

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0850701

בי"ס זבולון - שינוי לתכנית ממ/2/3

מרכז

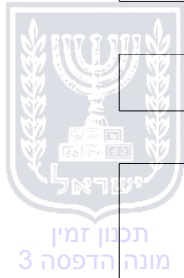
מחוז

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 משנה קו בנין בדופן דרומית של המגרש לכיוון רח' ביאליק למטרת ניצול מיטבי של השטחים המיועדים למבני ציבור + הוראות בינוי. ללא תוספת זכויות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בי"ס זבולון - שינוי לתכנית ממ/2/3
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	427-0850701
-------------	-------------

שטח התכנית	10.500 דונם
------------	-------------

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) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (7)

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	186250
קואורדינאטה Y	665000

1.5.2 תיאור מקום

מדרום - רחוב ביאליק, ממערב - רחוב זיתים, מצפון וממזרח בנייני מגורים.

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	ביאליק		

שכונה -

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	חלק	326	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/במ/3	40 - 41

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 פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 3 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3 / 2 ממשיכות לחול.	4783	4715	11/07/1999
ממ/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	4642	3498	07/05/1998
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
427-0419887	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	8734	4877	10/03/2020



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				נעמי גלברט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמי גלברט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/03/2020	נעמי גלברט	14: 30 01/04/2020		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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-7266847		tala@givat-shmuel.mun i.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות הרשות המקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	נעמי גלברט	15776		מודיעין- מכבים- רעות	שמעון	90			nomi@nomik g.co.il
מודד מוסמך	מודד	דויד אפלבוים	807	אפלבוים - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583		medidot2013 @gmail.com

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**

שינוי בקו בנין והוראות בינוי במגרש ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין קדמי נקודתי 0 במקום 5 מ'. לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק.

2. קביעת תכסית 50%. לפי סעיף 62א. (א) (5) לחוק.

2. שינוי שטח מגרש מיני' 10470 מ"ר במקום 10500 מ"ר. לפי סעיף 62א. (א) (7) לחוק.



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

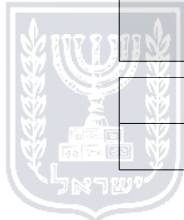
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	326

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	10,500	100
סה"כ	10,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	10,470.15	100
סה"כ	10,470.15	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך על פי סעיף 188 לחוק.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	326	10500	12600 (1)	3150 (2)	4200 (3)	50	3	5				

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) א. לפי 40% לקומה. השטחים יחושבו משטח המגרש נטו לאחר הפקעות.

(2) א. עבור מתקנים טכניים, מחסנים, מדרגות, מעליות, חדר טרפו.

ב. בנוסף מרחב מוגן ותחנת טרנספורמציה (לא במנין השטחים הנ"ל).

(3) עבור חניון 100% משטח המגרש.

(4) נקודתי 0' לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת.

6.2**ניהול מי נגר**

1. תכניות בינוי ופיתוח יכללו נספח לניהול נגר עילי המציג את הפתרונות להשהיית נגר בתחום התכנית על בסיס עקרונות נספח הניקוז של תכנית מאושרת 427-0419887. הטיפול בנגר עילי יבוצע באמצעות השהיית הנגר בתוך תחום התכנית או בשטחים ציבוריים סמוכים.
2. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניצן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים פתוחים ציבוריים לצורך השהייה וניצול מקומי בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 34/ב/4.
3. טרם ביצוע הגדלות של מובללים קיימים, יש למצות את האפשרויות למתן מענה באמצעות השהיית הנגר.
4. תכנון קומי של החדרה למי תהום יהיה כפוף למגבלות סעיף 26 לתמ"א 34/ב/4 על מנת למנוע זיהום מי תהום.
5. יש לטפל במתקנים בעלי פוטנציאל זיהום (כמפורט בתמ"א 34/ב/4 סעיף 28) לפי המפורט בסעיף 30 ובאישור מוסד התכנון כדי למנוע זיהום מי תהום.

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