

1

3 חק"ז
2818

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ / 3098 / 18	משרד הפנים מחוז מרכז
שם תוכנית: רח' יוני נתניהו 32 גבעת שמואל	01.12.2010 מתקבל תיק מס'

נבדק וניתן לאשר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
מיום 20.08.10
תאריך 01.12.10
מתכנ המחוז

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ולבניה 'מצפה אפק'

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 18/3098/ממ התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 30.8.10 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק" תכנית מס' ממ / 18/3098 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2008008 מיום 30/08/08 מנהל הועדה קצב ראש הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

ל-4 יחידות דיור בקומה א' בבית מגורים קיים בן 42 יחיד, קיימת מעטפת בגובה 2 קומות – קומת קרקע וקומה א' – המאפשרות הרחבת 4 דירות אלה ע"י תוספת ריצפה בלבד (התקרה קיימת) – המהווה המשך לריצפת המגורים הקיימת. הפתחים לחלונות קיימים אף הם.

שינוי זה מאפשר ל – 4 יחידות דיור אלה שטח נוסף ללא כל פגיעה בבנין הקיים או בתשתית הקיימת, וללא כל שינוי בחזיתות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- 1.1. שם התוכנית ומספר התוכנית
 - שם התוכנית רח' יוני נתניהו 32 גבעת שמואל
 - מספר התוכנית ממ / 3098 / 18
- 1.2. שטח התוכנית
 - שטח התוכנית 2,616 מ'ר
- 1.3. מהדורות
 - שלב • מתן תוקף
 - מספר מהדורה בשלב 1
 - תאריך עדכון המהדורה 03 נובמבר 2010
- 1.4. סיווג התוכנית
 - סוג התוכנית • תוכנית מפורטת
 - האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן
 - מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית
 - לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
 - סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.
 - האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • כן

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי 'מצפה אפק'
- 665035 קואורדינטה X
186525 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בית מגורים קיים בחלקה המזרחי של גבעת שמואל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית גבעת שמואל
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעת שמואל
- שכונה משה"ב
רחוב יוני נתניהו
מספר בית 32

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6392	• מוסדר	• חלק מהגוש	280

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
280 חל' 6392	6392 חלקי חלקות 45,46

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/במ/3098	9/28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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

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	20.06.2008	ל.ר.	18	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה ובת שבע רוגן אדריכלים	20.06.2008	1	ל.ר.	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה ובת שבע רוגן אדריכלים	20.06.2008	1	ל.ר.	1:100, 1:250	• מחייב	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ל.ר.	20.06.2008	ל.ר.	1	ל.ר.	• מחייב	חתימת שכנים להסכמה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה :: עמשלות כחן מימון רבי עייני שמעון רבי	מקצוע / תואר
				03-5327788	יוני נתניהו 32 גבעת שמואל	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.	028070910		ל.ג.

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה :: עמשלות כחן מימון רבי עייני שמעון רבי	מקצוע / תואר
			03-5327788	יוני נתניהו 32 גבעת שמואל	ל.ג.	ל.ג.	ל.ג.	028070910		ל.ג.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
sbronon@netvision.net.il	03-5321952		03-5324876	ת.ד. 47 גבעת שמואל מיקוד 54100		שלמה וכת שבע רוני אדריכלים מתכנני ערים ואזורים	.33213	008978314	שלמה רוני	אדריכל	• עורך ראשי
brsur@zahav.net.il	03-5328504		03-5328503	ויצמן 28 גבעת שמואל		בורמן-רוני מודדים מוסמכים	490	007274749	יאיר רוני	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 עיקרי של 21 מ"ר לכל אחת מ- 4 דירות קיימות בקומה א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת שטח עיקרי של 21 מ"ר לכל אחת מ- 4 דירות קיימות בקומה א', ע"י תוספת ריצפה לשטח מעטפת קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.630

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,356.38	ל.ר.	84 (+)	4,272.38	מ"ר	מגורים
	42	ל.ר.	0	42	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' (עד 350%)	101	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	שם ייעוד: מגורים ג' (עד 350%)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים – עפ"י תכנית מאושרת ממ/במ/3098
4.1.2	הוראות
א.	תוספת שטח עיקרי של 21 מ"ר ל-4 יח'ד קיימות בקומה א' ע"י תוספת רצפה לשטח מעטפת קיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזכום (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
10	9	6	1	12	ל.ר.	16	42	291	1963.66	0	1322.07	4356.38	2616	101	מגורים ג' מיוחד

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – לפי ממי/במ/3098

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזכום (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה (עיקרי) (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה / מגרש	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
10	9	6	1	10עע + 2 דירות גג	ל.ר.	42	ל.ר.	7,558.11	1963.66	0	1322.07	4272.38	2616	280	מגורים ה' מיוחד

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר
 תוספות הבניה לפי נספח הבינוי המצורף

6.2 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית



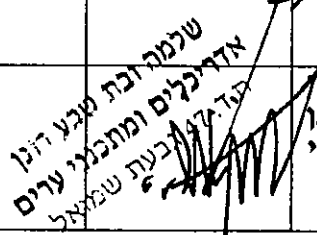
7.1 שלבי ביצוע

מס' 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

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל.ר.	028070910	משפחות: כהן, עמשלום, מיימון, רבי ע"י שמעון רבי	מגיש התוכנית
		ל.ר.	028070910	משפחות: כהן, עמשלום, מיימון, רבי ע"י שמעון רבי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				דיירי הבית יוני נתניהו 32	בעלי עניין בקרקע
		שלמה ובת שבע רוזן אדריכלים ומתכנני ערים ערים ואזורים	008978314	שלמה רוזן	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	√	אם כן, פרט: נספח בינוי		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	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		
	√	מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
✓		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)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים ⁽⁴⁾
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנזבה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

008978314

שלמה רוזן

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ / 3098 / 18 ששמה: תוספת שטח עיקרי ל-4 יח"ד בקומה א' - (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.



חתימת המצהיר

שלמה רובת שבע רוזן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 47 גבעת שמואל

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
 (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מתק 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 ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
 תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ממ / 3098 / 18

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי

בתאריך 05.02.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

בורמן-רוזן
מודדים מוסמכים
 תל אביב 21 גבעת שמואל 5:018
 ת"ל: 03-5328503

חתימה

490

מספר רשיון

יאיר רוזן

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25.10.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בורמן-רוזן
מודדים מוסמכים
 תל אביב 21 גבעת שמואל 5:018
 ת"ל: 03-5328503

חתימה

490

מספר רשיון

יאיר רוזן

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 שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.