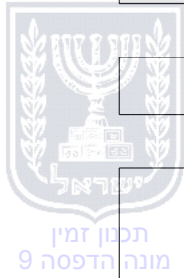


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0194969

תוספת זכויות בניה בנחום 24 גבעת שמואל



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

קיימת בניה בהיתר של 4 יחידות דיור בשטח כולל של 482 מ"ר ב-2 קומות רגילות וקומת גג, ההיתר כולל הקלות עד 6% משטח המגרש תוכנית מבקשת אישור בדיעבד לבניה קיימת בפועל ל 4 יחידות דיור. ב-2 קומות השטח הכולל יהיה 484 מ"ר. בגג השטח יהיה 45 מ"ר לכל דירה ללא התייחסות לאחוזים משטח הגג לכל יחידת דיור. סה"כ 180 מ"ר. התוכנית מבקשת שינוי קו בניין למגורים אחורי, קדמי וצדי. התוכנית מבקשת שינוי קו בניין אחורי למצללה התוכנית מבקשת ביטול נסיגה בקומת הגג



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה בנחום 24 גבעת שמואל
------------	-------------------------------	------------------	---------------------------------------

מספר התכנית 427-0194969

1.2 **שטח התכנית** 0.552 דונם

1.3 **מהדורות** שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19/12/2013

1.4 **סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	186110
קואורדינאטה Y	665090

1.5.2 תיאור מקום

חלקה פרטית למגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	נחום	24	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק		58

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

לא רלוונטי

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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/	3237		11/08/1985



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		10001. הוראות תכנית ממ/10001 תחולנה על תכנית זו.			
ממ/ 10002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10002 ממשיכות לחול.	3282		19/12/1985
ממ/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 2. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10005. הוראות תכנית ממ/ 10005 תחולנה על תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	3574		31/07/1988
ממ/ 3180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3180 ממשיכות לחול.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 ממשיכות לחול.	1820		05/05/1972
ממ/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנחם בר לב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנחם בר לב			תשריט מצב מוצע	לא
גיליון פרטים הנדסיים	מנחה		1	06/06/2013	מנחם בר לב		30/12/2013		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/02/2012	מנחם בר לב		31/12/2013		לא
חניה	מנחה		1	08/06/2013	מנחם בר לב		30/12/2013		לא
תנאים להכנת תוכנית מפורטת	מנחה		5	01/02/2012	מנחם בר לב		31/12/2013	תצהירים, תיוג, סטטוטורי	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/02/2012	מנחם בר לב		31/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2012	מנחם בר לב		30/12/2013		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חיים הומינר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5321590	03-5762642	haimh@getter.co.il
	משה וקסלר			גבעת שמואל	נחום	24	02-5838164	02-5883226	mzw3721@gmail.com
	נח ליפשיץ			גבעת שמואל	נחום	24	03-6139797	03-6139898	adulipschutz@goldmail.net.il
	חיים לנצ'נר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5322274		haim@haimgera.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילה הומינר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5321590	03-5762642	gilah@d.co.il
בעלים	חיים הומינר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5321590	03-5762642	haimh@getter.co.il
בעלים	משה וקסלר			.	(1)		02-5838164	02-5883226	mzw3721@gmail.com
בעלים	שלומית וקסלר			.	(2)		02-5838164	02-5883226	mzw3721@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	הני ליפשיץ			גבעת שמואל	נחום	24	03-6139797	03-6139898	Hani_l@neto.net.il
בעלים	נח ליפשיץ			גבעת שמואל	נחום	24	03-6139797	03-6139898	adulipschutz@goldmail.net.il
בעלים	חיים לנצי'נר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5322274		haim@haimgera.com
בעלים	נורית לנצי'נר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5322274	03-5322274	

(1) כתובת: טלמון צפון, נריה, ד. נע מודיעין.

(2) כתובת: טלמון צפון, נריה, ד. נע מודיעין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בניין	עורך ראשי	מנחם בר לב	21053		כוכב יאיר	גלעד	63	09-7494363	077-7292562	barlevme@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-9326020	Caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328מושב נחלים.

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

תוספת זכויות בניה לכל 4 יחידות הדיור. שינוי קווי בניין למגורים ומצללה בהתאם לקיים בפועל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה למגורים ל 4 יחידות דיור ב 2 קומות ל 484 מ"ר
הגדלת זכויות בניה למגורים בקומת גג ל 45 מ"ר לכל יחידת דיור סה"כ 180 מ"ר ל 4 יחידות דיור. ללא ההתייחסות לשטח הגג.

שינוי קו בניין קדמי מ 5.00 מ' ל 4.00 מ'

שינוי קו בניין אחורי מ 5.00 מ' ל 3.90 מ'

שינוי קו בניין צדי מ 3.00 מ' ל 2.70 מ'

שינוי קו בניין אחורי למצללה מ 3.00 לאפס

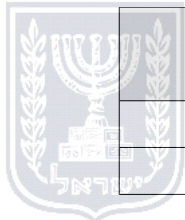
ביטול נסיגה בגג



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.552

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		+4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	540	+124	+664		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	552	100
סה"כ	552	100

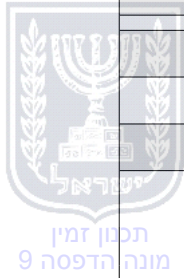
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	552	100
סה"כ	552	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פ ממ/853
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי תכונות תקפות
ב	עיצוב אדריכלי
	גימור תוספות הבניה המבוקשות יהיה זהה לגימור שאר הבניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות
4	3.9	2.7	2.7	1	3	4	174	958	0	(3) 221	(2) 73	(1) 664	552	100	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבניה מתחלקות בין כל 4 הדירות לפי מצב קיים בתוכנית הבינוי
2. קו בניין אחורי למצללה מבוקש אפס
3. ביטול נסיגות בקומת הגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגורים כולל 484 מ"ר בשתי קומות ו 180 בבניה על הגג.
- (2) כולל 25 מ"ר מבנה עזר, 12.0 מ"ר חניה מקורה לכל יחידת דיור סה"כ 48 מ"ר.
- (3) שטח המרתף המירבי לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו, שהוא 221 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

היתרי הבניה לפי תוכנית זו יותנו בקיום מקומות חניה בתחומי המגרש לכל יחידות הדיור של המבקשים
על פי תקן החניה התקף בעת קבלת היתרי הבניה

6.2**סטיה ניכרת**

שינוי קו הבנין מהמבוקש בתוכנית זו ייחשב סטיה ניכרת

6.3**היטל השבחה**

על תוכנית זו יוטל היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.4**הריסות ופינויים**

היתרי הבניה לפי תוכנית זו יותנו בהריסת מבנים המסמנים להריסה בתוכנית הבינוי

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

בנייה קיימת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חיים הומינר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: משה וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: נח ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: חיים לנצי'נר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: גילה הומינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: חיים הומינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: משה וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שלומית וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: הני ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: נח ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: חיים לנצי'נר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

שם: נורית לנצ'נר	סוג: בעלים	תאריך:
שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין
בקרקע

שם: מנחם בר לב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך
התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9