



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 15 פברואר, 2017  
י"ט שבט, תשע"ז

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית  
( לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדין להפקדה )

מספר תכנית: 427-0488155 שם תכנית: הנשיא 39 שינוי ל- מ/מ/במ/3071

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
427-0488155	הנשיא 39 שינוי ל- ממ/במ/3071	אריה קרמר, שלום לוי	קרן חשפיה	
כתובת: הנשיא 39				
גושים וחלקות: גוש: 6189 חלקות במלואן: 1124				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית		תוספת שטחים עיקריים לבניין מגורים קיים		
עיקרי הוראות התכנית		תוספת 20% שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)16א(1): הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבניה רוויה בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש. 20% משטח המגרש הינם 899.60 מ"ר מתוכם מבוקש בתכנית זו 63.10 מ"ר (לדירה מס' 50) ו- 63.10 מ"ר (לדירה מס' 49) סה"כ 126.2 מ"ר. סה"כ שטח כל אחת מ- 2 דירות הפנטהאוז בקומה 13 עולה על 140 מ"ר.		
		תיאור כמותי של המוצע בתכנית		
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		הערות
מגורים ב'	50	דונם	%	היקפי בניה מצטברים
		4.484	100	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
סגירת 2 מרפסות מזרחיות, הרחבת דירה על חשבון מרפסת מערבית, סגירת פטיו והרחבת כניסה לדירה מס' 50 בשטח של 63.10 מ"ר.				
סגירת 2 מרפסות מזרחיות, הרחבת דירה על חשבון מרפסת מערבית, סגירת פטיו והרחבת כניסה לדירה מס' 49 בשטח של 63.10 מ"ר.				
סה"כ שטח כל אחת מ- 2 דירות הפנטהאוז בקומה 13 עולה על 140 מ"ר.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
יש להתאים הוראות ותשריט				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
יחס לתכניות מקומיות				
כפיפות ל: תמ"א 2/4, ממ/10002, ממ/3180, ממ/10005.				
שינוי ל: ממ/במ/3071				

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843  
כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 15 פברואר, 2017  
י"ט שבט, תשע"ז

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית  
( לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה )

מספר תכנית: 427-0488155 שם תכנית: הנשיא 39 שינוי ל- מ/מ/במ/3071

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
לי"ר			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
לי"ר			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35		לי"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לי"ר		
בריאות	לי"ר		
דת	לי"ר		
שטחים פתוחים	לי"ר		
עתודות / אחר	לי"ר		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	לי"ר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב / הרשות	לי"ר		
השפעות חברתיות		אשור בניה בדיעבד	
תשתיות ותחבורה	לי"ר		
סביבה ונוף	לי"ר		
אחר	לי"ר		
המלצת אגף הנדסה			
חוות דעת תכנונית			
רקע לדיון: מטרת התוכנית: תוספת שטח עיקרי ב-2 יחידות דיור בקומה 13 ע"י סגירת מרפסות, הבנייה קיימת בפועל. בעלויות: התוכנית הוגשה ע"י בעלי שתי הדירות בקומה 13, מתוך 50 יח"ד הדיור בבניין. התכנית הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין מאחר והתוספת המבוקשת הינה בשטח שהוצמד לדירות בעלי הדירה המגישים את התכנית, והינם הבעלים של מלוא זכויות הבנייה בשטח המוצע, בכפוף לתקנה 2(3) בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) התשע"ו-2016. תכניות מאושרות: מ/מ/3071 בייעוד מגורים מיוחד אישרה 5600 מ"ר ל-50 יח"ד.			





# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 15 פברואר, 2017  
י"ט שבט, תשע"ז

**חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית**  
( לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדין להפקדה )

**מספר תכנית: 427-0488155 שם תכנית: הנשיא 39 שינוי ל- מ/מ/במ/3071**

מ/מ/3180 תכנית תוספת חדרים על הגג

### חיתרים:

בהיתר 45064 מיום ה-15.1.95 אושר בניין מגורים ובו שתי יח"ד בקומה 13 בשטח עיקרי של 320 מ"ר, תוך זיכוי ממ"ד של 16.26 מ"ר.  
בהיתרים 48079 ו-49613 מיום ה-1.3.2001 אושרו תוספות מחסנים לבניין בשטח של 188 מ"ר.

### שטח מוצע:

- תוספת שטח סגירת מרפסות מזרחיות- 12.95 מ"ר ו-16.37 מ"ר, סה"כ 29.32 מ"ר לכל דירה.
- תוספת שטח סגירת מרפסות מערביות- 18.22 מ"ר לכל דירה.
- תוספת שטח מבואות כניסה לדירות- 5.3 מ"ר לכל דירה
- תוספת שטח פטיו - 14.63 מ"ר לכל דירה.
- זיכוי של 4.13 מ"ר שטח ממ"ד (הפרש מהשטח שזוכה בהיתר לעומת 12.5 מ"ר).
- סה"כ שטח מוצע לדירה: 63.10 מ"ר. סה"כ לשתי הדירות 126.2 מ"ר.
- שטח קומה לאחר התוספת המוצעת 446.2 מ"ר, שטח כל דירה 286.2 מ"ר.

בנוסף מוצעת 'תוכנית צל' בכפוף לתב"ע מ/מ/3180 לחדרים על הגג.

**חניה:** לדירה הדרומית מוצמדות שלוש חניות, ולדירה הצפונית מוצמדות שתי חניות בתשריט הבית המשותף.  
**חזיתות:** התוספת בוצעה על ידי חומרים קלים וגג רעפים משופע.  
בחזית המזרחית התוספות לשתי הדירות הינן סמטריות וזהות בשתי הדירות.  
**פיקוח:** קיים הליך משפטי.

להפקיד בתנאים הבאים	לדחות מהסיבות הבאות
1. השלמת קיר דקורטיבי בחזית הצפונית וקיר דקורטיבי בחזית הדרומית. 2. השתלבות אדריכלית של הבניה החדשה במבנה הקיים. 3. תוספת בניה במרפסות מערביות בבניה קשיחה ובגג שטוח בלבד. 4. תוספת בניה במרפסות מזרחיות תהיה מחומרים קלים ותשמר הסימטריה בחזית המזרחית. 5. קולטי השמש ימוקמו בשטח גגות שטוחים בלבד ובנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקצה הגג. 6. בתנאי מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.	

מהנדס הוועדה המקומית גבעת שמואל		
שם: אינג' איציק אוז'לבו	תאריך: 14/02/2017	חתימה:
		