

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים

מחוז מרכז

27.10.2012

<b>הוראות התוכנית</b>	נתקבל תיק מס'
תוכנית מס' ממ/3025 / 2	

**שם התוכנית: תוספת זכויות בניה למגורים ברחוב הזיתים 39 בגבעת שמואל**

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: גבעת שמואל  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון תשכ"ה 1965                      הוועדה המקומית לתכנון ולבניה                      גבעת שמואל                      תכנית מס' ממ/3025 / 2 הומלצה                      להפקדה בישיבה מס' 20-09-10                      מיום 28.10.09                      17.10.12                      מהנדס הוועדה      יו"ר הוועדה</p> </div>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                      משרד הפנים - מחוז המרכז                      הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/04/12                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>2012-12-10                      תאריך      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מבקשת תוספת זכויות בניה למגורים ל 2 יחידות הדיור הדרומיות של תאי שטח 001, 002 בלבד. סה"כ מבוקשת תוספת של 24 מ"ר

2 יחידת הדיור זהות בשטחם ומהוות חלק מחלקה המורכבת מ 4 יחידות דיור, המהוות בית משותף. תוספת השטח כולה בתוך החלל הקיים בקומה א' של יחידת הדיור, ללא יציאה מתוך חלל המבנה הקיים.

התוכנית מבקשת גם שינוי קו בניין צדי שמאלי באזור חלון בולט ליחידת הדיור בתא שטח 2.

התוספת נועדה להכשיר בניה קיימת

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה למגורים ברחוב הזיתים 39  
בגבעת שמואל

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

ממ/ 3025 / 2

מספר התוכנית

0.449 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15.08.12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
רשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן  
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		<b>מרחב תכנון מקומי</b>	גבעת שמואל
		קואורדינטה X	664855
		קואורדינטה Y	186145
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		חלק מחלקה פרטית אחת באזור מגורים	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		<b>רשות מקומית</b>	גבעת שמואל
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		<b>נפה</b>	פתח תקווה
		<b>יישוב</b>	גבעת שמואל
		<b>שכונה</b>	
		<b>רחוב</b>	הזיתים
		<b>מספר בית</b>	39

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק מהגוש	226	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05/05/1972	1579	התכנית המוצעת משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראותיה של תכנית הקיימת ממ/853 משיכות לחול.	שינוי	ממ/853
11/08/1985	3237	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10001	כפיפות	ממ/10001
19/12/1985	3282	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10005	כפיפות	ממ/10005
19/12/1985	3282	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10002	כפיפות	ממ/10002
31/03/1986	3317	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/950	כפיפות	ממ/950
01/05/1986	3327	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/3025	כפיפות	ממ/3025
23/09/1987	3487	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10006	כפיפות	ממ/10006
31/07/1988	3574	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10008	כפיפות	ממ/10008
04/05/1989	3654	התוכנית המוצעת אינה משנה את התוכנית הקיימת ממ/10004 / 2	כפיפות	ממ/10004 / 2

## 1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	24/8/09	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	24/8/09	1	לא רלבנטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	24/8/09	1	לא רלבנטי	1: 100	מנחה	תוכנית בינוי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	24/8/09	לא רלבנטי	1	לא רלבנטי	מנחה	טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם הגברגה ההוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לא רלבנטי	חיים אליאש	023638554	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אשכול 4 זכרון יעקב	0773320411	0502405602	049090001	Haim@naiot.com	לא רלבנטי
לא רלבנטי	אבי רוצ'ס	023579386	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הזית 39 גבעת שמואל	035325257	0506687125	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.8.2 יזם במועל

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

לא רלבנטי

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעל הקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	יפה רוצ'ס	024068355	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הזית 39 גבעת שמואל	035325257	0507384482	לא רלבנטי	לא רלבנטי
בעלים	לא רלבנטי	אבי רוצ'ס	023579386	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הזית 39 גבעת שמואל	035325257	0506687125	לא רלבנטי	לא רלבנטי
בעלים	לא רלבנטי	חיים אליאש	023638554	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אשכול 4 זכרון יעקב	0773320411	0502405602	049090001	Haim@naiot.com
בעלים	לא רלבנטי	אורית אליאש	29438249	לא רלבנטי	לא רלבנטי	אשכול 4 זכרון יעקב	0773320411	0526064558	לא רלבנטי	Orit@mdb.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מנחם בר לב	008584120	21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	גלעד 63, ת.ד. 199 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	097494363	0522443604	0777292562	barlevme@gmail.com
מודד מוסמך	יאיר שילה	050840297	580	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ברעם 1, ת.ד. 152 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	097493048	050306898	097493080	y-shilo@bezeqint.net

**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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 זכויות בניה למגורים ושינוי קו בניין בהתאם לקיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת 12.0 מ"ר למגורים בקומה א' ליחידות הדיור בתאי שטח 001,002 בלבד. סה"כ 24.0 מ"ר. שינוי קו בניין צדי שמאלי ל 2.30 מ' במקום 3.0 מ' להבלטת חלון בלבד ביחידה של תא שטח 002 בלבד. בשאר קו בניין צדי שמאלי למגורים יישאר 3.00 מ'. כל בניה חדשה ו/ או תוספת בניה תבוצע על פי קו בניין תקני 3.00 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.449

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	400	38	438	לא רלבנטי	
	מס' יח"ד	4	ללא שינוי	4	לא רלבנטי	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	003 , 002 , 001	מגורים ב'

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	449	מגורים ב'		100	449	מגורים ב'
100	449	סה"כ		100	449	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים על פי ממ/853
4.1.2	הוראות
.א.	הוראות בניה על פי תוכניות תקפות
.ב.	הוראות בניה חומרי הגמר של התוספות המבוקשות יותאמו לחומרי הגמר של המבנה לאישור מהנדס הועדה המקומית

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5.00	2.30 (2)	3.00	5.00	0	2 מעל מפולשת	45	לא רלבנטי	2	125	299.5	0	0	61.50	238 (1)	449	001,002	מגורים ב'
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי					2		261.5	0	0	61.50	200	003		מגורים ב'

הערות: (1) תוספת שטח עיקרי של 24 מ"ר מעבר להיתר בקיים, הכולל 14 מ"ר מאושרים בהקלה  
(2) לחלון הבולט מהקיר החיצוני בלבד בתא שטח 002 בלבד. בשאר הבית קו בניין תקני 2.76 מ'

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

על תוכנית זו יוטל היטל השבחה כחוק

**6.2 חניה**

היתר בניה לפי תוכנית זו יהיה מותנה בהצמדת מקומות חניה בתחומי המגרש ליחידות הדיור של המבקשים על פי תקן החניה התקף בעת קבלת היתר הבנייה

**6.3 הפניית נגר עילי**

יש לשמור ולנצל מי נגר עילי כמפורט בסעיפים 23.1-23.2 בהוראות התמ"א 34/ב/4, לרבות השארתם של לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנת מתקני החדרה בתחום המגרש לפי סעיף 23.3.1 לתמא 34/ב/4

**6.4 חיווק מבנה קיים**

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיווק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413


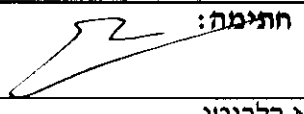

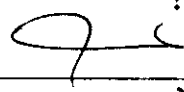
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

הבניה קיימת

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חיים אליאש	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
מגיש התוכנית	שם: אבי רוצ'ס	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
עורך התוכנית	שם: בר לב מנחם	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד: לא רלבנטי	לב מנחם אחודס אזרחי מ.ר. 21053	מספר תאגיד: לא רלבנטי
יזם בפועל	שם: לא רלבנטי	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: יפה רוצ'ס	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי	יפה רוצ'ס	מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: אבי רוצ'ס	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: חיים אליאש	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: אורית אליאס	חתימה:	תאריך: 24.8.09
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי