

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0625293

מוטה גור 10 שינוי לממ/מק/8/3075

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרה (בדיעבד) של קירוי מרפסות עבור שתי דירות פנטהאוז מערביות בבניין ברחוב מוטה גור 10 המהווה תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר לכל דירה מכוח תכנית המתאר הכוללנית 427-0419887 מתחם D3, וכן תוספת 12 מ"ר לכל דירה שטח עיקרי למרפסות מכוח תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 8/3075/מק/ממ/10 שינוי

ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0625293

1.884 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	186240
קואורדינאטה Y	664665

### 1.5.2 תיאור מקום

בניין בפינת הרחובות מוטה גור מצפון ופיקסלר ממערב

### 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	מוטה גור	10	

שכונה רמת הדר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	חלק	197	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2020	4877	8734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	427-0419887
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180
20/08/2007	4006	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3075/ 20. הוראות תכנית ממ/ 3075/ 20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3075 / 20
29/08/1999		4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ מק/ 3075 / 8. הוראות תכנית ממ/ מק/ 3075 / 8 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ממ/ מק/ 3075 / 8
16/11/1995	404	4349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3075 א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 3075 א
06/10/1994	249	4249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3075 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ במ/ 3075
31/03/1986		3317	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 950
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10002



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי ורד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי ורד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 17 26/01/2021	אבי ורד	31/01/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		19: 55 09/01/2021	אבי ורד	10/02/2019	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		פרידמן הכשורי חברה להנדסה בע"מ	אזור	דרך השבעה	30	050-5335720		
	פרטי	ליאת לדרהנדלר			גבעת שמואל	מוטה גור	10	03-5320117		liatleder20@gmail.com
	פרטי	משה לדרהנדלר			גבעת שמואל	מוטה גור	10	03-5320117		liatleder20@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרידמן הכשורי חברה להנדסה בע"מ	אזור	דרך השבעה	30	050-5335720		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פרידמן הכשורי חברה להנדסה בע"מ	אזור	דרך השבעה	30	050-5335720		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
liatleder20@gmail.com		03-5320117	10	מוטה גור	גבעת שמואל			ליאת לדרהנדלר		בעלים
liatleder20@gmail.com		03-5320117	10	מוטה גור	גבעת שמואל			משה לדרהנדלר		בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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		יוני נתניהו	גבעת שמואל		13353	אבי ורד	עורך ראשי	אדריכל
mrndn_eng@netvision.net.il	03-7256493	054-8180590		(1)	אכסאל		1034	נסים חבשי	מודד	מודד

(1) כתובת : ת.ד. 1507.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 עיקרי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטח עיקרי של 40 מ"ר (20 מ"ר לכל דירת גג מערבית בבניין) מכוח תכנית המתאר הכוללנית, מתחם D3 סעיף 4.2.3.2. וכן לפי סעיף 4.1.1(8). וכן תוספת 24 מ"ר (12 מ"ר לכל דירת גג מערבית) שטח עיקרי למרפסות מכוח תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,884	מגורים ג
100	1,884	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,882.12	מגורים ד'
100	1,882.12	סה"כ

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בנייני מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים בדירות קרקע בהתאם להוראות תכנית ממ/במ/3075 על שינוייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	התוספת תיבנה מחומרי גמר המשתלבים בבניה הקיימת וממשיכים את החזית הקיימת. ובכפוף להוראות תכנית ממ/במ/3075 על שינוייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
24	(5) 5		(5) 4	(5) 4	(4) 10	(3) 33.26	34	40	) 1737.73 (2)	(2) 0	) 1027.61 (2)	) 3929.4 (1)	1882.12	1	מגורים ד'	מגורים ד'		

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) 3889.4 מ"ר מאושר בהיתר 49092, 40 מ"ר בתכנית זו (בנוסף יותרו חדרים על הגג בכפוף לממ/3180).
- (2) עפ"י היתר 49092 ובכפוף לממ/3075 על שינויה.
- (3) גובה עפ"י היתר מס' 49092.
- (4) ובנוסף קומת חדרים על הגג על פי תוכנית ממ/3180.
- (5) בכפוף לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

התוספת תיבנה מחומרי גמר המשתלבים בבניה הקיימת וממשיכים את החזית הקיימת.

**6.2 חניה**

עפ"י תקן חנייה ארצי תקף בעת הוצאת היתר הבניה

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

