

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0902791

רחוב התאנה 16,20 גבעת שמואל, שינוי לתכנית ממ/3072/ב/4

מרכז

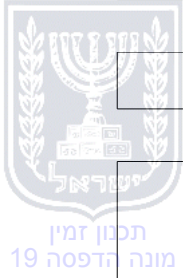
מחוז

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

התכנית חלה ברחוב התאנה 16-20
בתא שטח 1A: תוספת של 41.0 מ"ר עיקרי + 6.0 מ"ר שטח שירות.
בתא שטח 1C: תוספת של 8.0 מ"ר שטח עיקרי.
סה"כ תוספת של 49.0 מ"ר עיקרי + 6 מ"ר שירות על קרקעי לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית ממ/3072/ב/4
מתוקף התוכנית הכוללנית המוסף למצב המאושר 141,700 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב התאנה 16,20 גבעת שמואל, שינוי לתכנית ממ/

4/3072

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0902791

מספר התכנית

0.927 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	186099
קואורדינאטה Y	665651

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	התאנה	20	
גבעת שמואל	התאנה	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6191	מוסדר	חלק	47	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
427-0419887	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	8734	4877		10/03/2020
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/ 3072 / ב / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3072 / ב / 4 ממשיכות לחול.	5028	300		01/11/2001
ממ/ 3072 / ב / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3072 / ב / 2 ממשיכות לחול.	4789	4960		29/07/1999
ממ/ מק/ 3072 / ב / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 3072 / ב / 1 ממשיכות לחול.	4580			30/10/1997
ממ/ במ/ 3072 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3072 / ב ממשיכות לחול.	4394	2425		28/03/1996
ממ/ במ/ 3072	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3072 ממשיכות לחול.	3898	2984		04/07/1991
ממ/ 10008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10008 ממשיכות לחול.	3574			31/07/1988
ממ/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317			31/03/1986
ממ/ 10002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	3282			19/12/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית ממ/ 10002 ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	נספח בינוי	23: 46 12/03/2022	אבי ורד	06/03/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		23: 03 26/01/2021	אבי ורד	26/01/2021		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	מאיר יעקובסון			גבעת שמואל	התאנה	20			avivered@012.net.il
	פרטי	אלי שחור			גבעת שמואל	התאנה	16			eli.shachor100@gmail.com
	פרטי	סגלית שחור			גבעת שמואל	התאנה	16			sigalitshachor100@gmail.com
	פרטי			מבני עופרים בע"מ	גבעת שמואל	התאנה	20	09-9525555		merav@oferinvest.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר יעקובסון			גבעת שמואל	התאנה	20			avivered@012.net.il
פרטי	אלי שחור			גבעת שמואל	התאנה	16			eli.shachor100@gmail.com
פרטי	סגלית שחור			גבעת שמואל	התאנה	16			sigalitshachor100@gmail.com
פרטי			מבני עופרים בע"מ	גבעת שמואל	התאנה	20	09-9525555		merav@oferinvest.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
selaorly5@gmail.com		00-0000000	18	התאנה	גבעת שמואל			אורי סלע		בעלים
selaorly5@gmail.com		00-0000000	18	התאנה	גבעת שמואל			אורלי סלע		בעלים
eli.shachor100@gmail.com			16	התאנה	גבעת שמואל			אלי שחור		בעלים
sigalitschachor100@gmail.com			16	התאנה	גבעת שמואל			סגלית שחור		בעלים
Meir@medison.co.il		03-9250365	20	התאנה	גבעת שמואל	חברת גוש 6369 חלקה 10/14 בע"מ				בעלים
merav@oferinvest.com		09-9525555	20	התאנה	גבעת שמואל	מבני עופרים בע"מ				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי ורד	13353		גבעת שמואל	יוני נתניהו	4			avivered@012.net.il
	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020		

(1) כתובת: ת.ד. 328.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הגדלת שטחי בניה בתאי שטח 1A ו-1C.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה מעל הקרקע עפ"י הפירוט הבא:

בתא שטח 1A: תוספת של 41.0 מ"ר עיקרי + 6.0 מ"ר שטח שירות.

התא שטח 1C: תוספת של 8.0 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ תוספת זכויות בניה בתכנית זו: 55.0 מ"ר (עיקרי + שירות) לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית ממ/3072/

ב/4, מתוקף תכנית המתאר הכוללנית, מתחם 2B ס' 4.2.2.2 המוסיף למאושר 141,700 מ"ר (תוספת זו תיגרע

מסך הזכויות לתת מתחם 2B בטבלת המעקב)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A, 1B, 1C
סימון בתשריט	יעוד
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	1A, 1B, 1C

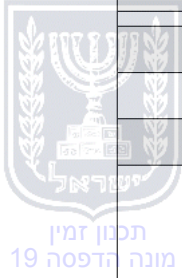
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	927	100
סה"כ	927	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	927.13	100
סה"כ	927.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות קוטג' צמודות קרקע + עלית גג.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת הבניה עבור תאי שטח 1A ו-1C בלבד, כפי שסומנו בנספח הבניה המצ"ב. 2. התוספות ייבנו בחומרי גמר התואמים לחומרי הגמר הקיימים. 3. תשתיות יהיו פנימיות בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	6 (3)	0	3	2	1	98		11 (2)	290 (1)		1A	מגורים ב'	
5	6	0	0	2	1	98		5	249 (4)		1B	מגורים ב'	
5	6	3	0	2	1	98		5	257 (5)		1C	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:

- א. כל זכויות והוראות בניה הנוספות בתכנית זו הינן עבור תא שטח 1A ו-1C (כמסומן בתשריט). תא שטח 1B ללא שינוי מתכנית ממ/3072/ב/4.
 ב. גודל המגרש הינו 927.13 וכולל את תאי שטח 1A, 1B ו-1C.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 45 מ"ר מתוקף תכנית גגות ממ/3180. ותוספת 41.0 מ"ר בתכנית זו.
- (2) תכנית זו מוסיפה 6 מ"ר לטובת מחסן בגובה מקסימלי של 2.2 מ'.
- (3) המחסן ימוקם בקו בנין אחורי 0.
- (4) השטח כולל 45 מ"ר מתוקף תכנית גגות ממ/3180. ללא תוספת בתכנית זו.
- (5) השטח כולל 45 מ"ר מתוקף תכנית גגות ממ/3180. ותוספת 8.0 מ"ר בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בתא שטח 1C- תוספת השטח של 4 מ"ר בחזית המזרחית הינה תחת גג רעפים קיים. יש להסיג את הקיר תחת גג הרעפים כך שגג הרעפים יבלוט מהקיר החיצוני לכל הפחות בהתאמה לצידו השני של החלל המבוקש.

6.2**אדריכלות**

תוספת הבניה תהיה בהתאם לתכנון האדריכלי הקיים לרבות בנושא חומרי גמר ופרטים.

6.3**קווי בנין**

בתא שטח 1A- המחסן ימוקם בקו בניין אחורי 0.

6.4**חניה**

לפי תקן החניה התקף.

6.5**סטיה ניכרת**

כל בניה מעבר למופיע בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

הבניה החדשה תשתלב מבחינה עיצובית במבנה הקיים.

6.7

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

שנתיים