

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0929380

גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מזרחי

מרכז

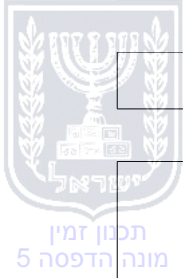
מחוז

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

תכנית זו - מס' 427-0929380, הוכנה לצורך איחוד וחלוקה מחדש בסמכות מקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י הנחיות תכנית מאושרת מס' 427-0397299, צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/950 ותכנית ממ/3074.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מזרחי

מספר התכנית 427-0929380

1.2 שטח התכנית 42.763 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185960
קואורדינאטה Y	665763

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6191	מוסדר	חלק	14, 64, 79	13, 77-78

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
427-0397299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0397299 ממשיכות לחול.	8576	2112	12/12/2019



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				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מחייב		35	23/02/2021	מוטי זייד	16: 34 23/02/2021	נספח שמאות מקרקעין	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	23/02/2021	מוטי זייד	16: 35 23/02/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		14/02/2021	יוסי פרחי	11: 58 21/04/2021	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1250	1	11/02/2021	דויד אפלבוים	14: 19 17/02/2021	חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/02/2021	יוסי פרחי	14: 21 17/02/2021		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847		smadaran@givat-shmuel.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847	03-7266843	smadaran@givat-shmuel.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי פרחי		פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		julia@fa-za.co.il
	מודד	דויד אפלבאום	807	אפלבאום מדידות והנדסה אזרחית בעמ	נשר	המסילה	22	04-8215583		medidot2013@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	073-2807000		moty@motyz aid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

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

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למתחם כולל טבלאות איזון והקצאה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתא שטח 302 (לפי תכנית מאושרת מס' 427-0397299, תא שטח 303) בהתאם לתכנית הכוללנית, מתחם 2A ' ס' 4.2.2.2
3. שינוי לבינוי. עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
4. קביעת זיקות הנאה למעבר תשתיות עירוניות בתאי שטח 100-103. עפ"י סעיף 62א (א) 19 לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	105, 104
מגורים ד'	103 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח ציבורי פתוח	401, 400
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	500
גבול מתחם	ככר עירונית	700
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
גבול מתחם	מגורים ג'	105, 104
גבול מתחם	מגורים ד'	103 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	401, 400
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	105, 104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401, 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103 - 100
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	105, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401, 400
שטח להשלמה	ככר עירונית	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,586	8.40
דרך מוצעת	6,194	14.51
כיכר עירונית	9	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	14,537	34.04
מגורים ג'	2,170	5.08
מגורים ד'	11,175	26.17

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	5,029	11.78
סה"כ	42,700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,821.23	22.97
ככר עירונית	8.41	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	14,535.18	33.99
מגורים ג'	2,170.84	5.08
מגורים ד'	11,176.41	26.14
שטח ציבורי פתוח	5,049.36	11.81
סה"כ	42,761.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.1.1
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
ב	גגות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
ג	הוראות פיתוח עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
ד	הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1, ס.ק. א' 2. יותר מעבר לכלי רכב מתחת לשצ"פ תא שטח מס' 401 ו-402 בין תא שטח מס' 107 ל-108.
ב	גגות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1 ס.ק. ג'
ג	הוראות פיתוח עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1 ס.ק. ד'
ד	הנחיות מיוחדות עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.2.1 ס.ק. ה'
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. ב'



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. ג'</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. ד'</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. א' 2. היתר בניה למבנה ציבורי בתא שטח 303 לפי תכנית זו יקודם בעת ובעונה אחת עם ההיתר לתא שטח 302 על פי תכנית מס' 427-0929372 בגבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. ה'</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. עפ"י תכנית מס' 427-0397299 סעיף 4.4.2 ס.ק. ו' (1-3) 2. בתא שטח 303 לפי תכנית זו ובתא שטח 302 לפי תכנית מס' 427-0929372 יותרו שימושים ציבוריים רגישים כגון גני ילדים ומעונות יום, בכפוף לתכנית ניטור לעניין זיהום אוויר בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.1 , ס.ק. 6-1.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2 א'</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2 ב' (1-2)</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח, 404,405 תחולנה גם ההוראות הבאות : כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.5.2 ג' (2-3)</p>
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299 , סעיף 4.6.1
4.5.2	הוראות
א	<p>השלמת מגרשים</p> <p>סימון מהתשריט : שטח להשלמה</p>



4.5	ככר עירונית
	<p>1. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.6.2 ס.ק. א', ב'</p> <p>2. היתר בניה למבנה ציבורי בתא שטח 700 לפי תכנית זו יקודם בעת ובעונה אחת עם ההיתר לתא שטח 700 על פי תכנית מס' 427-0929372 בגבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.1, 4.8.1.
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2 א, 4.8.2 א'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 4.7.2 ב'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	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)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	2711	5430	2715		3802	60			4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	7088	14210	7105		9947	60			4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	302		22750	11500				350	64.9	18		(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	4713	2926	1463		11970	60		21.5	4	3	(1)	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	302		3500	1700						1							
מגורים ג'	מגורים	104	1662	3060	1300		2825	50	26	25.2	5	2	(1)	(1)	(1)	(1)	390	
מגורים ג'	מגורים	105	504	660	350		864	50	7	25.2	5	2	(1)	(1)	(1)	(1)	105	
מגורים ד'	מגורים	100	2794	13290	6000	(2) 170	9506	40	120	86	25	4	(1)	(1)	(1)	(1)	1800	
מגורים ד'	מגורים	101	2797	8890	4000	(2) 170	7143	40	80	73.2	20	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1200	
מגורים ד'	מגורים	102	2790	8890	4000	(2) 170	7143	40	80	73.2	20	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1200	
מגורים ד'	מגורים	103	2782	8890	4000	(2) 170	7143	40	80	73.2	20	3	(1)	(1)	(1)	(1)	1200	

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. בכל בניין ניתן להקים מועדון דיירים בשטח של עד 90 מ"ר לבנין.

ב. ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.

ה. שטחי המרפסות כלולים בסה"כ שטחי הבניה למגרש (15 מ"ר ליחיד).

ו. בנוסף לזכויות בטבלה ובאישור מהנדס העיר ניתן להוסיף קומת חניה תת קרקעית נוספת לעמידה במילוי כל דרישות התשתית והשטחי השרות הנדרשים לבניין.

ז. ערך התכסית למגורים מתייחס לתכסית עבור קומה טיפוסית. בקומת הקרקע התכסית הינה 60% משטח המגרש.

ח. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומת גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי מסומן בתשריט.

(2) לא ניתן לנייד לשטח על קרקעי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.1.

6.2 חניה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.2.

6.3 ניהול מי נגר

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.3 (3-1, 5-11, 13)

6.4 שמירה על עצים בוגרים

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.4.

6.5 סטיה ניכרת

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.5.

6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.6.

6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.15.

6.8 רישום שטחים ציבוריים

כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.14.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

1. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.7, למעט סעיף קטן 1.1.
2. איכות אוויר, תנאי להיתר בניה לשימושים ציבוריים רגישים בתא שטח 302 לפי תכנית זו היו עריכת תכנית ניטור למשך 6 חודשים לפחות אשר יכלול את תקופת החורף, הצגת ממצאי התכנית למשרד חהגנת הסביבה וקבלת אישורו.
3. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.8.
4. כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.9 (13.8-13.1, 13.10, 14-16)

6.10 זיקת הנאה

במגרשים 100-103

ההוראה מתייחסת לשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר ברכב ומעבר תשתיות.

1. להבטחת האמור להלן תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

2. שטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשביל מעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

4. שטח הזה מהווה 15 % חלחול, לכן לא יתכננו מרתפי חניה בשטח הזה מלבד מעבר תשתיות עירוניות.

6.11	תשתיות
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.11.

6.12	היטל השבחה
	כמפורט בתכנית מס' 427-0397299, סעיף 6.13.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.
--	--

