

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0680033

יצחק שדה 13, 15, 17, 19 שינוי לתכנית ממ/3049

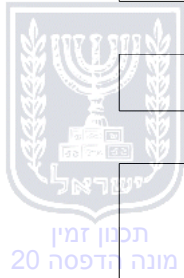
מרכז

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

תכנית ממ/853 מגדירה עבור איזור מגורים ב' צפיפות מירבית של 4 יחידות דיור במגרש בשטח של 450 מ"ר.

חלקה 633 בגוש 6189 נמצאת באיזור מגורים ב' והיא בשטח של 1200 מ"ר ומותרות בה 4 יחידות דיור.

תכנית זאת מגדילה את מספר יחידות הדיור מ-4 ל-8 יחידות דיור באופן שתתקרב צפיפות המגורים (יחידות דיור לדונם) לאזורים אחרים בעלי ייעוד זהה בגבעת שמואל.

תכנית זאת מסדירה זכויות בניה אשר ניתן היה לבקש בהליך של הקלה וכן תוספת שטחים והוראות בינוי לצורך תכנון אופטימלי של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מספר התכנית

יצחק שדה 13, 15, 17, 19 שינוי לתכנית ממ/3049

427-0680033

1.210 דונם

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1), א62 (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 185925

קואורדינאטה Y 665250

1.5.2 תיאור מקום רח' שדה יצחק 13, 15, 17, 19**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	שדה יצחק	13	
גבעת שמואל	שדה יצחק	19	
גבעת שמואל	שדה יצחק	17	
גבעת שמואל	שדה יצחק	15	

שכונה קרית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	633	

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

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/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 תחולנה על תכנית זו.	1820		05/05/1972
תמא/ 3	ללא שינוי		2247	2362	26/08/1976
ממ/ 3005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3005. הוראות תכנית ממ/ 3005 תחולנה על תכנית זו.	3090		30/08/1984
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/ 10005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10005. הוראות תכנית ממ/ 10005 תחולנה על תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986
ממ/ 10006	ללא שינוי		3487		23/09/1987
ממ/ 3049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3049 ממשיכות לחול.	3569	2739	03/07/1988
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10004 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 3180	שינוי	תכנית זו משנה את ההוראות המפורטות בה לגבי קומה חלקית מעל שתי קומות עיקריות. הוראות תכנית ממ/ 3180 לא תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013



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				בת שבע רוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בת שבע רוני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/02/2021	בת שבע רוני	13: 31 09/02/2021	נספח בינוי כולל חזיתות עקרוניות ותכנית קומת קרקע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/08/2018	בת שבע רוני	12: 15 26/08/2018		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



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	חרמונה נורית מרגלית			גבעת שמואל	שדה יצחק	15	03-5321644		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	בת שבע רונן			גבעת שמואל	בן גוריון	22	03-5324876		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	נגה אשכנזי			גבעת שמואל	שדה יצחק	13	03-5322865		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	ניצה לטיפה בטה			גבעת שמואל	שדה יצחק	19	03-5321552		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	שלמה אשכנזי			גבעת שמואל	שדה יצחק	13	03-5322865		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	יוסף בטה			גבעת שמואל	שדה יצחק	19	03-5321552		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	דן מרגלית			גבעת שמואל	שדה יצחק	15	03-5321644		sbronen@n etvision.net. il
	פרטי	אבישי וסרמן			חיפה	רות	2	04-8383761		sbronen@n etvision.net. il

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		חרמונה נורית מרגלית			גבעת שמואל	שדה יצחק	15	03-5321644		sbronen@netvision. net.il
בעלים		בת שבע רונן			גבעת שמואל	בן גוריון	22	03-5324876		sbronen@netvision. net.il
בעלים		נגה אשכנזי			גבעת שמואל	שדה יצחק	13	03-5322865		sbronen@netvision. net.il
חוכר		ניצה לטיפה בטה			גבעת שמואל	שדה יצחק	19	03-5321552		sbronen@netvision. net.il
חוכר		דני מרגלית			גבעת שמואל	שדה יצחק	15	03-5321644		sbronen@netvision. net.il
בעלים		שלמה אשכנזי			גבעת שמואל	שדה יצחק	13	03-5322865		sbronen@netvision. net.il
חוכר		יוסף בטה			גבעת שמואל	שדה יצחק	19	03-5321552		sbronen@netvision. net.il
חוכר		אבישי וסרמן			חיפה	רות	2	04-8383761		sbronen@netvision. net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בת שבע רונן		שלמה ובת שבע רונן, אדריכלים ומ	גבעת שמואל	בן גוריון	22	03-5324876		sbronen@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יחידות דיור, שינוי בקווי בניין, תוספת קומה, תוספת שטחי בנייה, הגדלת תכסית, ניווד שטחים, שינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 4 יחידות דיור בהתאם לסעיף 62.א.(א)(8)

תוספת קומה מעל לשתי הקומות העיקריות, בהתאם לסעיף 62.א.(א)(4)

תוספת 100 מ"ר שטח עיקרי מעבר ל-980 מ"ר המותרים, בהתאם לסעיף 62.א. (א) (1) (1)

תוספת 25 מ"ר שטחי אחסנה בהתאם לסעיף 62.א. (א) (1) (1)

תוספת 60 מ"ר שטחי שירות בגין התקנת מעלית - אם תבוקש בהיתרי הבנייה, בהתאם לסעיף 62.א.(9)

שינוי בקו בניין אחורי - מ-5 מ' ל-4 מ', בקו בניין צידי ימני מ-3 מטרים ל-2.70 מטרים, וקו בניין צידי שמאלי

משתנה באופן נקודתי מ-3 מ' ל-2.03 מ', בהתאם לסעיף 62.א.(4)

הגדלת תכסית בתחום קווי הבניין תוך שמירה על מרווח בין בניינים, בהתאם לסעיף 62.א.(9)

התרת ניווד שטחים בין הקומות בהתאם לסעיף 62.א.(9)

שינוי בהוראות בינוי למרתפים: גובה מרתף וגובה חלונות, בהתאם לסעיף 62.א.(9)

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	59	4.88
מגורים	1,151	95.12
סה"כ	1,210	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.53	4.89
מגורים ב'	1,157.23	95.11
סה"כ	1,216.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שטחי שירות נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבנייה תהיה בארבעה מבנים בני 2 יח"ד כ.א., שכל שניים מהם צמודי דופן. 2. קומת הגג תהיה בנסיגה של 2.00 מ' לפחות ממישור החזית לרחוב יצחק שדה. 3. על גג הקומה החלקית לא תותר בנייה נוספת על פי תכנית ממ/3180. 4. גדרות בין חצרות המבנים לא תהווה חלוקה. 5. מרווח בין זוגות בניינים יהיה 5.40 מטרים. 6. יותרו מתקנים טכניים על גג המבנה ויותר מתקנים לאנרגיה בלתי מתכלה על גג המבנה ובחזיתותיו. יובטח אלמנט הסתרה או מעקות בגובה שלא יפחת מ-1.50 מטרים להסתרת המערכות. 7. גובה מרתפים יהיה עד 2.70 מטרים. 8. גובה חלונות מרתפים יהיה עד 1.00 מטר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הרחבת הדרך כמופיע בתכניות תקפות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
מגורים ב'	מגורים	1151	1080	330 (1)	(2)	55	8	10 (3)	3	1	2.7	3 (4)	4	3	(5)	48 (6)

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:

כל הפרמטרים שאינם מצוינים בטבלה יהיו על פי תכניות החלות במגרש זכויות הבנייה לכל מבנה בן 2 יחידות דיור תהיינה רבע מזכויות הבנייה המוקנות בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 100 מ"ר למרחבים מוגנים או על פי הוראות פיקוד העורף, 50 מ"ר לאחסנה, 60 מ"ר בגין מעלית אם תבוקש בהיתר הבנייה, 120 מ"ר לחניות מקורות..
- (2) כשטח הקונטור של קומת הכניסה ועד לשטח התכסית.
- (3) פני גג בטון של הקומה העליונה -כנמדד ממפלס הכניסה.
- (4) ונקודתית 2 מ', כמסומן בתשריט.
- (5) קומה : קומת כניסה.
- (6) קומה : קומה 1, הערה : על פי חישוב של 12 מ"ר לכל דירה בקומה ראשונה, מלבד גוזזטרא ומרפסת גג בקומה 2.

6. הוראות נוספות**6.1****סטיה ניכרת**

1. בבניה חדשה לחלוטין (מסלול של הריסת הבנוי ובניה):
 - א. בניה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו - כל חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית
 - ב. בניית הממ"דים תהא בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו- כל חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
 - ג. מובהר כי מימוש יחידות הדיור הנוספות במסגרת תכנית זו מותנה בהתאמת קומת הקרקע לקווי הבניין שנקבעו בתכנית. כל חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
 - ד. תוספת יחידות דיור מעל ל-8 יחידות הדיור המוצעות (כולל יחידות סמך בהתאם למכתב החלטה לנושא כללי מס. 1011 משיבת ועדת משנה מס. 2017011 בתאריך 14.2.2017) תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. בהרחבות דירה/ תוספת יח"ד על הבנוי (ללא הריסת הקיים):
 - א. כל תוספת בניה או תוספת יח"ד לדירה קיימת (לרבות לבניה הקיימת בהיתר) תהיה מותנית בהריסת כל הבניה החורגת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו, למעט בתוספת בניה של ממ"ד אותו ניתן יהיה לאשר בחריגה מקווי הבניין בשקול דעת הוועדה המקומית וללא הריסת הבניה החורגת. כל הקלה מהוראה זו תיחשב לסטיה ניכרת.
 - ב. תוספת יחידות דיור מעל ל-8 יחידות הדיור המוצעות (כולל יחידות סמך בהתאם למכתב החלטה לנושא כללי מס. 1011 משיבת ועדת משנה מס. 2017011 בתאריך 14.2.2017) תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. מימוש זכויות עפ"י התב"ע ינתן באחד משני המסלולים הנ"ל. בקשה למימוש בדרך אחרת תהווה סטיה ניכרת.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

חנייה תהיה על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה

6.3

היטל השבחה ישולם כחוק

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1968, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה בן 2 יחידות דיור יבנה בהינף אחד	בכפוף לסעיף 6.1 עבור כל מבנה בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנים

