

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0194969

תוספת זכויות בניה בנחום 24 גבעת שמואל

מרכז

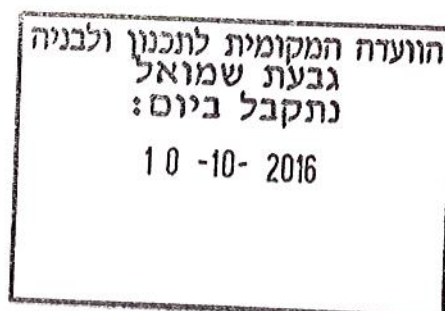
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 483.6 מ"ר לכל 4 הדירות.
בגג השטח הכולל יהיה 168.5 מ"ר סה"כ לכל 4 יחידות הדיור ללא התייחסות לאחוזים משטח הגג.
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 שם התכנית
ומספר התכנית תוספת זכויות בניה בנחום 24 גבעת שמואל

מספר התכנית 427-0194969

1.2 שטח התכנית 0.552 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (ב), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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

186110 קואורדינטה X

665090 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה פרטית למגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

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/ 10001. הוראות תכנית ממ/ 10001 תחולנה על תכנית זו.	3237		11/08/1985
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/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 ממשיכות לחול.	1820		05/05/1972



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנחם בר לב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנחם בר לב		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		21/09/2014	מנחם בר לב	18/09/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תצהירים, תיוג, סטטוטורי	20/09/2014	מנחם בר לב	18/09/2014	5		מנחה	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
לא		18/08/2016	מנחם בר לב	12/04/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		23/01/2016	מנחם בר לב	24/01/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללומים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המהיבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים הומינר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5321590	03-5762642	haimh@getter.co.il
	פרטי	משה וקסלר			גבעת שמואל	נחום	24	02-5838164	02-5883226	mzw3721@gmail.com
	פרטי	נח ליפשיץ			גבעת שמואל	נחום	24	03-6139797	03-6139898	adulipschut z@goldmail.net.il
	פרטי	חיים לנצ'נר			גבעת שמואל	נחום	24	03-5322274	03-5322274	haimh@haim gera.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	giliah@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.co m
בעלים	שלומוית וקסלר			.	(1)		02-5838164	02-5883226	mzw3721@gmail.co m

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

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ת.ד. 3328 מושב 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-483.6 מ"ר
הגדלת זכויות בניה למגורים בקומת גג ל-41.5 מ"ר ליחידת דיור 1,2, 43.5 ליחידת דיור 3 ו-42 מ"ר ליחידת דיור 4. סה"כ 168.5 מ"ר ל-4 יחידות דיור ללא התייחסות 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
שטחי הבנייה הינם מרביים. לא ניתן לקבל הקלות כמותיות מעבר למאושר בתכנית זו.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.552
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	542.8	+109.3	652.1		

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**

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	להריסה

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 ב'	552	100
סה"כ	552	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



תכנון ומב'
מונה הדפסה 20



תכנון ומב'
מונה הדפסה 20



תכנון ומב'
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)					גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	שרות	עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
קדמי															
4	3.9	2.7	2.7	1	3	4	177	977.1	0	(3) 252	(2) 73	(1) 652.1	552	100	מגורים ב'

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 בתכנית הבינוי
2. קו בניין אחורי למעללה מבוקש אפס
3. ביטול נסיגות בקומת הגג
4. שטחי הבנייה הינם מרביים. לא ניתן לקבל הקלות כמוונוות מעבר למאשר בתוכנית זו.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגורים כולל 483.6 מ"ר בשתי קומות ו-168.5 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 מקוונטור הקומה שמעליו, שהוא 252.0 מ"ר.

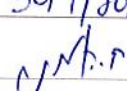
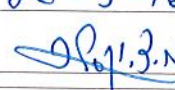



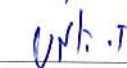

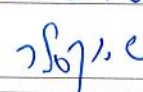
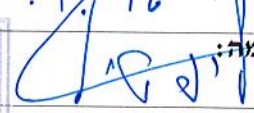


6. הוראות נוספות

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	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה לפי תוכנית זו יותנו בהריסת מבנים המסומנים להריסה בתכנית הבינוי.
6.4	היטל השבחה	על תוכנית זו יוטל היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

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: 30/9/2016 חתימה: 
מגיש התכנית	שם: משה וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20-9-16 חתימה: 
מגיש התכנית	שם: נח ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.9.16 חתימה: 
מגיש התכנית	שם: חיים לנצינר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1/9/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: גילה הומינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/9/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חיים הומינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30/9/16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: משה וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20-9-16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: שלומית וקסלר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: הני ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: נח ליפשיץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 15.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חיים לנצינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1/9/16 חתימה: 

בעל עניין בקרקע	שם: נורית לנצ'נר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13/9/16 חתימה: 
עורך התכנית	שם: מנחם בר לב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8.9.16 חתימה:  מנהלס אזור מ.ר. 1053

