

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	13.07.2008
תוכנית מס' ממ / 3098 / 17	נתקבל תיק מס':

תוספת שטח עיקרי ושטח שדות ל - 2 יח'ד בקומת הגג.

עיריית גבעת שמואל

המרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ולבניה 'מצפה אפק'

1.6.08
נתקבל בתאריך: 1.6.08
אין בחתימות ראש העיר ו/או מהנדס-העיר משום אישור או הסכמה לתכנית, אלא רק אישור קבלת עותק ממנה בתאריך המצויין לעיל.

מפורטת

סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"	
תכנית מס': ממ / 17/3098	הומלצה
2006009	להפקדה בישיבה מס'
23/10/06	מיום
יושב ראש הועדה	מחלקת הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ממ / 3098 / 17 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק 14.4.08 מתאריך יו"ר הועדה המחוזית

19/05/2008

עמוד 1 מתוך 19

דברי הסבר לתוכנית

ל-2 דירות מגורים קיימות – דירות גג בבית מגורים קיים, יש גם חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר, מאושר עפ"י ת.ב.ע. קיימת בפועל. לחדר זה מבקשים בעלי הדירות תוספת של חדר כביסה (שרות) בשטח של 7.09 מ"ר וכן תוספת של חדר נוסף (עיקרי) בשטח של 16.26 מ"ר לכל אחת מהדירות. (בדירה המערבית –ה שטח של 7.09 מ"ר חדר כביסה כבר קיים והתכנית באה לאשרר את הבניה הקיימת).

התוספת מתבקשת כיוון שהמשפחות צעירות ומתרחבות וכן כיוון שחלק זה של הגג מקורה עיי מערכת של קולטים סולריים משותפים לכל בעלי הדירות בבנין. (הגישה לקולטים אלה היא בנפרד). הקולטים יושבים על קונסטרוקצית פלדה מחלידה הנוטפת מים נגועים בחלודה. השהיה מתחת להם יוצרת מציאות שאינה מאפשרת שימוש בשטח הגג וכן לבלאי לחומרי הריצוף.

אין בתוספת השטח המבוקשת כדי לפגוע כהוא זה לא בחזית הבית ולא בשאר הדיירים, והיא מגובה בחתימת למעלה מ-88% מדיירי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' ממ / 3098 / 17

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תוספת שטח עיקרי ושטח שרות ל – 2 יח'ד בקומת הגג.
1.2	שטח התוכנית	2,015 מ'ר
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה	• מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון	1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	סוג התוכנית	22 אוקטובר 2007
1.4	סיווג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	62 א
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי 'מצפה אפק'

קואורדינטה X 664900
קואורדינטה Y 186525

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים קיים בחלקה המזרחי של גבעת שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית גבעת שמואל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעת שמואל

שכונה משוב
רחוב יוני נתניהו
מספר בית 26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	• מוסדר	• חלק מהגוש		47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/במ/3098	9/25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/במ/3098	• שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הראשית עמי המפורט בתכנית. כל שאר ההוראות של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	י.פ. 4421	30/6/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה ובת שבע רוגן אדריכלים	07.07.2006	ל.ר.	20	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה ובת שבע רוגן אדריכלים	07.07.2006	1	ל.ר.	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה ובת שבע רוגן אדריכלים	07.07.2006	1	ל.ר.	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחיובים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומסמכות :	מגיש התוכנית	
						שם פרטי ומשפחה	מספר זהות				מקצוע / תואר	תואר
				03-5322397	יוני נתניהו 26 נבעת שמואל	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.	304649387	מסמכות : פריד היימוב. עיי נציגותם : סילביה פריד	ל.ג.	מגיש התוכנית

1.8.2 זום במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומסמכות :	מקצוע / תואר	זום במועל
			03-5322397	יוני נתניהו 26 נבעת שמואל	ל.ג.	ל.ג.	304649387	מסמכות : פריד היימוב. עיי נציגותם : סילביה פריד	ל.ג.	זום במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				יוני נתניהו 26 נבעת שמואל	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	מספר שם ומשפחה	מקצוע / תואר	
sbronnen@netvision.net.il	03-5321952		03-5324876	ת.ד. 47 גבעת שמואל מיקוד 54100	שלמה ובת שבע רונן אדריכלים מתכנני ערים נאורים	.33213	008978314	שלמה רונן	אדריכל..	• עורך תכנית
brsur@zahav.net.il	03-5328504		03-5328503	ויצמן 28 גבעת שמואל	בורמן-רון מודדים מוסמכים	490	007274749	יאיר רון	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה 'מצפה אפק'
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז וכל וועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת שטח לחדרים קיימים על הגג של 2 יחיד קיימות כדלקמן:
 א. תוספת של 32.52 מ"ר שטח עיקרי (16.26 מ"ר לכל יחיד).
 ב. תוספת של 14.18 מ"ר שטח שרות (7.09 מ"ר לכל יחיד).
 סה"כ תוספת שטח – עיקרי + שרות – 46.70 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

לחדרים קיימים על הגג נוסף שטח עיקרי של 32.52 מ"ר ע"י תוספת 3 קירות + גג. כמו וכן תוספת של 14.18 מ"ר שטח שרות ע"י תוספת גג למעטפת קיימת. סך כל התוספת – 46.70 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	0	2.015	0	2.015 מ"ר	שטח התוכנית – דונם
	2	42	0	42	מגורים – מספר יח"ד
	32.52	4,290.72	32.52	4,258.20	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים ג' (עד 350%)
ל.ר		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים ג' (עד 350%)
- 4.1.1 שימושים
 - א. מגורים
 - 4.1.2 הוראות
 - א. תוספת שטח עיקרי של 16.26 מ'ר ושטח שרות של 7.09 מ'ר בקומת הגג לכל אחת מ-2 דירות גג קיימות ובסך הכל 32.52 מ'ר עיקרי + 14.18 מ'ר - שרות.
 - ב. ההתרחבויות בכוון מערב ובכוון מזרח תהיינה בנסיגה של 1.20 מ' לפחות מקיר המעקה החיצוני של הבנין - עפ"י נספח הבינוי.
 - ג. לא תותר בניה של גג רעפים לתוספת אלא גג העשוי מחומרים קלים.

6. הוראות נוספות

6.1 התוספות עפ"י ניספת הבינוי המצורף

6.2 היטל השבחה – ייושם וייגבה כחוק.

6.3 תנאי למתן תוקף לתכנית – קבלת חו"ד מהנדס הוועדה המקומית כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת), תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

6.4 אסורה תוספת יחידות דיור למבנה. הכניסה לתוספת המבוקשת בקומת הגג תהא אך ורק מהדירה תחתיה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית



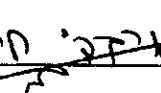
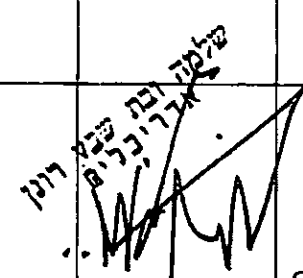
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית תעל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל.ר.	304649387 304649387 017258799	סילביה פריד נציגת המשפחות: פריד, חיימוב	מגיש התוכנית
		ל.ר.	304649387 304649387 017258799	סילביה פריד נציגת המשפחות: פריד, חיימוב	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ל.ר.		דיירי הבית יוני נתניהו 26	בעלי עניין בקרע
		שלמה ובת שבע רונן אדריכלים מתכנני ערים ואזורים	008978314	שלמה רונן	עורך התוכנית

עיריית גבעת שמואל
 נתקבל בתאריך: 01.06.08
 אין בחתימות ראש העיר ו/או מהנדס-העיר משום אישור או הסכמה לתכנית, אלא רק אישור קבלת עותק ממנה בתאריך המצויין לעיל.

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריטת להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
תשריט התוכנית (2)	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		ל.ר.
איחוד וחלוקה (4)	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		ל.ר.
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(2) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

008978314

שלמה רונן

אני החתום מטה _____ (שם), מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ / 3098 / 17 ששמה: תוספת שטח עיקרי ושטח שירות ל-2 יח'ד בקומת הגג - (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום: ארכיטקטורה מספר רשיון 33213.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שלמה רונן
 אדריכלים
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____
- מסי תעודת זהות _____
- מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערמתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ממ/ 3098 / 17

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 03.01.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בורמן-רוזן
 מודדים מוסמכים
 ומעמך ז' נבעת שמואל 54018
 טל. 5328503-03
 חתימה

490	יאיר רוזן
_____	_____
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 6.6.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בורמן-רוזן
 מודדים מוסמכים
 ומעמך ז' נבעת שמואל 54018
 טל. 5328503-03
 חתימה

490	יאיר רוזן
_____	_____
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.