

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0570416

בן יוסף 19 - שינוי לממ/853

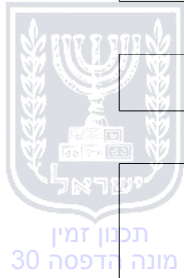
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית :

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה של 34 מ"ר.
הבית נרכש בשנת 1987 והינו מבנה סטנדרטי כפי שקיים בכל היישוב הישן.

במגרש הנ"ל נעשתה הפקעה מהמגרש מתוקף תכנית ממ/853 למ/854 לצורך שביל ציבורי שמקטין את שטח המגרש.

מוצע שינויים בקווי בניין לצורך התאמת המבנה לשיפור דיור.

שינוי בקו בניין צד מזרח (בהתאם לבינוי הקיים)

שינוי בקו בניין צד דרום (בהתאם למצב מוצע) - קו בנין 0 לממ"דים ו-1.3 מ' לתוספת הבינוי החדשה.

ושינוי בקו בניין צד מערב מ-5.00 מ' ל-2.60 מ'

כמו כן התוכנית קובעת כי במידה והמבנה יחרס- יבנה מחדש מבנה על פי קווי הבניין עפ"י ממ/853.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בן יוסף 19 - שינוי לממ/853
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	427-0570416
-------------	-------------

שטח התכנית	0.452 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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) (9)

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 185467

קואורדינאטה Y 664673

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשכונה הותיקה של 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	בן יוסף שלמה	19	

שכונה

שכונת השחר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	327	

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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/ 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 / 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/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 3180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ 950	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 ממשיכות לחול.	1820		05/05/1972
ממ/ 854	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 854 ממשיכות לחול.	1808		03/03/1972



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				ציפי בוגרד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ציפי בוגרד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		13/08/2020	ציפי בוגרד	11: 29 03/09/2020		לא
חניה	מנחה	1: 100		13/08/2020	גדי וייסמן	10: 28 30/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2019	בדיר איסר	15: 09 27/07/2020		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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	נחום יוסף			גבעת שמואל	(1)	19			Olivia230762@gmail.com
	פרטי	שושנה סקלוד			גבעת שמואל	בן יוסף שלמה	19			st8496021@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן יוסף שלמה 19 גבעת שמואל.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נחום יוסף			גבעת שמואל	בן יוסף שלמה	19			Olivia230762@gmail.com
חוכר		שושנה סקלוד			גבעת שמואל	בן יוסף שלמה	19			st8496021@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציפי בוגרד	37628		אלעד	רש"י	16	03-9087486		bograd.tz@gmail.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בדיר איסר	1182		כפר קאסם	כפר קאסם		03-9323439		aysar26bader@gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	גדי וייסמן	0085599		חרב לאת	האורן	35	04-6308039		gadiaxd@013net.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין אחורי מ 5 ל 2.60 מ'. ושינוי קו בנין צידי דרומי מ 3 ל 1.30 מ' וקו בנין 0 לממ"דים בלבד. בכפוף לסעיף 62א(א) סעיף 4.
- כל עניין שניתן לבקשו בהקלה (הקלות כמותיות $6\% + 2.5\%$) -סה"כ תוספת שטח עיקרי של 34 מ"ר מכח סעיף 62א(א)סעיף קטן 9.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב- קומה חלקית בנסיגה של 1.2 מקו בנין קדמי מכח סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	327	מבנה להריסה	מגורים ב'	327
שביל	101	קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	327

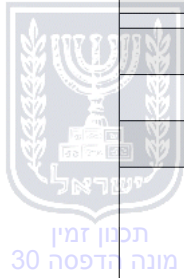
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים ב'	408	90.07	מגורים ב'	407.27
שצ"פ	45	9.93	שביל	44.45
סה"כ	453	100	סה"כ	451.73

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים ב'	407.27	90.16	מגורים ב'	407.27
שביל	44.45	9.84	שביל	44.45
סה"כ	451.73	100	סה"כ	451.73

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ובכפוף להוראות ממ/853 ו-ממ/854
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) בכפוף לממ/853 על שינוייה (2) מיקום הממ"דים המוצעים כתוספת לבינוי קיים על פי נספח בינוי יהיה מחייב. (3) קומה שלישית תהיה קומה חלקית ותשמר נסיגה של 1.20 מ' מקו בניין קדמי (מזרחי). הוראה זו לא תחול במקרה של הריסת הבניין ובנייתו מחדש.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
(6)	2.6 (5)	3	1.3 (4)	3 (3)						73 (2)	434 (1)	407	327	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 400 מ"ר עיקרי. בתכנית זו 34 מ"ר
- (2) בנוסף יותרו שטחי מרפסת זיזית בכפוף לחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
- (3) 25 מ"ר שטח למבנה עזר לכל המגרש. (12 מ"ר לסככת חניה אחת ליח"ד). 48 מ"ר לממ"דים.
- (4) קומה שלישית- לא ניתן להוסיף חדרים על הגג מעל קומה זו..
- (5) קו בניין צידי דרומי 1.30- פרט לממ"ד עד גבול מגרש.
- (6) שינוי קו בניין מ-5 מטר ל 2.60 מטר.
- (6) קו בנין מזרחי בינוי קיים פרט לממ"ד מוצע על פי נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

1. במידה ותוגש בקשה להריסה ובניה מחדש, קווי הבניין יהיו על פי קו בניין לבניה חדשה בהתאם לנספח בינוי.
2. הריסת מבנים קיימים לפי תשריט.
3. לא יינתנו הקלות כמותיות נוספות.
4. מחיקת הערת אזהרה.

6.2 חניה

החניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים