

אניציק אוזיק
 מהנדס העיר
 עיריית גבעת שמואל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

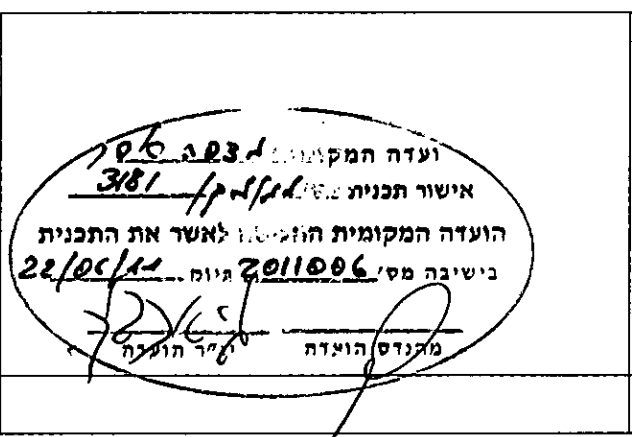
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/3181

שם תוכנית: רחוב נימרובר 6 גבעת שמואל

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה המקומית לתכנון ובניה אישור תכנית מס' 3181 / 22/06/11 הועדה המקומית הוזמנה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2011006 תיום 22/06/11 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מבקשים הקלה בניית מדרגות פתוחות, בקו קדמי מערב - קו בנין 0 מחזית רחוב נימרובר וצמוד לקיר משותף שכן. לאחר הפקעה מסוכמת על ידי מהנדס העיר גבעת שמואל
קו בנין צד צפון, עידכון מצב קיים, מ -3.00 מטר ל- 2.56 מטר .
קו בנין אחורי צד מזרח, עידכון מצב קיים, מ-5.00 מטר ל- 4.78 מטר.
הקלה תוספת 6% + 2.5% של שטחי בנייה משטח המגרש למבנה ותוספת קומה (בחלקה 001).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

002

**לפני דיון למתן תוקף לתוכנית זו תוגש לוועדה תב"ע בסמכות
הוועדה המחוזית לתוספת זכויות בניה לקירו פאטיו.**

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית רחוב נימרובר 6 גבעת שמואל

מספר התוכנית ממ/מק/3181

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • להפקדה

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 24.7.11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית.

לפי סעיף בחוק 62א(א)(4)(9)

- היתרים או הרשאות
- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

185850	קואורדינטה X
666850	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נימרובר 6 גבעת שמואל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעת שמואל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעת שמואל שכונה

רחוב נימרובר
מספר בית 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	• מוסדר	• חלק מהגוש	483	

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/853	483

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.5.1972	1579	תוכנית זו משנה רק את	שינוי	ממ/853
4.5.1989	3654	המפורט בתוכנית זו וכל יתר	כפוף	ממ/10004/2
31.7.1988	3574	ההוראות בתוכנית ממ/853	כפוף	ממ/10008
23.9.1987	3487	ממשיכות לחול.	כפוף	ממ/10006
31.3.1986	3317		כפוף	ממ/950
19.12.1985	3282		כפוף	ממ/10005
11.8.1985	3237		כפוף	ממ/10001
19.12.1985	3282		כפיפות	ממ/10002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה לתכנון מצפה אפק	כוכבה היימן	25.7.11	1		1:100	מחייב	נספח בינוי
	הוועדה לתכנון מצפה אפק	כוכבה היימן	25.7.11		16		מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה לתכנון מצפה אפק	כוכבה היימן	25.7.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

תצהיר

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועמרים אזולאי	מקצוע / תואר
		03-5328810	0528200402		נימרובר 6 גבעת שמואל		גבעת שמואל			067795369		

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועמרים אזולאי	מקצוע / תואר
	035328810	0528200402		נימרובר 6 גבעת שמואל					067795369		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ועמרים אזולאי	מקצוע / תואר
	03-5328810	0528200402		נימרובר 6 גבעת שמואל				067795369		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
c_hairman@netvisi on.net.il	035322163	0505403741	035322806	בר אילן 10 גבעת שמואל			27276	08559874	כוכבה היימן	
llmoded@inter.net. il	0774959820	0522959820	039310021	ת.ד. 9312 פי"ת			832		ליפמן לאוניד	

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

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**

שינוי מידות בקווי בניין קדמי, צד, ואחורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בניית מדרגות פתוחות לקומה שניה בקו בנין 0 בחזית רח' נמרובר, לאחר הפקעה.
 קו בנין צדדי, לפי מצב קיים בשטח (מפה טופוגרפית) מ-3.00 מ' ל-2.57 מ'
 קו בנין אחורי, לפי מצב קיים בשטח (מפה טופוגרפית) מ-5.00 מ' ל-4.78 מ'
 כולל שמירה על הזכות ההקלות 8.5% בשטח עיקרי לבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.625 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלה 8.5%	453.1			453.1	מ"ר	מגורים
	4			4	מס' יח"ד	מגורים
					מ"ר	מיוחד
					מס' יח"ד	מסחר
					מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תוכנית לא חלה	התוכנית לא חלה	תאי שטח	יעוד
			מגורים ב'
	002	001	
		002	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	625	מגורים	100	625	מגורים ב' :

31/07/2011

עמוד 9 מתוך 16

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים ע"פי תוכנית ממ/853		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
ע"פ תוכנית מאושרת ממ/853 ותיקוניה		א.
תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מחייב	הוראות בינוי	ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)**		יעוד
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	
001			312.5	12.5	226.56	100	2	200			1	2	3	2.56	4.78
002			312.5												

שטח קומת מרתף : 71.51 מ"ר, קומת כניסה עיקרי : 101.6 מ"ר ושרות: 7.4 מ"ר, קומה א' עיקרי : 98.5 מ"ר ושרות : 9.49 מ"ר
 * בניית מדרגות פתוחות בקו בנין 0 לחזית רחוב נימרובר.
 ** כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה תבוצע לפי בינוי מאושר בתוכנית ממ/ 853

5.1 מצב מאושר לפי ממ/853

מגורים ב'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יעוד
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	
483			450 מ"ר	25 מ"ר	453.1		4	200			1	2	3	מ" 3	מ" 5

* כולל הקלות 2.5%+6%
 **מרתף בקונטור קומת כניסה לפי ת.ב.ע ממ/10004/2

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר
הריסת מבנים מסומנים להריסה
אישור תכנית זו למתן תוקף. יכל בניה חדשה/או תוספת בנייה תבוצע ע"פ מ/מ/853
6.2 היטל השבחה – יגבה לפי החוק

6.3 הריסות.
מתן היתר בניה תותנה בהריסת כל חלקי מבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"ח יוזם התוכנית
6.4 תנאי למתן תוקף.
לפני דיון למתן תוקף לתוכנית זו תוגש לוועדה המקומית תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית לתוספת הזכויות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית
3 שנים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ כוכבה היימן _____ (שם), מספר זהות - _____ 08559874

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מ/מ/מק/3181 ששמה רח' נימרובר 6 גבעת שמואל (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון _____ 27276.

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.



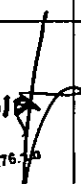
תאריך: 28.11.10

כוכבה היימן



כוכבה היימן
אדריכלות
מ.ר. 27276 טל' 03-5122806

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.10.10			067795369	עמרם אזולאי	מגיש התוכנית
			067795369	עמרם אזולאי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
15.10.10	 כוכבה היימן אדריכלות מ. 27276 טל' 03-5322608		08559874	כוכבה היימן	עורך התכנית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מ/מ/מק/ 3181

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.3.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
 מודד מוסמך
 832 ת.י.מ.
 חתימה

לאוניד לייפמן
 שם המודד המוסמך
 832
 מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

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

 חתימה 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 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.

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית 1	V	
	1.1	שם התוכנית גוש 6189 חלקה 938	V	
		מחוז מרכז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) מחוזית ומרכז, ממקומית מצפה אפק	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) ביתן עובדיה, ביאליק 45, ג"ש	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיוון – 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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		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?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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