר הבניה..

(3) נקודתי '0' לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת.

6.2

ניהול מי נגר

בכפוף לתמ"א 4/ב/34.

7. ביצוע התכנית

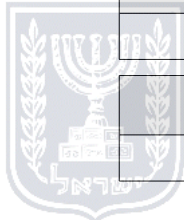
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בתוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9