



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 28/05/2018

ת. עברי: י"ד בסיוון תשע"ח

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 2018007

בתאריך: 31/05/2018 י"ז בסיוון תשע"ח שעה 08:30

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|----------------------|------------------|
| יוסי ברודני | - יו"ר הועדה |
| משה מרר | - מ"מ יו"ר הועדה |
| בני סומך | - סגן יו"ר הועדה |
| הרצל ארביב | - סגן יו"ר הועדה |
| עו"ד מיכל וולדיגר | - סגן יו"ר הועדה |
| מנחם צרויה | - חבר ועדה |
| עו"ד נעמי עיני פלדמן | - חברת ועדה |

נציגים:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| טרם מונה | - נציג בעל דעה מיעצת |
| איילת רדזינר | - נציג שר הבריאות |
| בני חיים | - נציג שר השיכון |
| טרם מונה | - נציג המשרד לבטחון פנים |
| ורד אדרי | - נציגת המשרד להגנת הסביבה |
| טופז פלד | - נציג משרד התחבורה |
| מוחמד נאטור | - נציג משרד האוצר |
| להב עמנואל מישייב | - נציג כיבוי אש |
| דוד אמגדי | - מינהל מקרקעי ישראל |

סגל:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| איציק אוזילבו | - מהנדס העיר גבעת שמואל |
| טל אשכנזי | - אדריכלית העיר |
| חלי הרשקוביץ | - מנהלת מחלקת רישוי בניה |
| איילת גלייזר | - בודקת תוכניות ומידענית |
| סיגלית שוקרון | - מזכירת הוועדה |
| עדי כץ | - מזכירת מהנדס העיר |
| דרור בחור | - מנהל מחלקת פיקוח בניה |
| עו"ד אילנה תנמ | - יועמ"ש עיריית גבעת שמואל |
| עו"ד אילנה בראף-שניר | - יועצת משפטית לוועדה |
| דוד שרוני | - מבקר העירייה |



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מס' 2018006 מתאריך 26/04/18.
2. דיון בסעיפי הישיבה.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מפורטת	427-0609792	בית כנסת "תפארת ישראלי" שדי הגיבורים 5 גבעת	גוש: 6189 מחלקה: 485 עד חלקה: 485	הקדש ע"ש בית כנסת "תפארת ישראל"	שד הגבורים 5	5
2	תכנית מתאר מקומית	427-0613661	שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11	גוש: 6369 מחלקה: 325 עד חלקה: 325	גינדי ישראל	, שכונה: רמת הדר	8
3	הפקעה	40/הפ דיון בהפקעות	הפקעה בהתאם לתכנית ממ/3005	גוש: 6189 מחלקה: 632 עד חלקה: 632	רייך רותי	שדה יצחק 9	11



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
4	בקשה להיתר	2017080	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, תוספת למבנה קיים, יחיד	גוש: 6189 חלקה: 243 מגרש: 2449_6189	לוי מיטל ברי	רחוב עוזיאל 41	12
5	בקשה להיתר	2018030	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, בניה חדשה, הריסה	גוש: 6189 חלקה: 618 מגרש: 2831_6189	ברם נועם ע"פ יפוי כוח	רחוב הפלמח 5	17
6	בקשה להיתר	2018018	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, בניה חדשה, הריסה	גוש: 6189 חלקה: 504 מגרש: 504_6189	נרית אוליבוביץ	רחוב סנש חנה 8	20
7	בקשה להיתר	2018001	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, בניה חדשה, הריסה	גוש: 6189 חלקה: 497 מגרש: 2364_6189	גלעד הירש	רחוב הרצל 18	23
8	בקשה להיתר	2018021	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, שמוש חורג, יחיד משנית	גוש: 6189 חלקה: 431 מגרש: 2761_6189	אברהם הירשברג	ויצמן 31	27
9	בקשה להיתר	2017009	בית משותף, בניה חדשה	גוש: 6369 חלקה: 12 מגרש: 3	עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין	ליפקין שחק 8	30
10	בקשה להיתר	2017010	בית משותף, בניה חדשה	גוש: 6369 חלקה: 12 מגרש: 4	עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין	ליפקין שחק 6	34
11	בקשה להיתר	2018011	בית פרטי דו משפחתי, תוכי שינויים ללא תוסי	גוש: 6369 חלקה: 219 מגרש: 183/10	נמדר עמנואל	רחוב דרך המלך 35	38
12	בקשה להיתר	2017066	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, שמוש חורג, יחיד משנית	גוש: 6189 חלקה: 192 מגרש: 2520_6189	קאילאקוב מרינה	רחוב רמבם 20	40
13	בקשה להיתר	2018040	בית במגרש המיועד ל-4 יחיד, תוספת למבנה קיים	גוש: 6189 חלקה: 1054 מגרש: 1054_6189	יעקובוביץ יוחנן	רחוב פרץ 25, פינת רחוב רמבם 32	42
14	בקשה להיתר	2018013	שטח לבנייני ציבור, שמוש חורג	גוש: 6392 חלקה: 6 מגרש: 2263_6392	פז רחל	גבעת שמואל, רחוב 6	45



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תכנית מפורטת: 427-0609792

סעיף 1

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018

שם התכנית: בית כנסת "תפארת ישראל" שד' הגיבורים 5 גבעת שמואל

סוג סעיף: דיון בהמלצה להפקדה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 600.00 מ"ר (0.6 דונם)

מספר תכנית	יחסי
ממ/853	שינוי

בעלי ענין

יוזם

הקדש ע"ש בית כנסת "תפארת ישראל"

מתכנן

ברק המאירי

בעלים

הקדש ע"ש בית כנסת "תפארת ישראל"

קרן קיימת לישראל

נטע קונפורטי-הדרי

גיא הדרי

בסי סילבר

מיקום התכנית: שד הגיבורים 5

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6189	לא	לא	485	485	כן

מטרת התכנית

שינוי ייעוד חציה המזרחי של החלקה ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור, במטרה להסדיר את ייעוד המבנה הקיים המשמש בפועל כבית כנסת. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

בישיבת ועדת משנה מספר 2018006 מתאריך 26/04/2018 הוחלט :
הסעיף הוסר מסדר היום.

רקע לדיון:

הנכס שבתוכנית זו נידון בוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר לשימוש חורג ממגורים לבית כנסת. לבקשה זו התקבלו התנגדויות ולאחר החלטת הוועדה פנו המתנגדים לוועדת ערר. החלטת ועדת ערר היתה כי יש להסדיר את ייעוד החלקה סטטוטורית.

מהות התוכנית: שינוי ייעוד ממגורים ב' למבני ציבור



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך תוכנית: 427-0609792

בעלויות: הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל, ונרשם כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים כמשמעותם בחוק הנאמנות התש"ט-1979. קיימת הערה על הנכס בנסח הטאבו על שם בית כנסת "תפארת ישראל" (הערה מס' 5202/2016).

שטח התוכנית: התכנית חלה על חלקה 485, ומשנה את הציה המזרחי בלבד. החלקה ממוקמת בסמוך לחלקות נוספות בייעוד מבני ציבור, אשר משמשות לבתי כנסת, מקוה, בית ספר, ובית יד לבנים.

תכניות מאושרות:

ממ/853- ייעוד מגורים ב'.

עבור תא שטח מזרחי (חצי מגרש) - שתי יחיד.

זכויות הבניה המאושרות הינן 200 מ"ר שטח עיקרי, בשתי קומות (או שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת). שטח שרות- 12.5 מ"ר מבני עזר, סככת חניה לכל יחיד בשטח 12 מ"ר.

ממ/2-10004- קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

ממ/3180- קומת חדריים על הגג בשטח 45 מ"ר או 65% מתכנית קומה א' הנמוך מבניהם.

קוי בנין: קדמי לשד' הגיבורים- 3 מ', קדמי לרחוב אהרן- 3 מ', צדדי מזרחי- 3 מ', צדדי צפוני- 3 מ'.

מוצע:

שינוי ייעוד לתא שטח מזרחי: ממגורים ב' למבנה ציבור, לשימוש בית כנסת ושימושים נלווים בלבד.

זכויות בניה מבוקשות:

- שטח עיקרי 130 מ"ר בקומת קרקע ו- 75 מ"ר בקומת גלריה, סה"כ 205 מ"ר.

- שטח שרות יהיה 30 מ"ר בנוסף לממ"מ כנדרש בחוק התכנון והבניה ותקנותיו. (יותר ניווד של 20% משטח עיקרי לשטח שרות)

קומות:

- הבניין יהיה בן קומה אחת עם אפשרות לגובה קומה כפולה, בחלל הקומה הכפולה ניתן להוסיף קומת גלריה או קומה שניה חלקית.

- גובה בניין עד 8.5 מ'. תותר גמישות של עד 1 מ'.

- לא תותר יציאה לגג.

קוי בנין מוצעים:

- קו בנין אחורי (צפוני) - 4.5 מ'.

- קו בניין קדמי (דרומי) - 3 מ'.

- קו בניין צידי (מזרחי) 3 מ'.

- קו בניין צידי מערבי- קו בניין 0, יותר קיר משותף עם הבניין בתא שטח המערבי.

סטיה מקוי הבניין בתא שטח המזרחי תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

בינוי:

- הכניסה הראשית למבנה תהיה מהחזית הדרומית בלבד.

- יוקם קיר אקוסטי בגבולות החלקה הגובלים עם מגורים.

רקע:

היתרי בניה: עבור תא השטח המזרחי קיים היתר ליחיד אחת משנות השישים בשטח של 47.95 מ"ר בקומה אחת.

פיקוח: קיים תיק פיקוח.

בעקבות אכיפה של מחלקת פיקוח הוגשה בקשה להיתר להסדרת חריגות הבניה ושימוש חורג.

מהות הבקשה הייתה הרחבת מבנה קיים הכולל ממ"ד, הריסת מחסן בחצר, הסדרת היתר ושימוש חורג ממגורים לבית כנסת לתקופה של 10 שנים.

פורסמו הקלות והתקבלו התנגדויות.

החלטת הוועדה המקומית בשיבתה מס' 2016005 מתאריך ה-02/06/2016, לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור בשטח, הייתה

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאים ולתקופה של 5 שנים בלבד.

לעניין מטרדי הרעש שטענו המתנגדים, הוחלט כי הבקשה להיתר תעודכן בהתאם להערות הבאות:

א. שתילת עצים לאורך הגדר עם השכן הגובל במרווח של 1.5 מ'.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הבושץ תוכנית: 427-0609792

- ב. הסרת הפנסים המפריעים לשכנים.
 - ג. הזזת דלת הכניסה הראשית למבנה לחזית הדרומית, מכיוון שד' הגיבורים.
 - ד. בניה בתחום קוי בנין בלבד.
- כמו כן הוועדה פנתה למבקשים להימנע מפעילות מרעושה בתחום החצר.

לאור החלטתה זו פנו המתנגדים לוועדת ערר.

החלטת ועדת ערר

ועדה ערר בהחלטה משיבה מס' 04816 מיום ה-10/10/2016 קבעה: "אנו סבורים כי לאחר שבית הכנסת פועל מעל 50 שנה אין כל ספק בדבר הצורך בשימוש זה ובהסדרתו הסטטוטורית ואין צורך בעוד חמש שנים של פעילות כדי להגיע למסקנה זו ולכן על המשיבים לפעול כבר כעת להסדרת תכנונית של השימוש החורג".

כמו כן קבעה ועדת ערר כי בהחלטת הוועדה המקומית לא די כדי למזער את מפגעים הרעש והוסיפה:

1. יתווספו בהחלטה התנאים הבאים:
 - א. הבקשה תתוקן באופן שתכלול קיר אקוסטי בגבול עם חלקת העוררים בהתאם להנחיות היועץ האקוסטי מטעם הוועדה המקומית וזאת במקום שתילת עצים.
 - ב. תנאי בהיתר יהא איסור כל שימוש בחצר בית הכנסת בשעות הבאות- בין 20:00 עד 7:00 למחרת, ובין 14:00 ל-16:00.
2. ההיתר ינתן לתקופה של שנה אחת במסגרתה יש לפעול להסדרת סטטוטורית של פעילות בית הכנסת בהתחשב בעובדה שמדובר באזור שופע שטחים לצרכי ציבור.

לאור החלטת ועדת הערר הוגשה התכנית לשם הסדרת סטטוטורית של הנכס.

המלצות מהנדס העיר

המלצת מהנדס העיר להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. בהנחה כי מגיש התכנית הוא הראוי להיות מגיש התכנית וככל שיוחלט שכך, תנאי להמלצה להפקדת התכנית הינו קבלת כתב שיפוי ובטחונות ראויים להנחת דעתה של יועמ"ש הוועדה המקומית והעירייה.
2. בתנאי מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.

גליון דרישות

- תיקון מסמכי התכנית עפ"י הערות מחלקת תכנון והיועמ"ש.
- קבלת כתב שיפוי ובטחונות ראויים להנחת דעתה של יועמ"ש הוועדה המקומית והעירייה.



עיריית גבעתי שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 427-0613661
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018	

שם התכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

סוג סעיף: דיון בהפקדה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 3,219.00 מ"ר (3.219 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/950	שינוי
ממ/3154	שינוי
427-0139089	שינוי
ממ/10002	כפיפות
ממ/3180	כפיפות

בעלי ענין

יועץ תנועה
נתן שלסינגר

יוזם

גינדי גרדנס

גינדי ישראל

מתכנן

קיקה ברא"ז

מיקום התכנית: שכונה: רמת הדר

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6369	לא		325	325	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	11	11		427-0139089

מטרת התכנית

תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור וחוראות בינוי.

סוג נתון	מצב מאושר	שינוי למצב קיים	ערך	מצב מוצע ומאושר
מגורים (יח"ד)	94.00	תוספת	13.00	107.00
מגורים (מ"ר)	12525.00		12525.00	

רקע לדיון:



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך תוכנית: 427-0613661

התכנית מוגשת בהתאם למסמך מדיניות תכנון בתחום תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי שאושר בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.2.2016.
תחום התכנית: מגרש 11 עפ"י ממ/3154, ו- 427-0139089 המשולש הדרומי.

תכניות מאושרות:

- ממ/3154 - התכנית אושרה בוועדה המחוזית בשנת 2012, וקבעה במגרש בניין בן 19 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג), תכנית של 40%, הוראות בנייה, תנאים להיתר וכיוצא ב.
- 427-0139089 גש/מק/3154 - תכנית איחוד וחלוקה (כוללת לוחות איזון והקצאה עבור תכנית ממ/3154) אושרה ב- 2014 בסמכות ועדה מקומית.

על פי תכניות מאושרות מותר במגרש: 12,075 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה קובעת ו-450 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת, 40% תכנית, 94 יח"ד, 19 קומות מעל הקרקע הכוללות קומות מגורים, קומת קרקע כפולה וקומה טכנית, קווי בניין - צידיים - 7 מ', אחורי - 2.5 מ' וקדמי - 5 מ', גובה הבניין 147 מ' מעל פני הים.

3. תכנית עיצוב אדריכלי - אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 2016002 מתאריך 24.2.2016.
התכנית כוללת הנחיות עיצוב עירוני והעמדת בנייני מגורים, ובכלל זה מס' יח"ד בקומה, דירוג הקומות העליונות וכו'. כמו כן התכנית קובעת הנחיות בינוי ועיצוב בהתאם לנדרש בפרק ז' סעיף 4.3.14 בתב"ע ממ/3154.

4. מסמך מדיניות עבור שטח תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי - אושר בוועדה המקומית בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.2.2016. מטרת המסמך עידוד שינוי תמהיל הדירות במתחם תוך אפשרות לתוספת יח"ד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, ובכללן אוכלוסייה צעירה. המסמך קבע הנחיות להגשת תוכנית לתוספת יח"ד במגרשים, על פי קריטריונים שקבעה הוועדה.

מוצע:

1. תוספת 13 יח"ד ל-94 המאושרות המהוות 14% תוספת יח"ד. סה"כ 107 יח"ד במגרש.
תמהיל יח"ד לאחר התוספת המוצע:
 - 13 דירות שלושה חדרים.
 - 6 דירות ארבעה חדרים.
 - 29 דירות חמישה חדרים.
 - 59 דירות שישה חדרים.
2. קביעת גודל יח"ד מקסימלי ליח"ד החדשות - 80 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות), ושטח ממוצע לדירה 115 מ"ר.
3. מבוקש ניוד 330 מ"ר שטח עיקרי (המיועד ל-יח"ד פעילות חברה וספורט) מתת הקרקע למעל הקרקע.
מתוכם 100 מ"ר למועדון דיירים ושינוי חלוקת שטחי הבניה של 230 מ"ר הנוספים ל- 'מגורים' על מנת להגיע לתוספת 14% יח"ד, תוך שמירה על ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד, מתן חניות כנדרש ושמירה על הוראות הבינוי בכפוף לתכנית בינוי ועיצוב של תוכנית ממ/3154.
4. תוספת 6 קומות. סה"כ 25 קומות מעל הקרקע (הכוללות: קומת קרקע גבוהה, 23 קומות מגורים וקומה טכנית.
5. קביעת קו בניין תת קרקעי: קו בניין עד גבול מגרש מלבד קו בניין קדמי - 1 מ' לאור הנחיות חברת נתייע. במידה ותאושר תת"ל 270 (המבטלת את תוואי הקו הסגול ברחוב יצחק שמיר) ניתן יהיה להגיע עד גבול מגרש קדמי. שינוי קווי בניין מעל הקרקע: קדמי - 7 מ', אחורי - 7.5 מ', צדדיים - 8 מ'.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור לאורך השצי"פ המרכזי (מצפון) ברוחב 5 מ'.
7. קביעת גובה בניין מקסימלי של 147 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי) תוך מתן אפשרות לתוספת של עד 1 מ' בלבד.
8. כמו כן קובעת התכנית הוראות בינוי:
 - א. מס' דירות בקומה - 5 דירות.
 - ב. צמצום תכנית הבינוי ל-30%.
 - ג. העמדת המבנה על פי התשריט.
 - ד. קביעת גובה קומת קרקע בגובה 4-6 מ'.
 - ה. קביעת שטח החלל הציבורי בקומת הכניסה של לפחות 40% משטחה (כולל מחסנים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות וכדו') בכללם שטח של 100 מ"ר מועדון דיירים מתוך שטחים עיקריים המותרים מעל כניסה קובעת.
9. חניה - עבור 13 יח"ד החדשות: חניה אחת ליח"ד בכפוף לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה (תיקון) התשע"ו 2016. עבור 94 יח"ד קיימות שמירה על תקן חניה על פי תב"ע ממ/3154: שתי חניות ליח"ד. חניות הנכים יתוכננו על פי התקן וכן חניות אופניים ואופנועים.

על פי סעיף 61א. (ג) (1) רצ"ב חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לוועדה המקומית בדבר סמכות התוכנית.
על פי סעיף 61א. (ג) (4) רצ"ב חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הבושך תוכנית: 427-0613661

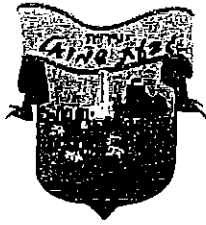
המלצות מהנדס העיר

המלצת ועדה מקומית על הפקדת תכנית עם שינויים בתנאים הבאים:

1. קבלת כתב שיפוי מיזם התוכנית ומכל בעלי הקרקע.
2. רישום הערת אזהרה בפועל בדבר כתב השיפוי.
3. אישור יועץ תנועה לנספח התנועה
4. התכנית חורגת מצפיפויות הקבועות בלוח מס' 1 בתמ"א 35. בהתאם לסעיף 12.2.2 ניתן להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת ובתנאי שהתקיים התנאי כי הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת. שטח המגרשים המאושרים סטטוטורית כיום למגורים בלבד (נטו) עומד על 1,377 דונם. הצפיפות הממוצעת הקיימת ביישוב, קיימת ומאושרת, הנה:
 - א. צפיפות נטו בנויה כיום (8,540 יח"ד) = 6.2 יח"ד/דונם נטו.
 - ב. צפיפות נטו מאושרת סטטוטורית כלל יישובית (11,120 יח"ד) = 8.07 יח"ד/דונם נטו.בהתאם לכך נתן לאפשר את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית.
5. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף התכנון והתאם לאמור להלן:
 - א. שטח קומות עליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית.
 - ב. דירוג קומות עליונות -
 - הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו של שתי הקומות העליונות בלבד.
 - השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכנית הקומה שמתחתיה.
 - השטח הבנוי עבור קומה הדירוג הראשונה יחושב משטח קומה טיפוסית.
 - הדירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה.
 - ג. מותר חדר על הגג בקומה חלקית (הקומות המדורגות בלבד) תוך שמירה על תכנית מקסימלית של הקומות המדורגות, במסגרת מניין הקומות המותרות בלבד. מבלי להוסיף זכויות.
 - ד. פיתוח נופי- נספח פיתוח יהיה מחייב לעניין חתכי הפיתוח הנופי. בנספח יוצג חתך המציג השתלבות הפיתוח הנופי לאורך השצ"פ המרכזי מצפון. קומות מרתפי החניה, ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים.
 - ה. קומת הקרקע -
 - יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב.
 - יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש על פי תקן.
 - השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, בתכנית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו מחסנים משותפים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'.
 - קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.
6. יינתן חו"ד יועץ ניקוז לפתרון התכנוני המוצע.
7. אישור ניוד שטח 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הקרקע. מתוכם 100 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים ו-230 מ"ר שינוי חלוקת שטחי הבניה מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל-י מגורים, על אף מדיניות הוועדה, לאור יכולת המגרש לשאת את ניוד השטח ותוספת יח"ד (מתן פתרונות חניה ושמירה על הוראות בינוי תכנית בינוי ועיצוב ממ/3154), וזאת על מנת למקסם את מטרת מסמך המדיניות שעיקרו תוספת יח"ד קטנות.
8. בתנאי מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.

גיליון דרישות

- תנאי להיתר: תיאום חתך הרחוב בתת קרקע מול נתי"ע (עם אישור תת"ל 70 ב' ניתן יהיה להגיע בתת הקרקע בחזית הקדמית לגבול המגרש).
- אישור יועץ תנועה- כולל טבלת מאזן חניה
- הגשת כתב שיפוי על ידי כל בעלי הקרקע והיזם.
- תיקון תקנון עפ"י הערות מחלקת תכנון והיועמ"ש.
- רישום הערת אזהרה בפועל בדבר כתב השיפוי



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

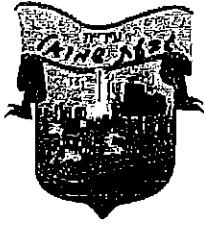
חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 427-0613661	שם התכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11	מגיש התכנית: גינדי גרדנס	עורך התכנית: קיקה ברא"ז
כתובת: יצחק שמיר 9			
גושים וחלקות: גוש: 6369 חלקה במלואה: 325			
עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית		תוספת יחיד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור והוראות בינוי.	
עיקרי הוראות התכנית		התכנית באה להתאים את התכנון במגרשים אלו לתוכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות בנושאים: (א) הגדלת צפיפות (יחיד לדונם) ב-14%, מ-94 יחיד ל-107 יחיד. סה"כ תוספת של 13 יחיד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי וממ"ד ליחיד. (ב) תוספת 6 קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-147 מ' ל-148 מ' מעל פני הים. (ג) שינוי קווי בניין על קרקעיים וקביעת קו בניין תת קרקעי. (ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית הבנוי. (ה) שינוי חלוקת שטחי בניה: 230 מ"ר מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל-ימגורים. (ו) ניווד 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע. (ז) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצי"פ המרכזי מצפון.	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המוגהשם בנייעוד	
		דונם	%
מגורים	13	3.219	100
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
(א) הגדלת צפיפות (יחיד לדונם) ב-14%, מ-94 יחיד ל-107 יחיד. סה"כ תוספת של 13 יחיד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי וממ"ד ליחיד, עפ"י סעיף 62(א)(8) לחוק התכנון והבניה. (ב) תוספת 6 קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-147 מ' ל-148 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62(א)(4) לחוק התכנון והבניה. (ג) שינוי קווי בניין על קרקעיים וקביעת קו בניין תת קרקעי עפ"י סעיף 62(א)(4) לחוק התכנון והבניה. (ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית הבנוי, עפ"י סעיף 62(א)(5) לחוק התכנון והבניה.			

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: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

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

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

ה) שינוי חלוקת שטחי בניה: 230 מ"ר מ-יחידות חברה וספורט ל-ימגורים.	
ו) ניווד 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע.	
ז) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצי"פ המרכזי מצפון, עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.	
הערות לגבי עריכת התכנית	
1. הוראות התכנית- סעיף 2.2 עיקרי התכנית- יש להוסיף שינוי קווי בניין.	
סעיף 6.4 תנאי למותן היתרי אכלוס- תיקון ניסוח סייק 1.	
2. נספח תנועה- יש למספר את החניות. תוכנית הרקע של קומת הקרקע אינה תואמת למיקום רחבת כיבוי אש.	
3. תשריט מצב מאושר- סימון מיקום מגרש אינו תואם בקני"מ ובמיקום.	
4. נספח בינוי ופיתוח- יש להראות תכנון נופי של רצועת זיקת הנאה בתכנית קומת הקרקע.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
לי"ר	
יחס לתכנית קודמות	
שינוי ל: ממ/950, 427-0139089, ממ/3154. כפיפות ל: ממ/3180, ממ/100002	
התייחסות לתכנית המתאר הבוללנית (בהכנה) בכפוף להערות	
תואמת מדיניות תכנון לעניין תוספת יחיד קטנות לצורך גיוון אוכלוסייה ומתן אפשרות לאוכלוסייה צעירה.	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות	
תמ"מ 21/3	לי"ר
ממ/950	לי"ר
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות	
תמ"א 3	לי"ר
תמ"א 4/2	הגבלת בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה.
תמ"א 18	התכנית אינה בתחום תמ"א 18
תמ"א 4א23	המגרש נמצא בתחום אזור א-י "אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן". תקן החניה עבור יחידות הדיוור המוצעות בכפוף לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשע"ו-2016.
תמ"א 3/ב/34	לי"ר
תמ"א 4/ב/34	התכנית שומרת על 15% שטחים חדירי מים או מתן פתרונות מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש.
תמ"א 35	המגרש בתחום מרקם עירוני.
	התכנית חורגת מצפיפויות הקבועות בלוח מס' 1 בתמ"א 35.

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: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

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

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

<p>בהתאם לסעיף 12.2.2 ניתן להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת ובתנאי שהתקיים התנאי כי הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת.</p> <p>שטח המגרשים המאושרים סטטוטורית כיום למגורים בלבד (נטו) עומד על 1,377 דונם.</p> <p>הצפיפות הממוצעת הקיימת ביישוב, קיימת ומאושרת, הנה:</p> <p>א. צפיפות נטו בנויה כיום (8,540 יח"ד) = 6.2 יח"ד/דונם נטו.</p> <p>ב. צפיפות נטו מאושרת סטטוטורית כלל יישובית (11,120 יח"ד) = 8.07 יח"ד/דונם נטו.</p> <p>בהתאם לכך נתן לאפשר את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית.</p>	<p>תמ"א 38</p> <p>לי"ר</p>
---	----------------------------

מענה פרונטלי 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	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד קטנות למגוון אוכלוסייה	
כלכלת היישוב / הרשות	לי"ר	
השפעות חברתיות	מענה למגוון אוכלוסייה ובכללן אוכלוסייה צעירה	
תשתיות ותחבורה	לי"ר	
סביבה ונוף	לי"ר	
אחר		

המלצת אגף הנדסה

חוות דעת תכנונית

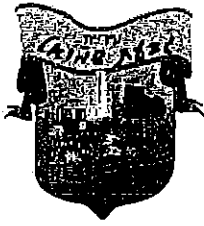
רקע לדיון:

התכנית מוגשת בהתאם למסמך מדיניות תכנון בתחום תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי שאושר בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.2.2016.

תחום התכנית: מגרש 11 עפ"י ממ/3154, ו- 427-0139089 המשולש הדרומי.

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: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

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

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

תכניות מאושרות:

1. ממ/3154- התכנית אושרה בוועדה המחוזית בשנת 2012, וקבעה במגרש בניין בן 19 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג), תכנית של 40%, הוראות בנייה, תנאים להיתר וכיוצא בזה.
2. 427-0139089 גש/מק/3154- תכנית איחוד וחלוקה (כוללת לוחות איזון והקצאה עבור תכנית ממ/3154) אושרה ב- 2014 בסמכות ועדה מקומית.

על פי תכניות מאושרות מותר במגרש: 12,075 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה קובעת ו-450 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת, 40% תכנית, 94 יחיד, 19 קומות מעל הקרקע הכוללות קומות מגורים, קומת קרקע כפולה וקומה טכנית, קווי בניין- צדדיים- 7 מ', אחורי- 2.5 מ' וקדמי- 5 מ', גובה הבניין 147 מ' מעל פני הים.

3. תכנית עיצוב אדריכלי- אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 2016002 מתאריך 2016.2.24- התכנית כוללת הנחיות עיצוב עירוני והעמדת בנייני מגורים, ובכלל זה מס' יחיד בקומה, דירוג הקומות העליונות וכו'. כמו כן התכנית קובעת הנחיות בינוי ועיצוב בהתאם לנדרש בפרק ז' סעיף 4.3.14 בתב"ע ממ/3154.

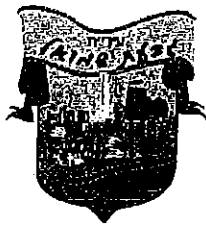
4. מסמך מדיניות עבור שטח תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי- אושר בוועדה המקומית בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 2016.2.24. מטרת המסמך עידוד שינוי תמהיל הדירות במתחם תוך אפשרות לתוספת יחיד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, ובכללן אוכלוסייה צעירה. המסמך קבע הנחיות להגשת תוכנית לתוספת יחיד במגרשים, על פי קריטריונים שקבעה הוועדה.

מוצע:

1. תוספת 13 יחיד ל-94 המאושרות המהוות 14% תוספת יחיד. סה"כ 107 יחיד במגרש... תמהיל יחיד לאחר התוספת המוצע:
 - 13 דירות שלושה חדרים.
 - 6 דירות ארבעה חדרים.
 - 29 דירות חמישה חדרים.
 - 59 דירות שישה חדרים.
2. קביעת גודל יחיד מקסימלי ליחיד החדשות- 80 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות), ושטח ממוצע לדירה 115 מ"ר.
3. מבוקש ניוד 330 מ"ר שטח עיקרי (המיועד ל-יחיד פועילות חברה וספורט) מתת הקרקע למעל הקרקע. מתוכם 100 מ"ר למעדון דיירים ושינוי חלוקת שטחי הבניה של 230 מ"ר הנוספים ל- 'מגורים' על מנת להגיע לתוספת 14% יחיד, תוך שמירה על ממוצע של 115 מ"ר ליחיד, מתן חניות כנדרש ושמירה על הוראות הבינוי בכפוף לתכנית בינוי ועיצוב של תוכנית ממ/3154.
4. תוספת 6 קומות. סה"כ 25 קומות מעל הקרקע (הכוללות: קומת קרקע גבוהה, 23 קומות מגורים וקומה טכנית).
5. קביעת קו בניין תת קרקעי: קו בניין עד גבול מגרש מלבד קו בניין קדמי- 1 מ' לאור הנחיות חברת נתי"ע. במידה ותאושר תת"ל 70' (המבטלת את תוואי הקו הסגול ברחוב יצחק שמיר) ניתן יהיה להגיע עד גבול מגרש קדמי.
- שינוי קווי בניין מעל הקרקע: קדמי- 7 מ', אחורי- 7.5 מ', צדדיים- 8 מ'.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור לאורך השצי"פ המרכזי (מצפון) ברוחב 5 מ'.
7. קביעת גובה בניין מקסימלי של 147 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי) תוך מתן אפשרות לתוספת של עד 1 מ' בלבד.
8. כמו כן קובעת התכנית הוראות בינוי:
 - א. מס' דירות בקומה- 5 דירות.
 - ב. צמצום תכנית הבינוי ל-30%.
 - ג. העמדת המבנה על פי התשריט.
 - ד. קביעת גובה קומת קרקע בגובה 4-6 מ'.

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: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

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

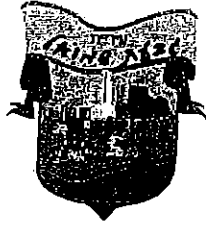
מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

ה. קביעת שטח החלל הציבורי בקומת הכניסה של לפחות 40% משטחה (כולל מחסנים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות וכדו') בכללם שטח של 100 מ"ר מועדון דיירים מתוך שטחים עיקריים המותרים מעל כניסה קובעת.
9. חניה- עבור 13 יח"ד החדשות: חניה אחת ליח"ד בכפוף לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה (תיקון) התשע"ו 2016. עבור 94 יח"ד קיימות שמירה על תקן חניה על פי תב"ע ממ/3154: שתי חניות ליח"ד. חניות הנכים יתוכננו על פי התקן וכן חניות אופניים ואופנועים.

להפקיד בתנאים הבאים	לדחות מהסיבות הבאות
<ol style="list-style-type: none"> קבלת כתב שיפוי מיזם התוכנית ומכל בעלי הקרקע) במידה ולא חוגש ייפוי כוח הכולל התייחסות לנושא כתב השיפוי. רישום הערת אזהרה בפועל בדבר כתב השיפוי. אישור יועץ תנועה לנספח התנועה התכנית חורגת מצפיפויות הקבועות בלוח מס' 1 בתמ"א 35. בהתאם לסעיף 12.2.2 ניתן להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת ובתנאי שהתקיים התנאי כי הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת. שטח המגרשים המאושרים סטטוטורית כיום למגורים בלבד (נטו) עומד על 1,377 דונם. הצפיפות הממוצעת הקיימת ביישוב, קיימת ומאושרת, הנה: <ol style="list-style-type: none"> א. צפיפות נטו בנויה כיום (8,540 יח"ד) = 6.2 יח"ד/דונם נטו. ב. צפיפות נטו מאושרת סטטוטורית כלל יישובית (11,120 יח"ד) = 8.07 יח"ד/דונם נטו. בהתאם לכך נתן לאפשר את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף ההנדסה ובהתאם לאמור להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. שטח קומות עליונות לא יחרוג משטח קומת טיפוסית. ב. דירוג קומות עליונות- <ul style="list-style-type: none"> - הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו של שתי הקומות העליונות בלבד. - השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה. - השטח הבנוי עבור קומה הדירוג הראשונה יחושב משטח קומה טיפוסית. - הדירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה. - מותר חדר על הגג בקומה חלקית (הקומות המדורגות בלבד) תוך שמירה על תכסית מקסימלית של הקומות המדורגות, במסגרת מניין הקומות המותרות בלבד. מבלי לחוסף זכויות. ד. פיתוח נופי- נספח פיתוח יהיה מחייב לעניין חתכי הפיתוח הנופי. בנספח יוצג חתך המציג השתלבות הפיתוח הנופי לאורך השצ"פ המרכזי מצפון. קומות מרתפי החניה, ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים. ה. קומת הקרקע- <ul style="list-style-type: none"> - יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב. - יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש על פי תקן. - השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו מחסנים משותפים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'. 	

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843

כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



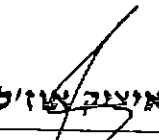
עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

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

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

	<p>- קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>6. יינתן חו"ד יועץ ניקוז לפתרון התכנוני המוצע.</p> <p>7. אישור ניווד שטח 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הקרקע. מתוכם 100 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים ו-230 מ"ר שינוי חלוקת שטחי הבניה מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל-י מגורים, על אף מדיניות הועדה, לאור יכולת המגרש לשאת את ניווד השטח ותוספת יח"ד (מתן פתרונות חניה ושמירה על הוראות בינוי תכנית בינוי ועיצוב ממ/3154), וזאת על מנת למקסם את מטרת מסמך המדיניות שעיקרו תוספת יח"ד קטנות.</p> <p>8. בתנאי מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.</p>
מהנדס הוועדה המקומית וגבעת שמואל	
שם: אינג' איציק אוז'לבו	תאריך: 27.5.2018
חתימה:  איציק אוז'לבו	



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות תוכנית

מספר תכנית 427-0613661 שם תכנית שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 427-0613661	שם התכנית שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11	מגיש התכנית גינדי גרדנס	עורך התכנית קיקה ברא"ז	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית כוללת בשטח התכנית	
גבעת שמואל	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מחוזית</u> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית: קווי בניין קדמי -מ-5 מ' ל-7 מ', אחורי מ-7 מ' ל-7.5 מ'. צדדיים מ-7 מ' ל-8 מ'. קביעת קו בניין בתת הקרקע עד גבולות המגרש מלבד קו בניין קדמי שייקבע בהתאם לתנחיות נת"ע.	א62 (א) ס"ק 4	שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית וקביעת קווי בניין.		
א. שינוי מספר קומות המותר בתכנית תוספת של 6 קומות, בסך של ק"ק+23 קומות מגורים+ קומה טכנית, סה"כ 25 קומות. ב. שינוי גובה בניינים - תוספת של 1 מ' לגובה אבסולוטי של 148 מ' מעל פני הים.	א62 (א) ס"ק 4א	שינוי גובה של הבניינים ומספר הקומות, בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.		
שינוי של הוראות בינוי: א. גובה קומת קרקע/לובי בין 4-6 מ' ב. 5 דירות בקומה ג. דירוג קומות עליונות ד. שמירה על 1.5 מ' מילוי קרקע מעל קומת מרתף. ה. העמדת הבניינים. ו. פירוט הוראות בינוי קומת הקרקע ומחסנים. ז. קביעת מפלס 0.00 ח. קביעת תכסית.	א62 (א) ס"ק 5	שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.		



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות תוכנית

מספר תכנית 427-0613661 שם תכנית שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה ועדה מחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה לא יגדל ביותר מ-50%.	62א(א) ס"ק 6	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50%: שינוי 230 מ"ר מ-יחדרים לפעילויות חברה וספורטי ל-ימגורים.	
הגדלת מסי יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.	62א(א) ס"ק 8	הגדלת מסי יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות מ-94 יח"ד ל-107 יח"ד. 13 יח"ד חדשות קטנות ובשטח ברוטו של 80 מ"ר. קביעת שטח ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד.	
כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 142	62א(א) ס"ק 9	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 142, בכפוף להוראות סעיף 151: ניווד 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הקרקע.	
קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה.	62א(א) ס"ק 19	קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור לאורך השצי"פ המרכזי מצפון למגרש ברוחב 5 מ'.	
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה איציק אוז'לבו	מספר ת.ז. 031869373	חתימה איציק אוז'לבו	תאריך: 27.5.2018
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה עו"ד אילנה תמם	מספר ת.ז. 24021750	חתימה	תאריך 28.5.18
שם ושם משפחה עו"ד אילנה בראף-שניר	מספר ת.ז. 069423226	חתימה עו"ד אילנה בראף-שניר	תאריך 27.5.2018

38550

(ד)



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	הפקעה: הפ/40
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018	

שם התכנית: הפקעה בהתאם לתכנית ממ/3005

סוג סעיף: דיון בהפקעות

סוג תוכנית: הפקעה

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 41.00 מ"ר (0.041 דונם)

בעלי ענין

בעלים

גד רוזנברג

רייך רותי

רייך שרון

דורון יהב

יהב אסתר

מיקום התכנית: שדה יצחק 9 - 11

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
6189	לא	לא	632	632	לא

מטרת התכנית

הפקעת שטח לצורכי דרך מאושרת.

הפקעה בהתאם לתב"ע ממ/3005:

חלקה מס' 632

שטח חלקה רשום - 600 מ"ר

שטח הפקעה כ - 41 מ"ר .

בעלות:

רייך רות ושרון מרחוב יצחק שדה 9

רוזנברג גד מרחוב יצחק שדה 11

יהב דורון ואסתר מרחוב יצחק שדה 11

יעוד: דרך מאושרת.

גליון דרישות

- פרסום הפקעה לפי סעיף 5, 7



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 4	בקשה להיתר: 2017080	תיק בניין: 940035200
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

לוי מיטל ברי

לוי ברי ברוך

בעל הנכס

לוי מיטל ברי

לוי ברי ברוך

עורך

קולודיצקי אריה

מתנגדים

- חוה סלם

- מלאכי אסתר

- מלאכי שלומי

- משה מנחם

- סבירסקי זהר אפרת

- פרידמן אתי

- פרידמן דוד

כתובת הבניה:

רחוב עוזיאל 41

גוש וחלקה:

גוש: 6189 חלקה: 243 מגרש: 2449_6189

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/1/3113, ממ/2/10004

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

שטח מגרש:

449.00 מ"ר

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, יח"ד משנית
במרתף (מדיניות)

פרוט הבקשה

הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017, תוספת ממ"ד בקומת מרתף+ שינוי מידות פתחים ומשטח מרוצף בקומת כניסה.

הקלות:

- הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 26.1.2017.
- קו בנין אחורי לבניית ממ"ד במרתף 0.70 מ' במקום 5.00 מ'.
- תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
15/12/2017	15/01/2018	פרסום	הקלה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2017080

שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			14.89	52.57			מרתף	-1.00
				36.01		113.70	מגורים	
				12.75		149.11	מגורים	1.00
				17.00		119.36	מגורים	2.00
				8.16		54.62	מגורים	3.00
			14.89	126.49		436.79	סה"כ	

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: היתר בניה ל-4 יח"ד הכולל קומת עמודים מפולשת הכוללת מקלט עבור 4 יח"ד, קומה א', קומה ב' וחדרים על הגג.

מבוקש: הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017, תוספת ממ"ד בקומת מרתף בהקלה בקו בנין אחורי 1 מ"י + שינוי מידות פתחים ומשטח מרוצף בקומת כניסה.

חניות: בהיתר מופיע 4 חניות.

פיקוח:

1. התוספת המבוקשת בקומת המרתף (ממ"ד) והפתחים לא נבנו.
2. נבנה פרגולה בחזית המערבית שלא מופיעה בתוכנית, ובגינה נפתח תיק פיקוח.
3. בקומת הכניסה ביטלו את המחסן וניצלו את השטח למטבח.
4. החלל המערבי בקומת הקרקע וקומה א' לא קיים ויש תקרה (רצפה) בקומה א', כמו כן יש 2 פתחי חלונות שלא מופיעים בתוכנית.
5. אין גישה לחלל והוא אטום.

פורסמו הקלות והודעות לפי תקנה 36 ב'. בתאריך 15.1.2018 והתקבלו התנגדויות.

מהות ההתנגדות של חוה סלם מרחוב עוזיאל 41:

1. ישנן עבירות בנייה, בנייה לא חוקית וללא היתר.
2. בבניין קיים מקלט תקני ואין צורך בבניית ממ"ד נוסף.
3. בניית המבנה יחסום את האוויר והאור לדירה שלי.
4. בניית הקירות התומכים והחומות יהיו פתח ומסווה לבניית חדרים נוספים בעתיד.
5. ברחוב קיימת מצוקת חנייה קשה. תוספת יח"ד תחמיר את המצב עוד יותר.

מענה להתנגדות ע"י המבקש:

1. מפקח הועדה בדק את הנכס ואישר אותו וכן ווידא כי לא קיימות כל חריגות בנייה.
2. השער שהצבתי בשביל המוביל לנכס שברשותי, הוצב כחוק ההיתר אינו קשור לשער.
3. תיבת תקשורת - במבנה קיימת תיבת תקשורת שהוצבה בשטח הפרטי שהוצמד לנכס שברשותי. לדברי אגף ההנדסה אינני חייב לאפשר לדיירים להיכנס לשטח הפרטי שברשותי לטובת טיפול בארון התקשורת. בנוסף לכך, בוודאי שאינני חייב לרשום את זיקת ההנאה בטאבו. אם הדיירים יהיו מעוניינים, בנוסף, עלי לאפשר להם להוציא את תיבת התקשורת אל השטחים הציבוריים של המתחם כדי לאפשר גישה. הסברתי לדיירים שאין טעם, מאחר ואין לי התנגדות שיכנסו בתיאום מראש.
4. מקלט קיים - אכן קיים מקלט שנבנה עם הבניין בשנת 1989. ברור לכולם כי המקלט ישן ואינו עומד בתקנות הנוכחיות של פיקוד העורף. גודל המבנה אינו תואם את כמות התושבים בבניין, הכניסה למקלט דורשת יציאה אל הרחוב דרך חניות צפופות, דבר שהוא כמעט בלתי אפשרי בזמן אמת.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשרד המקומי להיתר : 2017080

5. חסימת אור ואוויר לדירה - קיים חלון חוקי מדירתה של הגב' סלם אל הגינה שברשותי. הממ"ד מוצב מצפון לחלונה של גב' סלם, ומרוחק מסי' מטרים ניכר מחלונה, כדי אפשר כניסת אוויר ראוי לדירתה, כפי שקורה היום. האור מגיע מדרום וממערב ששם אין כל בנייה.
6. מצוקת החנייה ברחוב - במסגרת התכנית שהוגשה התבקשתי להציג נספח תנועה, על מנת לעמוד בתקני החנייה הנדרשים עפ"י חוק. תמונה בעיני העניין כי אישה בת 83 אשר לא מחזיקה ברכב חוששת מעניין עומס החנייה ברחוב.
7. הגב' כינתה אותי בכינויים שאין להם שחר, אני מיצר על הניסיון להציג אותי כאדם פורע חוק. עברין מועד, הרומס את החוק. אני אדם שומר חוק, רב פקד במילואים במשטרת ישראל. מעולם לא הוגשה נגדי תביעה כלשהי בבית המשפט, אזרחית או פלילית, ובוודאי שלא הורשעתי בשום עבירה. אנו משפחה המעוניינת ביחסי שכנות טובה, בשלום וכבוד הדדי.
8. זכות לשלווה ושקט - במסגרת יחסי השכנות הקיימים בינינו, דיברתי עם ילדיה של הגב' סלם, והסברתי להם את כוונתי ורצוני הכנה לשמור על זכויותיה וכבודה של הגב' סלם, הם ראו את התכנית ומבינים כי אין בידיה כל טענה עניינית לעצם היתר הבניה. מעצם היותה אישה מבוגרת היא חוששת משינויים במתחם ומכאן מגיעה ההתנגדות.

מהות ההתנגדות של:

1. מלאכי שלומי רחוב פרץ 42
2. מלאכי אסתר - רחוב פרץ 42
3. משה מנחם - רחוב פרץ 40
4. אפרת זהר - רחוב פרץ 40
5. פרידמן דוד - רחוב פרץ 40
6. פרידמן אבני - רחוב פרץ 40

1. לא הוצגה בפנינו תכנית המרתף אלא רק קומת הקרקע.
2. במהות הבקשה נרשם: תוספת ממ"ד בקומת מרתף + דלת כניסה למרתף בהקלה + שינוי פתחים ומשטח מרוצף בקומת הכניסה.
3. לא ברור מדוע השטח המקורה בקומת הקרקע הינו 27 מטר, בעוד ששטח הממ"ד עצמו עומד על כ- 15 מטר.
4. לא ברור מדוע השטח המקורה בקומת הקרקע ממוקם מעבר לקווי הבניין. מהי ההצדקה התכנונית לכך? אלא אם התוספת בקומת המרתף הינה מעבר לממ"ד המבוקש.
5. הבניין קיבל אישור בהקלה לשינוי קו בניין אחורי - מ- 5 מטר ל- 4 מטר. ובכך כל הבניין בחזית האחורית קורב אלינו ב- 1 מטר.
6. האם משמעות הבקשה כי מפצלים את היחידה התחתונה לדירה העומדת בפני עצמה - היות ומבוקש לה מטבח?
7. חשש מקרבה לגדר המפרידה בין המגרש שלנו לבין המגרש המדובר - 6189/243 ומבקשים להתריע ולמנוע פגיעה ביציבות הגדר.

מענה להתנגדות ע"י המבקש.

1. כפי שמופיע בפרסומים, ניתן לגשת למחלקת הנדסה לעיין בתכנית המלאה.
2. מדובר בעובדות ועל כן אין טעם להתייחס.
3. בקשת ההיתר מדברת על בניית ממ"ד בקומת המרתף וכן על משטח יציאה מרוצף בגובה אפס של הבניין כפי שקיים ברחוב עזריאל 43 ועזריאל 39.
4. הבניין הבנוי היום בנוי עד לסוף קו הבניין הנוכחי. האפשרות היחידה לבניית ממ"ד בנכס, הינה יציאה מעבר לקווי הבניין הקיימים.
5. מדובר בעובדות ועל כן אין טעם להתייחס.
6. אכן, חלק ממהות הבקשה הוא פיצול היחידה התחתונה ליחידת משנה,, כפי שמופיע במהות הפרסום.
7. הגדר הנוכחית, המפרידה בין השטח של פרץ 40 לעזריאל 41, נבנתה כולה על ידי במימון פרטי ללא כל השתתפות מצדם של השכנים, דבר שראוי היה לעשותו. אין שום סיבה שהגדר תפגע, שכן הממ"ד המבוקש אינו מגיע כלל לקו הגדר.



עיריית גבעתי שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 2017060

המלצות מהנדס העיר

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. על מנת למנוע פגיעה ביציבות הגדר הממ"ד המבוקש יבנה במרחק 1 מ' מהגדר הקיימת.
2. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
3. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
4. יש להוסיף הערת אזהרה בטאבו לענין יחידה משנית - "יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".
5. תשלום כופר חניה בהתאם לבדיקה שמאית.
6. מילוי אדמה בחצר האחורית בזמן ביצוע לאישור המפקח.
7. ערבות למילוי תנאי ההיתר 30,000 ש"ח.

גליון דרישות

- דף מידע עדכני
 - מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
 - הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
 - תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתימתו
 - פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור ע"י)
 - חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
 - קבלת אישור להודעות 2 ב' מטלנכסים
 - ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
 - הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
 - אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינן במתחם
 - נספח סניטרי
 - אישור/פטור הג"א
 - אישור רשות העתיקות
 - חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס
 - אישור יועץ תנועה
 - רישום הערת אזהרה
 - אישור ביצוע הפקעה על ידי ועדה מקומית
 - ערבות בנקאית לגמר ביצוע
 - אישור מחלקת היטל השבחה
 - תשלום היטלי פיתוח
 - תשלום אגרות בניה
 - תכנית מתקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים : אדריכל, מהנדס, תנועה, בטיחות, נגישות, אינסטלציה, מיזוג אויר.
- הערות טכניות:**
- הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית
 - יש לציין שטח היחידה המשנית

24/12/2017

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל
רח' גוש עציון 11
גבעת שמואל

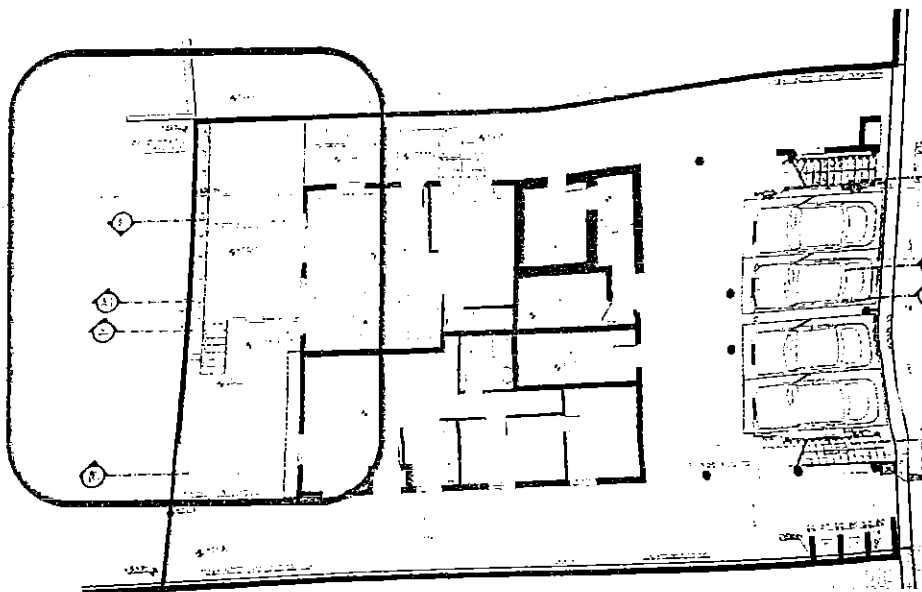
א.ג.ג.,

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעת שמואל
נתקבל ביום:
25-12-2017

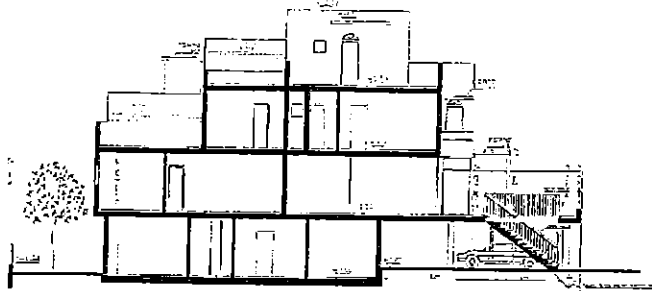
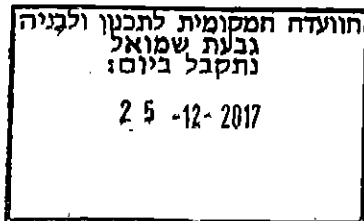
הנדון :- התנגדות לבקשה מס' 2017080
גוש 6189, חלקה 243 - עו"מ 41 ג"ש.

אנו, החתומים מטה, מביעים בזאת את התנגדותנו לתכנית מס' 2017080 וזאת מהנימוקים הבאים:-

1. לא הוצגה בפנינו, תכנית המרתף, אלא רק קומת הקרקע.
2. במהות הבקשה נרשם:-
"תוספת ממ"ד בקומת מרתף+ דלת כניסה למרתף בהקלה + שינוי פתחים ומשטח מרוצף בקומת הכניסה."
3. איננו מבינים מדוע, לממ"ד ששטחו 12.5 מ"ר + 2 מ"ר עבור החיבור וההגנה על הדלת - במקרה של הליכה לפי "בית הלל" - מדובר בשטח של כ- 14.5 - 15 מ"ר עבור התוספת בקומת המרתף. ומדוע השטח המקורה בקומת הקרקע - דהיינו - שטח המכסה את גג הממ"ד וההגנה הינו בשטח של כ- 27 מ"ר!!!!
4. איננו מבינים מדוע השטח המקורה בקומת הקרקע - ממוקם מעבר לקווי הבניין!!! מהי ההצדקה התכנונית לכך? אלא אם התוספת בקומת המרתף הינה מעבר לממ"ד המבוקש.



5. הרינו להזכירכם - כי הבניין ברח' עוזיאל 41 - ג"ש - קיבל אישור בהקלה לשינוי קו בניין אחורי - מ- 5 מטר ל- 4 מטר. ובכך כל הבניין בחזית האחורית קורב אלינו ב- 1 מטר.



חתך
קני"מ : 1:100

6. האם משמעות הבקשה כי מפצלים את היחידה התחתונה לדירה העומדת בפני עצמה - היות ומבוקש לה מטבח - ראו במהות הפרסום סעיף 1 ו- 3?

7. אנו חוזרים ומעלים את חששותינו לבנייה הקרובה לגדר המפרידה בין מגרש שלנו 6189/249 - פרץ 40 ג"ש לבין מגרש המדובר - 6189/243 עוזיאל 41 ג"ש. ומבקשים להתריע ולמנוע פגיעה ביציבות הגדר.

לטיפולכם המהיר נודה.

בכבוד רב,
תושבי רחוב פרץ 40 גבעת שמואל
תושבי רחוב פרץ 42 גבעת שמואל

שם פרטי ומשפחה	כתובת	תעודת זהות	חתימה
מאכא שטאי	פ"ל 42	05922171-3	
מאכא שטאי	- " -	05966378-1	
אשה אנהם	פ"ל 40	027980435	
אברהם צמר	פ"ל 40	054583141	
פני יען צמר	פ"ל 40	50209667	
פני צמר/אני	פ"ל 40	11852597	

08.01.2017

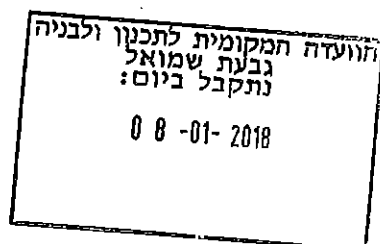
התנגדות לבקשה מס' 2017080 בעוזיאל 41

לפני כשנה רכשו לוי ברי ומיטל דירתו של עברין הבנייה יצחק יודעים, כידוע, העירייה תבעה את האדון בשל אינספור עבירות בנייה על אשר בין היתר חילק ביתו לכ-15 דירות והפך את הבניין למאורת סמים עד שמכר את דירתו, לעברין החדש אשר עוד בטרם יבשה הדיו על הסכם רכישת הבית פתח חלונות בחלל מעל לסלון ובנה חדרים נוספים, ללא היתר בנייה כחוק. כעת הדיירים החדשים חוזרים על אותן עבירות, **בבחינת התלמיד עלה על רבו**, בנוסף הקים שער החוסם את הגישה בצורה פראית ושערורייתית לכל מתקני הבניין המשותף כגון, תיבת התקשורת לטלפון ולטלביזיה, צנרת וביוב ומזגנים שתלויים על הקירות המשותפים. כתוצאה מכך, חסומה הכניסה לבעלי מקצוע כגון: תיבת התקשורת, מזגנים, צנרת וביוב וכן תיקון הקירות החיצוניים של המבנה. על כן מתבקש כי העירייה תדחה את תוכנית הבנייה עד אשר מר ברי לוי יחדל מעבירות הבנייה, יאפשר גישה למתקני הבניין וירשום זיקת הנאה בטאבו לזכות השכנים כנדרש בחוק.

לא יתכן שהעירייה תזכה את הדיירים החדשים בזכויות בנייה בעודם עברייני מועדים.

אני מבקשת לדחות את תוכניות הבנייה גם מהסיבות הבאות.

1. בבניין קיים מקלט תיקני, משוכלל וצמוד לביתו של מר לוי ואין צורך בבניית ממי"ד נוסף.
 2. בניית המבנה המפלצתי יחסום את האוויר והאור לדירה שלי.
 3. בניית הקירות התומכים והחומות יהיו פתח ומסווה לבניית חדרים נוספים בעתיד, לפי השיטה הנהוגה בבניין מימים ימימה.
 4. ברחוב קיימת מצוקת חנייה חמורה ביותר!!! לכן תוספת יחידת דיור תחמיר את המצב עוד יותר.
- אני בת 83 תושבת גבעת שמואל קרוב ל-70 שנה סבורה כי זכותי לחיי שלוה ושקט בעיר שאמורה להיות הפנינה של המרכז.



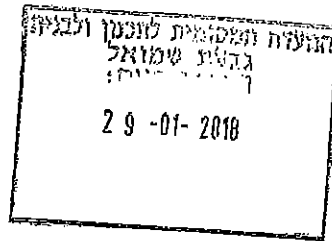
בכבוד רב

חוה סלם

0507416

העירייה לא תעיר את ילדי החצר.

לשכת



23/1/2018

בס"ד

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל

רח' גוש עציון 11

גבעת שמואל

הנידון: תגובה להתנגדותם של דיירי רחוב פרץ 40-42

לבקשת היתר בנייה מס' 2017080

גוש 6189, חלקה 243, עוזיאל 41 גב"ש

נמסרה לידי התנגדותם של דיירי רחוב פרץ 40 42 גב"ש לתכנית הנ"ל והרי תגובתי:

טענה מס' 1: "לא הוצגה בפנינו תכנית מרתף" - כפי שמופיע בפרסומים, ניתן לגשת למחלקת הנדסה לעיין בתכנית המלאה.

טענה מס' 3: בקשת ההיתר מדברת על בניית ממ"ד בקומת המרתף וכן על משטח יציאה מרוצף בגובה אפס של הבניין כפי שקיים ברחוב עוזיאל 43 מצפון ובעוזיאל 39.

טענה מס' 4: מיקום הממד מעבר לקו הבניין - הבניין, ברחוב עוזיאל 41 הבנוי היום, בנוי עד לסוף קו הבניין הנוכחי. האפשרות היחידה לבניית ממ"ד בנכס, הינה יציאה מעבר לקווי הבניין הקיימים, כפי שעשתה זאת הגב' זוהר אפרת, המצורפת להתנגדות זו, בדירתה ברחוב פרץ 40 גב"ש.

טענה מס' 6: "האם מפצלים את היחידה התחתונה לדירה?" אכן, חלק ממהות הבקשה הוא פיצול היחידה התחתונה ליחידת משנה, כפי שמופיע במהות הפרסום.

טענה מס' 7: החשש לפגיעה ביציבות הגדר - הגדר הנוכחית, המפרידה בין השטח של פרץ 40 לעוזיאל 41, נבנתה כולה על ידי, במימון פרטי, ללא כל השתתפות מצדם של השכנים ברח' פרץ 40, דבר שהיה ראוי לעשותו. אין שום סיבה שהגדר תפגע, שכן הממ"ד המבוקש אינו מגיע כלל לקו הגדר.

טענות מס' 2,5: מדובר בעובדות ועל כן אינן זוכות להתייחסות במסמך זה.

על פי שיחה שערכתי עם הדיירים לפני כשנה, בניסיון לבדוק מה מפריע להם, גיליתי כי החשש הגדול שלהם הוא כלל אינו בעיות תכנוניות. הממ"ד פונה לעורף הבנין שלהם, אל מרפסות השירות וחדרי הכביסה, ולא פוגע בהם כלל. כל הטענות המובאות כאן הן, לעניות דעתי, ניסיון שוא להזים את היתר הבניה.

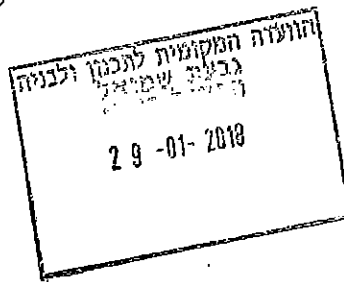
בכבוד רב

ברי ומיטל

לוי

מנהל

23/1/2018



בס"ד

לכבוד: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל

רח' גוש עציון 11

גבעת שמואל

הנידון: תגובה להתנגדותה של הגב' סלם חוה

לבקשת היתר בנייה מס' 2017080

גוש 6189, חלקה 243, עוזיאל 41 גב"ש

נמסרה לידיי התנגדותה של הגב' סלם חוה לתכנית הנ"ל והרי תגובתי:

- אכן רכשתי את הבית ממר' יודעים יצחק, שהסתבר שביצע עברות בנייה והורשע על כך. לא ידוע לי על עברות בנייה כל שהן בנכס שברשותי כפי שמצינת גב' סלם בהתנגדותה. במסגרת בקשת היתר בנייה זה, הגיע המפקח מר' בכור דרור, מטעם מחלקת ההנדסה בגב"ש, בתאריך 3/1/2018, ובדק את הנכס לאשורו, ווידא כי לא קיימת בו כל חריגות בנייה עליהם מדברת הגב' סלם.
- אכן היצבתי שער בכניסה לשביל המוביל אל הנכס שברשותי. השער הוצב כחוק למגינת ליבם של שני מתוך דיירי המתחם, שמסרבים לקבל את העובדה, כי זו זכות המוקנית לי על פי חוק, לתחום את השטח שברשותי בשער כניסה באופן שנקבע בחוק. ההיתר הנ"ל אינו קשור כלל לשער, ועל כן אין הטענות אודותיו קשורות להתנגדות. אציין, כי לאחר הצבת השער, פנה הדייר מר' אלימלך דוד, למחלקת הפיקוח באגף ההנדסה, להגשת קובלנה אודותיו. לאחר ביקורו של המפקח מר' בכור דרור במקום, בתאריך 15/12/2016, הוסבר להם כי השער הוצב כחוק, ואינו מהווה חריגת בנייה כלל.
- תיבת תקשורת - במבנה קיימת תיבת תקשורת שהוצבה בשטח הפרטי שהוצמד לנכס שברשותי. בפגישה עם האדריכלית איילת במחלקת הנדסה, הוברר לי, כי לא חלה עליי כל חובה לאפשר לדיירים כניסה לשטח הפרטי שברשותי לטובת טיפול בארון התקשורת, ובוודאי שאין עלי חובה לרשום זיקת הנאה בטאבו. באם הדיירים חפצים, לדבריה של איילת האדריכלית, עליי לאפשר להם להוציא את תיבת התקשורת אל השטחים הציבוריים של המתחם כדי לאפשר גישה לכולם. עם זאת, מתוך שכנות טובה, הסברתי לדיירים שחששותיהם תלויות על בלי מה, וכי אין לי כל התנגדות שיכנסו, בתיאום מראש, כדי לטפל בתיבת התקשורת בכל עת שיחפצו. יתרה מכך, לשכן מר דוד אלימלך, הועבר מפתח לשער הכניסה, לאחר שעמד על כך, כדי שבמידה ולא אהיה בארץ לתקופה ממושכת, לדבריו, יצטרך להיכנס פנימה, ויכל לעשות זאת.
- מקלט קיים - אכן קיים במתחם מקלט שנבנה עם הבניין בשנת 1989. ברור לכל, כי המקלט הישן אינו עומד בתקנות הנכחיות של פיקוד העורף היכול לשמש כמבנה ממוגן. כמו כן, גודל המקלט אינו מותאם למספר הדיירים שאמורים להשתמש בו. הכניסה את המקלט דורשת יציאה אל הרחוב וכניסה דרך חניות צפופות, דבר שהוא כמעט בלתי אפשרי בעת שנזדקק לו.
- חסימת אור ואוויר לדירה - קיים חלון חוקי מדירתה של הגב' סלם אל הגינה שברשותי. כפי שניתן לראות בתכנית, הממד מוצב מצפון לחלונה של הגב' סלם, ומרוחק מספר מטרים ניכר מחלונה, כדי לאפשר כניסת אוויר לדירתה, כפי שקורה היום. הטיעון של חסימת כניסת האור אינו קיים כלל, שכן האור מגיע מדרום וממערב אשר שם אין כל בנייה כפי שניתן לראות בתכנית.

- מצוקת חניה ברחוב - במסגרת התכנית שהוגשה, התבקשתי להציג נספח תנועה בכדי לעמוד בתקני החניה הנדרשים על פי חוק. עם זאת, תמוה בעיניי, כי אישה בת 83, בערוב ימיה, שאינה החזיקה מעולם ברישיון נהיגה וברכב פרטי, אלה הם חששותיה בדבר עומס חנייה ברחוב.
- "עברייני חדש" - בדבר ההתנגדות שהוגשה, אני מכונה "עברייני חדש", "התלמיד עלה על רבו" והרב, כמוכא בהתנגדות, הינו דמות השנויה במחלוקת. צר לי כי הגב' סלם בחרה לכנות אותי בכינויים שכאלה, שלמיטב הבנתי וידיעתי אין בהם שחר. אני מיצר על הניסיון להציג אותי כאדם פורע חוק, עברייני מועד, הרומס ברגל גסה את החוק. אני אדם שומר חוק, רב פקד (מיל) במשטרת ישראל. מעולם לא הוגשה נגדי תביעה כלשהיא בבית משפט, אזרחית או פלילית, ובוודאי שלא הורשעתי בשום עבירה. אנו משפחה נורמטיבית, המונה 6 נפשות, לא באנו להזיק לאיש, אלא לחיות בשלום ובכבוד הדדי עם שכנינו.
- זכות לשלווה ושקט בעיר - במסגרת יחסיי השכנות הקיימים ביננו, דברתי עם ילדיה של הגב' סלם, והסברתי להם על כוונתי ורצוני הכנה, לשמור על זכויותיה ועל כבודה של הגב' סלם. הם ראו את התכנית, ועל פי המידע שיש בידי, השיחות וההתכתבויות בינו, מבינים שאין בידיה כל טענה עניינית לעצם היתר הבניה. מעצם היותה אישה מבוגרת, היא חוששת לשינויים במתחם שיכולים להזיק לה, ומכאן מגיעה ההתנגדות.

בכבוד רב

ברי ומיטל

לוי



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 5	בקשה להיתר: 2018030	תיק בניין: 940044300
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

ברם נועם ע"פ יפוי כוח

בעל הנכס

אסתר ינקוביץ

עורך

רון שלמה

כתובת הבניה: רחוב הפלמח 5

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 618 מגרש: 2831_6189

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: ממ/3005, ממ/2/10004, ממ/10008, ממ/10006, ממ/950, ממ/10002, ממ/10005, ממ/10001, ממ/853

יעוד: אזור מגורים ב' שטח מגרש: 591.54 מ"ר

שימושים: בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד תאור הבקשה: בניה חדשה, הריסה

פרוט הבקשה

הריסת בית קיים ובניית בית מגורים בן 2 יח"ד הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א', חדרים על הגג, מעלית, חניות, פרגולות וגדרות.

הקלות:

1. תוספת שטח של 6%.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. גובה מרתף 2.60 מ' במקום 2.20 מ'.
4. גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.
5. תוספת 5% בשטחי שרות בגין הנגשה.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	פרסום	09/04/2018	29/03/2018

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-1.00	מרתף			141.92				
	מגורים	109.57		20.87				
1.00	מגורים	107.79		16.61		20.46		
2.00	מגורים	45.00				83.23		
	סה"כ	262.36		179.40		103.69		

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: ל.ר. הריסת בית קיים.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הכנסת בקשה להיתר : 2018030

מבוקש : הריסת בית קיים ובניית בית מגורים בן 2 יח"ד הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א', חדרים על הגג, מעלית, חניות, פרגולות גדרות והקלות.

חניות: מבוקשות 3 חניות.

פיקוח: ל.ר.

פורסמו הקלות בתאריך 09.04.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	08/05/2018	תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתומתו.
הושלם	28/05/2018	רישיון מתכנן השלד
הושלם	08/05/2018	הוכחת בעלות על הנכס- נסח טאבו עדכני
הושלם	08/05/2018	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
לא הושלם		אישור ר.מ.י.
הושלם	28/05/2018	אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגיגון במתחם
הושלם	28/05/2018	חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"י התכנית ואו קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
הושלם	08/05/2018	מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	28/05/2018	אישור מדור תיאום הנדסי ואישור נספח סניטרי
הושלם	28/05/2018	אישור פקיד היעירות העירוני לעקירה. ותצהיר שמירה על העצים הנותרים ובמגרשים סמוכים.
הושלם	28/05/2018	נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
הושלם	28/05/2018	אישור רשות העתיקות
הושלם	08/05/2018	מפת מדידה ערוכה כדין, וחתומה ע"י מודד מוסמך בהעתק מודפס לצורך אישור ההפקעה בועדה המקומית (בתיאום עם מנהלת מחלקת רישוי)
הושלם	08/05/2018	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
לא הושלם		הריסת גדר בתחום שטח ההפקעה
לא הושלם		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
לא הושלם		הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
		בקרת תכנ:
לא הושלם		חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת המהנדס
לא הושלם		אישור הג"א
		תחילת עבודות:
לא הושלם		רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
לא הושלם		הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס א1)
לא הושלם		הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס א2) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.
לא הושלם		הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס א3) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.
לא הושלם		אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס א4)



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 2018030

לא הושלם	אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד) טופס הצהרה על כמות פסולת
לא הושלם	אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה
לא הושלם	הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון. יש לצרף פרט גדר (טופס א5) הנחיות מיוחדות בהתאם לבקשה (גובה גדר מעל 2 מ', גדר דקורטיבית וכיוצ"ב).
לא הושלם	אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר
לא הושלם	תכנית התארגנות אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים (התכנית תתוכנן על פי מסמך 'הנחיות לעריכת תכנית התארגנות אתר') מהלך ביצוע:
לא הושלם	אישור ביצוע הפקעה בפועל (במגרשים בהם קיימת הפקעה)
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – סימון קווי בנין (טופס ב1).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – אישור מודד מוסמך (טופס ב2).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – גמר יסודות וגמר הקמת מקלט (טופס ב3).
לא הושלם	דיווח על גמר הקמת השלד (טופס ב4).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה – גמר בנייה. (טופס ב5)
לא הושלם	כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.
לא הושלם	במידה ותדרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה. תעודת גמר:
לא הושלם	תצהיר מתכנן שלד הבנין (טופס 9).
לא הושלם	תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין (טופס 10).
לא הושלם	תצהיר של האחראי לביצוע השלד – תוספת רביעית טופס (א20)
לא הושלם	בקשה לאישור להספקת חשמל / מים / טלפון.
לא הושלם	בקשה לתעודת גמר. (טופס ראה באתר הועדה)
לא הושלם	אישור תקינות מעליות לפני חיבור חשמל במידה וקיימת מעלית.
לא הושלם	מפה מצבית מעודכנת עם ציון גובה סופי של הבניין, גדרות, פיתוח, גבהים + תצהיר מודד.
לא הושלם	תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקות מתקני גז 5. בדיקות טיח ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון. טופס טיולים.
לא הושלם	אישור מחלקת הגביה (טופס ראה באתר הועדה)
לא הושלם	תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.
לא הושלם	קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.
לא הושלם	התקנה מסי בית מואר על המבנה.
לא הושלם	אישור יועץ חשמל במידה וקיים חדר גנרטור/מעלית.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 6	בקשה להיתר: 2018018	תיק בניין: 940001200
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש
אוליב קוביץ אפרים
נירית אוליב קוביץ

בעל הנכס
ממ"י

עורך
רות וידר קרני

כתובת הבניה:

רחוב סנש חנה 8

גוש וחלקה:

גוש: 6189 חלקה: 504 מגרש: 504_6189

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/853, ממ/2/10004, ממ/10008, ממ/10006, ממ/950, ממ/10002, ממ/10005, ממ/10001

יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש:

600.00 מ"ר

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

תאור הבקשה:

בניה חדשה, הריסה, יח"ד משנית במרתף (מדיניות)

פרוט הבקשה

הריסת בית קיים ובנית בית מגורים הכולל: מרתף, קרקע, קומה א', קומת חדרים על הגג, תוספת מדרגות חיצוניות למרתף ושימוש במרתף כיחידת דיור משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017.

הקלות:

1. תוספת שטח של 6%.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. גובה מרתף 2.60 מ' במקום 2.20 מ'.
4. גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.
5. תוספת מטבחון 2 מ"א במרתף.
6. הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	פרסום	29/03/2018	02/03/2018

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-1.00	מרתף			91.00				
	מגורים	95.56						
1.00	מגורים	102.90						
2.00	מגורים	43.87				59.03		
	סה"כ	242.33		91.00		59.03		



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2018018

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: ל.ר. הריסת בית קיים.

מבוקש: הריסת בית קיים ובניית בית מגורים הכולל: מרתף, קרקע, קומה א', קומת חדרים על הגג, תוספת מדרגות חיצוניות למרתף ושימוש במרתף כיחידת דיור משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017. שטח יחידה משנית במרתף כ-73 מ"ר.

חניות: מבוקשות 2 חניות.

פיקוח: ל.ר.

פורסמו הקלות והודעות לפי תקנה 36 ב' בתאריך 29.3.2018 ולא התקבלו התנגדויות. הבניה המבוקשת הינה מפלדה דקת דופן לוחות חיפוי וטיח מינרלי.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
3. יש להוסיף הערת אזהרה בטאבו לענין יחידה משנית - "יחיד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".
4. יש להוסיף הערת אזהרה בטאבו לענין ניצול שטח 2 יחיד לטובת יחיד אחת.
5. יש להוסיף חניה נוספת בתחום המגרש לטובת יחידת דיור משנית.

גליון דרישות

תאריך השלמה	סטטוס	הערות
08/05/2018	הושלם	תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו.
09/05/2018	הושלם	רישיון מתכנן השלד
08/05/2018	הושלם	הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
08/05/2018	הושלם	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
לא הושלם	לא הושלם	אישור ר.מ.י.
09/05/2018	הושלם	אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינון במתחם
08/05/2018	הושלם	חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"י התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
08/05/2018	הושלם	מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
לא הושלם	לא הושלם	אישור מדור תיאום הנדסי ואישור נספח סניטרי
לא הושלם	לא הושלם	אישור פקיד היערות העירוני לעקירה. ותצהיר שמירה על העצים הנותרים ובמגרשים סמוכים.
לא הושלם	לא הושלם	נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
09/05/2018	הושלם	אישור רשות העתיקות
09/05/2018	הושלם	אישור חברת החשמל
09/05/2018	הושלם	אישור חברת בזק
08/05/2018	הושלם	מפת מדידה ערוכה כדין, וחתומה ע"י מודד מוסמך בהעתק מודפס
08/05/2018	הושלם	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
09/05/2018	הושלם	הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
		לא מבוקש מחסן בגבול חלקה.
09/05/2018	הושלם	הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
		בקרת תכנ:
		חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת המהנדס
		אישור הג"א



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 2018018

תחילת עבודות:

לא הושלם	רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
לא הושלם	הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס א1)
לא הושלם	הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס א2) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.
לא הושלם	הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס א3) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.
לא הושלם	אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס א4)
לא הושלם	אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיה, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)
לא הושלם	טופס הצהרה על כמות פסולת
לא הושלם	אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה
לא הושלם	הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון. יש לצרף פרט גדר (טופס א5) הנחיות מיוחדות בהתאם לבקשה (גובה גדר מעל 2 מ', גדר דקורטיבית וכיוצ"ב).
לא הושלם	אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר
לא הושלם	תכנית התארגנות אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים (התכנית תתוכנן על פי מסמך 'הנחיות לעריכת תכנית התארגנות אתר')
לא הושלם	מהלך ביצוע:
לא הושלם	אישור ביצוע הפקעה בפועל (במגרשים בהם קיימת הפקעה)
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - סימון קווי בנין (טופס ב1).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - אישור מודד מוסמך (טופס ב2).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - גמר יסודות וגמר הקמת מקלט (טופס ב3).
לא הושלם	דיווח על גמר הקמת השלד (טופס ב4).
לא הושלם	דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - גמר בנייה. (טופס ב5)
לא הושלם	כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.
לא הושלם	במידה ותדרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.
לא הושלם	תעודת גמר:
לא הושלם	תצהיר מתכנן שלד הבנין (טופס 9).
לא הושלם	תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין (טופס 10).
לא הושלם	תצהיר של האחראי לביצוע השלד - תוספת רביעית טופס (א20)
לא הושלם	בקשה לאישור להספקת חשמל / מים / טלפון.
לא הושלם	בקשה לתעודת גמר. (טופס ראה באתר הועדה)
לא הושלם	אישור תקינות מעליות לפני חיבור חשמל במידה וקיימת מעלית.
לא הושלם	מפה מצבית מעודכנת עם ציון גובה סופי של הבניין, גדרות, פיתוח, גבהים + תצהיר מודד.
לא הושלם	תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקת מתקני גז 5. בדיקות טיה ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון.
לא הושלם	טופס טיולים.
לא הושלם	אישור מחלקת הגביה (טופס ראה באתר הועדה)
לא הושלם	תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.
לא הושלם	קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.
לא הושלם	התקנה מס' בית מואר על המבנה.
לא הושלם	אישור יועץ חשמל במידה וקיים חדר גנרטור/מעלית.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 7	בקשה להיתר: 2018001	תיק בניין: 940008502
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

גלעד הירש

בעל הנכס

גלעד הירש

עורך

גנדליס חוה

כתובת הבניה: רחוב הרצל 18

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 497 מגרש: 2364_6189

סוג סעיף: אישור בקשה

תוכניות: ממ/853

יעוד: אזור מגורים ב' שטח מגרש: 357.00 מ"ר

שימושים: בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד תאור הבקשה: בניה חדשה, הריסה

פרוט הבקשה

הריסת מבנה קיים ובנית 2 יח"ד בחלק הצפוני של המגרש הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א, חדרים על הגג, ממ"דים, מחסנים, גדרות, פרגולות והקלות.

הקלות:

1. תוספת שטח של 6%.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. תוספת 5% בשטחי שרות בגין הנגשה.
4. גובה מרתף 2.66 מ' במקום 2.20 מ'.
5. גובה חלונות מרתף 0.90 מ' במקום 0.40 מ'.
6. גובה חדרים על הגג 2.70 מ' במקום 2.50 מ'.
7. שינוי בינוי מהוראות תכנית ממ/853 במקום 1 יח"ד לקומה במחצית מגרש, בניית 2 יח"ד בקומה במחצית מגרש ובניית חדרים על הגג ליח"ד הנוספת.
8. ניווד מחסן מקומת מרתף למפלס על קרקעי והגדלת תכסית שטח המרתף בהתאם.
9. ויטרינה בגובה 2 מ' בכיוון הפטיו שבקומת המרתף.
10. הגדלת שטח קומת מרתף בהתאמה להגדלת קומת קרקע.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	פרסום	31/01/2018	23/02/2018

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-1.00	מרתף			129.09				



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2018001

המשך שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	24.91				111.82		מגורים	
	16.24				109.15		מגורים	1.00
	36.57				88.82		מגורים	2.00
	77.72		129.09		309.79		סה"כ	

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: ל.ר. הריסת בית קיים.

מבוקש: הריסת מבנה קיים ובניית 2 יח"ד בחלק הצפוני של המגרש הכולל: מרתף, קומת קרקע, קומה א, חדרים על הגג, ממ"דים, מחסנים, גדרות, פרגולות וחקלות.

חניות: מבוקשות 3 חניות.

פיקוח: ל.ר.

פורסמו הקלות בתאריך 11.04.18 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	23/05/2018	תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו.
הושלם	23/05/2018	רישיון מתכנן השלד ועורך הבקשה
הושלם	23/05/2018	הוכחת בעלות על הנכס- נסח טאבו עדכני
הושלם	23/05/2018	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
הושלם	23/05/2018	חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"י התכנית ו/או קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
לא הושלם		אישור מדור תיאום הנדסי ואישור נספח סניטרי
לא הושלם		אישור ר.מ.י.
לא הושלם		אישור חברת החשמל
הושלם	23/05/2018	אישור חברת בזק
הושלם	23/05/2018	אישור ביצוע הפקעה ע"י ועדה מקומית
		ההפקעה בוצעה מופיע בנסח טאבו הפקעה לפי סעיף 19.
הושלם	23/05/2018	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	23/05/2018	אישור פקיד היערות העירוני לעקירה. ותצהיר שמירה על העצים הנותרים
		ובמגרשים סמוכים.
		אישור נועם על גבי התכנית.
הושלם	23/05/2018	נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
הושלם	23/05/2018	מפת מדידה ערוכה כדין, וחתימה ע"י מודד מוסמך בהעתק מודפס לצורך אישור
		ההפקעה בועדה המקומית (בתיאום עם מנהלת מחלקת רישוי)
לא הושלם		הריסת גדר בתחום שטח ההפקעה
הושלם	23/05/2018	הסכמת שכן גובל במידה ומבוקש מחסן בגבול החלקה
		לא מבוקש מחסן בגבול החלקה.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנשך בקשה להיתר: 2018001

הושלם 23/05/2018

הסכמת שכן גובל במידה ומבוקשת גדר חדשה בגבול החלקה
לא מבוקשת גדר חדשה בגבול חלקה עם שכן.

בקרת תכן:

אישור הג"א

חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס

תחילת עבודות:

רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)

הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבניין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס 1א)

הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין (טופס 2א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.

הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס 3א) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.

אישור מודד מוסמך - סימון קווי בנין (טופס 4א)

אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)

טופס הצהרה על כמות פסולת

אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה

הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון. יש לצרף פרט גדר (טופס 5א) הנחיות מיוחדות בהתאם לבקשה (גובה גדר מעל 2 מ', גדר דקורטיבית וכיוצ"ב).

אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר

תכנית התארגנות אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים (התכנית תתוכנן על פי מסמך 'הנחיות לעריכת תכנית התארגנות אתר')

מהלך ביצוע:

אישור ביצוע הפקעה בפועל (במגרשים בהם קיימת הפקעה)

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - סימון קווי בנין (טופס 1ב).

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - אישור מודד מוסמך (טופס 2ב).

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - גמר יסודות וגמר הקמת מקלט (טופס 3ב).

דיווח על גמר הקמת השלד (טופס 4ב).

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה - גמר בנייה. (טופס 5ב)

כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

במידה ותדרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף ההנדסה.

תעודת גמר:

תצהיר מתכנן שלד הבנין (טופס 9).

תצהיר של אחראי לביצוע שלד הבנין (טופס 10).

תצהיר של האחראי לביצוע השלד - תוספת רביעית טופס (20א)

בקשה לאישור להספקת חשמל / מים / טלפון.

בקשה לתעודת גמר. (טופס ראה באתר הוועדה)

אישור תקינות מעליות לפני חיבור חשמל במידה וקיימת מעלית.

מפה מצבית מעודכנת עם ציון גובה סופי של הבניין, גדרות, פיתוח, גבהים + תצהיר מודד.

תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות (אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקת מתקני גז 5. בדיקות

טיח ואטימות, מסגרות ממ"ד, מערכות סינון.

טופס טיולים.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשד בקשה להיתר : 2018001

אישור מחלקת הגביה (טופס ראה באתר הועדה)

תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.

קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.

התקנה מסי בית מואר על המבנה.

אישור יועץ חשמל במידה וקיים חדר גנרטור/מעלית.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 8	בקשה להיתר: 2018021	תיק בניין: 940057600
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

אברהם הירשברג

בעל הנכס

אברהם הירשברג

עורך

הילה שרת

כתובת הבניה:

ויצמן 31

גוש וחלקה:

גוש: 6189 חלקה: 431 מגרש: 2761_6189

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/853/9

יעוד:

אזור מגורים ב'

שטח מגרש:

664.26 מ"ר

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

תאור הבקשה:

שמוש חורג, יח"ד משנית במרתף (מדיניות)

פרוט הבקשה

הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017 ללא תוספת שטח למרתף. הגדלת גובה המרתף בהקלה + שינויים בפתחים וחצר אנגלית, תוספת פרגולה ומחסן חיצוני, ושימוש חורג במרתף למרפאת שיניים בשטח של 55 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

הקלות:

1. הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017 ללא תוספת שטח למרתף.

2. שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים לתקופה של 5 שנים.

3. גובה מרתף 2.57 מ' במקום 2.20 מ'.

4. גובה חלונות מרתף 1.00 מ' במקום 0.40 מ'.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	פרסום	12/04/2018	06/04/2018

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: היתר בניה ל-5 יח"ד הכולל מרתף, קומת קרקע, קומה א', וקומה בהקלה.

מבוקש: הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017 ללא תוספת שטח למרתף. הגדלת גובה המרתף בהקלה + שינויים בפתחים וחצר אנגלית, תוספת פרגולה ומחסן חיצוני, ושימוש חורג במרתף למרפאת שיניים בשטח של 55 מ"ר לתקופה של 5 שנים.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר : 2018021

חניות: בהיתר אושרו 5 חניות.
בבקשה המבוקשת מופיעות 5 חניות.

פיקוח:

1. התוספת המוצעת קיימת בשטח.
המרתף משמש למרפאת שיניים ובגינו הוגש כ"א.

בבקשה להיתר מופיע שער כניסה בגדר הצפונית כניסה למרפאה דרך חניון ציבורי אשר אינו מופיע בהיתר המקורי.
פורסמו הקלות והודעות ע"פ תקנה 36 ב' בתאריך 12.04.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

- לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בתנאים:
1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
 2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
 3. יש להוסיף הערת אזהרה בטאבו לענין יחידה משנית - "יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".
 4. תשלום כופר חניה בהתאם לבדיקה שמאית.

גליון דרישות

תאריך השלמה	סטטוס	דף מידע עדכני
30/04/2018	הושלם	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
30/04/2018	הושלם	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
30/04/2018	לא הושלם	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתימתו
30/04/2018	לא הושלם	- פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור עו"ד)
30/04/2018	הושלם	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
30/04/2018	הושלם	- קבלת אישור להודעות 2 ב' מטלנכסים
30/04/2018	הושלם	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
30/04/2018	הושלם	- הודעה לשכנים גובלים + שותפים לגבי הקלות
30/04/2018	לא הושלם	- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
30/04/2018	לא הושלם	- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגיגון במתחם
30/04/2018	לא הושלם	- נספח סניטרי
30/04/2018	לא הושלם	- אישור/פטור הג"א
30/04/2018	לא הושלם	- אישור משרד הבריאות
30/04/2018	לא הושלם	- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (כדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית)
30/04/2018	לא הושלם	- אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה + טופס כמות הפסולת
30/04/2018	לא הושלם	- חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס
30/04/2018	לא הושלם	- אישור יועץ תנועה
30/04/2018	לא הושלם	- כתב שיפוי לשימוש חורג
30/04/2018	לא הושלם	- אישור בדיקת קרינה עבור צילומי שיניים המבוצעים במרתף.
30/04/2018	לא הושלם	- ערבות בנקאית לגמר ביצוע
30/04/2018	לא הושלם	- אישור מחלקת היטל השבחה
30/04/2018	לא הושלם	- תשלום היטלי פיתוח
30/04/2018	לא הושלם	- תשלום אגרות בניה
30/04/2018	לא הושלם	- תכנית מתוקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים : אדריכל, מהנדס,



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המנשך בקיטה להיתר: 2018021

הערות טכניות:

- הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית



עיריית גבעתי שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 9	בקשה להיתר: 2017009	תיק בניין: 940175500
סדר יום לשיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין

בעל הנכס

עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין

עורך

יואב אומן

כתובת הבניה:

ליפקין שחק 8

גוש וחלקה:

גוש: 6369 חלקה: 12 מגרש: 3, חלקה: 27 מגרש: 3, חלקה: 50 מגרש: 3, חלקה: 51
מגרש: 3

סוג סעיף

חידוש החלטה

תוכניות:

427-0139089 (גש/מק/31)

יעוד:

מגורים די

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

פרוט הבקשה

הקמת בנין מגורים בעל 74 יח"ד בן 23 קומות ו-3 קומות מרתפים חניה חדר טרפו צובר גז ופתוח שטח.

הקלות:

1. הקלה של 10% בקו בנין צידי.
2. תוספת קומה חלקית עבור מחסנים דירתיים.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
17/03/2017	08/03/2017	פרסום	הקלה

שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			1,887.33				מרתף	-3.00
			1,834.50				מרתף	-2.00
			1,834.50				מרתף	-1.00
			431.05				קרקע	
			274.52				גלריה	0.50
	50.00		128.89		504.67		מגורים	1.00
	50.00		128.89		504.67		מגורים	2.00
	50.00		128.89		504.67		מגורים	3.00
	50.00		128.89		504.67		מגורים	4.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	5.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	6.00
	50.00		128.89		534.37		מגורים	7.00
	50.04		128.89		521.01		מגורים	8.00
	50.04		128.89		512.51		מגורים	9.00



עיריית גבעתי שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המועד בקשה להיתר: 2017007

המשך שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	50.04		128.89		512.51		מגורים	10.00
	50.00		128.89		505.29		מגורים	11.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	12.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	13.00
	49.96		128.89		510.69		מגורים	14.00
	54.03		128.89		498.16		מגורים	15.00
	54.03		128.89		498.16		מגורים	16.00
	45.54		128.89		498.17		מגורים	17.00
	113.39		115.51		434.39		מגורים	18.00
	176.00		102.82		374.96		מגורים	19.00
	140.05		96.90		240.84		מגורים	20.00
			82.63				גג	21.00
	1,282.96		8,850.89		9,693.38		סה"כ	

הערות בדיקה:

מבוקש חידוש החלטה מאחר ומדובר בבעלי זכויות רבים אשר נדרשים לבצע תאום ביניהם מול בנק מלווה לצורך מימון ובניית הפרויקט. ניתקבלה בקשה מעו"ד יצחק פרידמן.

בישיבת ועדת משנה מספר 2017007 מתאריך 29/06/2017 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. התאמת הבקשה להיתר למדיניות הפיתוח העיצוב האדריכלי שאושרה לשכונה.
2. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
3. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

רקע תכנוני:

1. הבקשה להיתר הנה להקמת בניין מגורים במגרש 3 הגוש: 6369 והוגשה בהתאם להוראות תב"ע 0139089-427. הבקשה כוללת:
 - א. הקמת שלוש קומות מרתפי חניה מלאות, מחסנים דירתיים וחדרים טכנים.
 - ב. קומת גלריה חלקית בהקלה אשר בה מבוקשים מחסנים דירתיים בלבד.
 - ג. קומת קרקע הכוללת שטחים משותפים בלבד: לובי משותף, חדרי עגלות אופניים ודואר, מועדון דיירים, מתקני אשפה, חדרי טכניים וכיוצא ב.
- מבוקשים 56 מחסנים דירתיים הממוקמים במרתפים, בקומת קרקע ובקומת הגלריה בהקלה, בשטח של עד 6 מ"ר כל אחד.
- חדר טרפו ממוקם בדופן המערבית של המגרש.
- צובר גז ממוקם בפינה הדרום מערבית של המגרש בחלק האחורי.
- פיתוח שטח הכולל רמפה ירידה למרתפים עם זיקת הנאה לטובת מעבר למגרש 4.
- 20 קומות מגורים בתמהיל דירות שלהלן:
 - קומה 1-17:
 - 2 דירות חמישה חדרים בשטח של כ-128 מ"ר.
 - 2 דירות שישה חדרים בשטח של כ-146 מ"ר.
 - קומה 18:
 - שתי דירות חמישה חדרים בשטח של כ-128 מ"ר.
 - דירה אחת שישה חדרים בשטח של כ-216 מ"ר.
 - קומה 19:
 - שתי דירות פנטהאוז בנות חמישה חדרים בשטח כולל של כ-200 מ"ר.
 - קומה 20:



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר : 2017007

דירת פנטהאוז בת חמישה חדרים בשטח של כ-253 מ"ר.

שטחי הדירות כוללים שטחי ממ"ד.

ה. קומת גג טכני :

בשטח של כ-82 מ"ר.

ו. מרפסות:

בכל דירה תוכננה מרפסות בשטח של כ-12 מ"ר בממוצע לדירה וכן תוספת לשטחי מרפסות על חשבון שטחים עיקריים בשטח של כ-270 מ"ר סה"כ.

2. חניות-

מוצעות שלוש קומות מרתפי חניה מלאות, עם כניסה מרמפה בדופן המערבית של המגרש. הרמפה תהווה רמפה משותפת עם מגרש 4 ומסומנת בזיקת הנאה לטובת מעבר של דיירי מגרש 4 אשר הגישו גם בקשה להיתר במקביל. קומות החניה המוצעות מראות חיבור עתידי עם קומות החניה של מגרש 4 בעתיד.

נדרשות 151 חניות, ומוצעות 147 חניות רגילות ועוד 13 חניות כפולות. (הכוללות חניות נכים).
74 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים, ו-8 מקומות חניה לאופנועים.

3. פיתוח שטח- קיימת רמפה משותפת לכניסת משאיות אשפה וחנית נכים למגרשים 3,4 עם זיקת הנאה לכל מגרש במגרש הגובל.

פורסמו הקלות בתאריך 08.03.2017 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר חידוש החלטה בתנאים קודמים מישיבת ועדה : 2017007 מיום : 29.6.2017 לשנה נוספת.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

הושלם	21/06/2017	- דף מידע עדכני
הושלם	21/06/2017	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	21/06/2017	- הזכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	21/06/2017	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו
הושלם	21/06/2017	- פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור עו"ד)
הושלם	21/06/2017	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
הושלם	21/06/2017	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	21/06/2017	- הודעה לשכנים גובלים + שותפים לגבי הקלות
הושלם	21/06/2017	- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
הושלם	21/06/2017	- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה וחנינון במתחם
הושלם	15/10/2017	- אישור מדור תיאום הנדסי
הושלם	15/10/2017	- אישור נספח סניטרי - תכן
הושלם	15/10/2017	- אישור/פטור הג"א - תכן
הושלם	21/06/2017	- אישור חברת החשמל על מיקום תחנת טרנספורמציה
הושלם	15/10/2017	- אישור כיבוי אש ויועץ בטיחות (כולל התייחסות לצובר הגז). - תכן
הושלם	21/06/2017	- אישור חברת בזק/כבלים
הושלם	21/06/2017	- אישור משרד התחבורה
הושלם	15/10/2017	- אישור רשות העתיקות
הושלם	21/06/2017	- אישור רשות תעופה אזרחית - רת"א
הושלם	15/10/2017	- אישור יועץ בטיחות - תכן



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 2017009

הושלם	21/06/2017	- אישור מורשה נגישות
הושלם	15/10/2017	- אישור קק"ל במקרה של עקירה / העתקת עצים
הושלם	21/06/2017	- אישור צה"ל/משרד הבטחון
הושלם	21/06/2017	- נספח איטום
הושלם	21/06/2017	- נספח ניקוז
הושלם	21/06/2017	- אישור דו"ח אקוסטי ע"י אגף הנדסה
הושלם	21/06/2017	- נספח אוורור
הושלם	21/06/2017	- נספח תרמי
הושלם	21/06/2017	- אישור מקדמי ממכון התעדה (עמידה בתקן ישראלי ת"י 5281 לבנייה ירוקה).
לא הושלם		- אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה + טופס כמות הפסולת - תחילת עבודות
הושלם	15/10/2017	- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת המהנדס - תכן
לא הושלם		- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית) - תחילת עבודות
הושלם	21/06/2017	- אישור יועץ תנועה
לא הושלם		- תשלום היטלי פיתוח
לא הושלם		- אישור מחלקת היטל השבחה
לא הושלם		- הוגשה תכנית פיתוח יש לתקן בהתאם להערות
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה
לא הושלם		- תכנית בינוי בהתאם למסמך תכנית העיצוב האדריכלי והוראות התב"ע
לא הושלם		- תכנית מתוקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים : אדריכל, מהנדס, תנועה, בטיחות, נגישות, אינסטלציה, מיזוג אויר.
הושלם	15/10/2017	- סימון זיקות הנאה
		הערות טכניות:
לא הושלם		- לצובר גז : ישמר מינימום 5 מ' מקירות ממ"ד / מקלט
		- הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית
		- רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (לא יוצמדו חניות נכים ליחיד ויהיו רכוש משותף בלבד, הצמדת 2 חניות ליחיד בהתאם לתב"ע החלה על המגרש) (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
הושלם	15/10/2017	- 1. הצגת תמהיל דירות על פי שטח וקומה. הצגת חישובי שטחים בנפרד לכל טיפוס דירה. 2. סימון עקרוני של צובר הגז. 3. פרט עקרוני להצללה לפרגולה מחומרים קלים.
הושלם	15/10/2017	- להוסיף פרטי פרגולה כולל חומרי גמר ולציין מינ. 40% פתח אור
הושלם	15/10/2017	- להוסיף פרטי מסתור כביסה
הושלם	15/10/2017	- סימון חללים כפולים כנדרש
הושלם	15/10/2017	- סימון השטח בגג לשימוש כלל דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם, עם גישה מתאימה לצורך מתקנים וטיפול בהם, בן אם על גג המבנה ובין אם על גג החדרים שעל הגג.
הושלם	15/10/2017	- סימון מיקום מערכת מיזוג אוויר
		- אישור חזיתות ע"י מהנדס העיר



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 10	בקשה להיתר: 2017010	תיק בניין: 940175400
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין

בעל הנכס

עו"ד יצחק פרידמן ב"כ בעלי זכויות במקרקעין

עורך

יואב אומן

כתובת הבניה:

ליפקין שחק 6

גוש וחלקה:

גוש: 6369 חלקה: 12 מגרש: 4, חלקה: 21 מגרש: 4, חלקה: 42 מגרש: 4, חלקה: 43
מגרש: 4, חלקה: 49 מגרש: 4, חלקה: 50 מגרש: 4, חלקה: 188 מגרש: 4, חלקה: 195
מגרש: 4

סוג סעיף

חידוש החלטה

תוכניות:

427-0139089 (גש/מק/31)

יעוד:

מגורים די

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בניה חדשה

פרוט הבקשה

הקמת בנין מגורים בעל 74 יח"ד בן 23 קומות ו-3 קומות מרתפים תניה צובר גז ופתוח שטח.

הקלות:

1. הקלה של 10% בקו בנין צידי.
2. תוספת קומה חלקית עבור מחסנים דירותיים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	פרסום	08/03/2017	17/03/2017

שטחים

מפת/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-3.00	מרתף			1,774.01				
-2.00	מרתף			1,758.34				
-1.00	מרתף			1,758.34				
	קרקע			431.05				
0.50	גלריה			274.52				
1.00	מגורים	504.67		128.89		50.00		
2.00	מגורים	504.67		128.89		50.00		
3.00	מגורים	504.67		128.89		50.00		
4.00	מגורים	504.67		128.89		50.00		
5.00	מגורים	508.41		128.89		49.96		
6.00	מגורים	508.41		128.89		49.96		
7.00	מגורים	534.37		128.89		50.00		
8.00	מגורים	521.01		128.89		50.04		



עיריית גבעתי שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנשך בקשה להיתר: 2017010

המשך שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
	50.04		128.89		512.51		מגורים	9.00
	50.04		128.89		512.51		מגורים	10.00
	50.00		128.89		505.29		מגורים	11.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	12.00
	49.96		128.89		508.41		מגורים	13.00
	49.96		128.89		510.69		מגורים	14.00
	54.03		128.89		498.16		מגורים	15.00
	54.03		128.89		498.16		מגורים	16.00
	45.54		128.89		498.17		מגורים	17.00
	113.39		115.51		434.39		מגורים	18.00
	176.00		102.82		374.96		מגורים	19.00
	140.05		96.90		240.84		מגורים	20.00
			82.63				גג	21.00
9,858.00							שטח מעל הקרקע	
7,800.00							שטח מתחת לקרקע	
17,658.00	1,282.96		8,585.25		9,693.38		סה"כ	

הערות בדיקה:

מבוקש חידוש החלטה מאחר ומדובר בבעלי זכויות רבים אשר נדרשים לבצע תאום בינהם מול בנק מלווה לצורך מימון ובניית הפרויקט. ניתקבלה בקשה מעו"ד יצחק פרידמן.

בישיבת ועדת משנה מספר 2017007 מתאריך 29/06/2017 הוחלט:

לאשר הבקשה בתנאים:

1. התאמת הבקשה להיתר למדיניות הפיתוח העיצוב האדריכלי שאושרה לשכונה.
2. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
3. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

רקע תכנוני:

1. הבקשה להיתר הנה להקמת בניין מגורים במגרש 4 והוגשה בהתאם להוראות תב"ע 427-0139089.

הבקשה כוללת:

- א. הקמת שלוש קומות מרתפי חניה מלאות, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.
- ב. קומת גלריה חלקית בהקלה אשר בה מבוקשים מחסנים דירתיים בלבד.
- ג. קומת קרקע הכוללת שטחים משותפים בלבד: לובי משותף, חדרי עגלות אופניים ודואר, מועדון דיירים, מתקני אשפה, חדרים טכניים וכיוצא ב.

צובר גז ממוקם בפינה הדרום מזרחית של המגרש בחלק האחורי.

פיתוח שטח הכולל רמפה ירידה למרתפים עם זיקת הנאה לטובת מעבר למגרש 3.

- ד. 20 קומות מגורים בתמהיל דירות שלהלן:

קומה 17-1:

2 דירות חמישה חדרים בשטח של כ-128 מ"ר.

2 דירות שישה חדרים בשטח של כ-146 מ"ר.

קומה 18:

שתי דירות חמישה חדרים בשטח של כ-128 מ"ר.

דירה אחת שישה חדרים בשטח של כ-216 מ"ר.

קומה 19:



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 2017010

שתי דירות פנטהאוז בנות חמישה חדרים בשטח כולל של כ- 200 מ"ר.

קומה 20:

דירת פנטהאוז בת חמישה חדרים בשטח של כ- 253 מ"ר.

שטחי הדירות כוללים שטחי ממ"ד.

ה. קומת גג טכני.

בשטח של כ- 82 מ"ר.

מרפסות:

1. בכל דירה תוכננה מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר בממוצע לדירה וכן תוספת לשטחי מרפסות על חשבון שטחים עיקריים בשטח של כ- 270 מ"ר סה"כ.

2. חניות-

מוצעות שלוש קומות מרתפי חניה מלאות, עם כניסה מרמפה בדופן המערבית של המגרש. הרמפה תהווה רמפה משותפת עם מגרש 3 ומסומנת בזיקת הנאה לטובת מעבר של דיירי מגרש 3 אשר הגישו גם בקשה להיתר במקביל. קומות החניה המוצעות מראות חיבור עתידי עם קומות החניה של מגרש 3 בעתיד.

נדרשות 151 חניות, ומוצעות 147 חניות רגילות ועוד 13 חניות כפולות. (הכוללות חניות נכים).

74 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים, ו-8 מקומות חניה לאופנועים.

3. פיתוח שטח- קיימת רמפה משותפת לכניסת משאיות אשפה וחנית נכים למגרשים 3,4 עם זיקת הנאה לכל מגרש במגרש הגובל.

פורסמו הקלות בתאריך 08.03.2017 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר חידוש החלטה בתנאים קודמים משיבת ועדה: 2017007 מיום: 29.6.2017 לשנה נוספת.

תאריך השלמה סטטוס

גליון דרישות

הושלם	21/06/2017	- דף מידע עדכני
הושלם	21/06/2017	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	21/06/2017	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	21/06/2017	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו
הושלם	21/06/2017	- פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור עו"ד)
הושלם	21/06/2017	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
הושלם	21/06/2017	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	21/06/2017	- הודעה לשכנים גובלים + שותפים לגבי הקלות
הושלם	21/06/2017	- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
הושלם	21/06/2017	- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגיגון במתחם
הושלם	15/10/2017	- אישור מדור תיאום הנדסי
הושלם	15/10/2017	- אישור נספח סניטרי - תכן
הושלם	15/10/2017	- אישור/פטור הג"א - תכן
הושלם	21/06/2017	- אישור חברת החשמל על מיקום תחנת טרנספורמציה
הושלם	15/10/2017	- אישור כיבוי אש ויועץ בטיחות (כולל התייחסות לצובר הגז). - תכן
הושלם	21/06/2017	- אישור חברת בזק/כבלים
הושלם	21/06/2017	- אישור משרד התחבורה
הושלם	15/10/2017	- אישור רשות העתיקות



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2017010

הושלם	21/06/2017	- אישור רשות תעופה אזרחית - רת"א
הושלם	15/10/2017	- אישור יועץ בטיחות - תכן
הושלם	21/06/2017	- אישור מורשה נגישות
הושלם	15/10/2017	- אישור קק"ל במקרה של עקירה / העתקת עצים
הושלם	21/06/2017	- אישור צה"ל/משרד הבטחון
הושלם	21/06/2017	- נספח איטום
הושלם	21/06/2017	- נספח ניקוז
הושלם	21/06/2017	- אישור דו"ח אקוסטי ע"י אגף הנדסה
הושלם	21/06/2017	- נספח אורור
הושלם	21/06/2017	- נספח תרמי
הושלם	21/06/2017	- אישור מקדמי ממכון התעדה (עמידה בתקן ישראלי ת"י 5281 לבנייה ירוקה).
לא הושלם		- אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה + טופס כמות הפסולת - תחילת עבודות
הושלם	15/10/2017	- חישובים סטטים + סכימה + הצהרת המהנדס - תכן
לא הושלם		- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקת בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית) - תחילת עבודות
הושלם	21/06/2017	- אישור יועץ תנועה
לא הושלם		- תשלום היטלי פיתוח
לא הושלם		- אישור מחלקת היטל השבחה
לא הושלם		- הוגשה תכנית פיתוח יש לתקן בהתאם להערות
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה
לא הושלם		- תכנית בינוי בהתאם למסמך תכנית העיצוב האדריכלי והוראות התב"ע
לא הושלם		- תכנית מתקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים : אדריכל, מהנדס, תנועה, בטיחות, נגישות, אינסטלציה, מיזוג אוויר.
לא הושלם		- סימון זיקות הנאה
		הערות טכניות:
לא הושלם		- לצובר גז: ישמר מינימום 5 מ' מקירות ממ"ד / מקלט
לא הושלם		- הערות טכניות ע"ג התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית
לא הושלם		- רישום תקנה 27 על פי חוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין. (לא יוצמדו חניות נכים ליח"ד ויהיו רכוש משותף בלבד, הצמדת 2 חניות ליח"ד בהתאם לתב"ע החלה על המגרש) (הגשת תשריט וטופס תקנה 27)
הושלם	15/10/2017	- 1. הצגת תמהיל דירות על פי שטח וקומה. הצגת חישובי שטחים בנפרד לכל טיפוס דירה 2. סימון עקרוני של צובר הגז 3. פרט עקרוני להצללה לפרגולה מחומרים קלים.
הושלם	15/10/2017	- להוסיף פרטי פרגולה כולל חומרי גמר ולציין מינ. 40% פתח אור
הושלם	15/10/2017	- להוסיף פרטי מסתור כביסה
הושלם	15/10/2017	- סימון חללים כפולים כנדרש
הושלם	15/10/2017	- סימון השטח בגג לשימוש כלל דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם, עם גישה מתאימה לצורך מתקנים וטיפול בהם, בן אם על גג המכנה ובין אם על גג החדרים שעל הגג.
הושלם	15/10/2017	- סימון מיקום מערכת מיזוג אוויר
הושלם	15/10/2017	- חזיתות לאישור מהנדס הועדה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 11	בקשה להיתר: 2018011	תיק בניין: 940157500
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש
נמדר דפנה
נמדר עמנואל

בעל הנכס
נמדר דפנה
נמדר עמנואל

עורך
קרן חשפיה

כתובת הבניה: רחוב דרך המלך 35
גוש וחלקה: גוש: 6369 חלקה: 219 מגרש: 183/10, חלקה: 10 מגרש: 183/10

סוג סעיף: אישור בקשה
תוכניות: ממ/מק/13/3075, ממ/במ/3075, ממ/מ/950

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: בית פרטי דו משפחתי
תאור הבקשה: תוכי שינויים ללא תוסי שטח, יחיד משנית במרתף (תיקון 117)

פרוט הבקשה

תוספת יחידת מגורים משנית בקומת המרתף ע"פ הוראת שעה לפיצול דירה קיימת לדירה נוספת בהקלה + כניסה חיצונית ומדרגות ללא תוספת שטח בדיעבד. שטח היחידה הנוספת 85.5 מ"ר. והגבהת מרתף בהקלה בדיעבד.

הקלות:

1. הגבהת גובה המרתף 2.60 מ' במקום 2.20 מ'.
2. הגבהת חלונות מרתף לגובה 2.0 מ' במקום 0.4 מ'.
3. הוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף ליחיד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017 ללא תוספת שטח למרתף.

תאריך תוקף	תאריך פרסום	סטטוס	סוג פרסום
18/02/2018	04/02/2018	הפקה	הקלה

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: מבנה מגורים בן 1 יחיד ושתי חניות.

מבוקש: תוספת יחידת מגורים משנית בקומת המרתף ע"פ הוראת שעה לפיצול דירה קיימת לדירה נוספת בהקלה + כניסה חיצונית ומדרגות ללא תוספת שטח בדיעבד. שטח היחידה הנוספת 85.5 מ"ר. והגבהת גובה המרתף בהקלה.

חניות: בהיתר מופיעות שתי חניות.
יש לתכנן חניה שלישית בשטח המגרש עבור היחידה המשנית.

פיקוח: המרתף קיים בגובה המבוקש והמדרגות קיימות בשטח.
יתר התרשים תואם את המציאות בשטח.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 2018011

פורסמו הקלות והודעות לפי תקנה 36 ב' בתאריך 26.04.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים :

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.
3. יש להוסיף הערת אזהרה בטאבו לענין יחידה משנית - " יח"ד משנית במרתף למגורים בלבד אינה ניתנת להפרדה, מכירה או חכירה".
4. יש לתכנן חניה נוספת בתחום המגרש לטובת היחידה המשנית.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	21/05/2018	- דף מידע עדכני
הושלם	21/05/2018	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	21/05/2018	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	21/05/2018	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתומתו
הושלם	21/05/2018	- פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור ע"ד)
הושלם	21/05/2018	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
הושלם	21/05/2018	- קבלת אישור להודעות 2 ב' מטלנכסים
הושלם	21/05/2018	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
הושלם	21/05/2018	- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
לא הושלם		- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינן במתחם
לא הושלם		- נספח סניטרי
לא הושלם		- אישור/פטור הג"א
לא הושלם		- אישור קק"ל במקרה של עקירה / העתקת עצים
לא הושלם		- חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס
לא הושלם		- אישור יועץ תנועה
לא הושלם		- ערבות בנקאית לגמר ביצוע
לא הושלם		- אישור מחלקת היטל השבחה
לא הושלם		- תשלום היטלי פיתוח
לא הושלם		- תכנית מתוקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים :
לא הושלם		- אדריכל, מהנדס, תנועה, בטיחות, נגישות, אינסטלציה, מיזוג אוויר.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 12	בקשה להיתר: 2017066	תיק בניין: 940058300
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש
קאילאקוב מרינה

בעל הנכס
יצחקי עדי ורחל

עורך
רון שלמה

כתובת הבניה: רחוב רמבם 20
גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 192 מגרש: 2520_6189

סוג סעיף: אישור בקשה
תוכניות: ממ/853, ממ/2/10004, ממ/950

יעוד: אזור מגורים ב'

שימושים: בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד
תאור הבקשה: שימוש חורג, יח"ד משנית במרתף (מדיניות)

פרוט הבקשה

שימוש חורג במרתף קיים מיח"ד משנית לגן ילדים לתקופה של 5 שנים, ללא שינוי בשטח, כניסה נפרדת למרתף והריסת חריגות בניה.

הקלות:

1. הוספת דלת חיצונית למרתף ליח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מיום 14.12.2017.

2. שימוש חורג מיח"ד משנית לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	הפקה	16/04/2018	30/04/2018

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
-1.00				79.85				
	סה"כ			79.85				

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: בית מגורים הכולל 4 יח"ד.

מבוקש: שימוש חורג במרתף קיים מיח"ד משנית כהגדרתה במסמך מדיניות מתאריך 14.12.2017 לגן ילדים לתקופה של 5 שנים, ללא שינוי בשטח, כניסה נפרדת למרתף והריסת חריגות בניה.

חניות: בהיתר מופיעות 6 חניות.

פיקוח: 1. במקום מתנהל גן ילדים ובגיני הוגש כ"א.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הגושן בקשה להיתר : 2017046

2. הגן פעיל בקומת המרתף בלבד.

פורסמו הקלות ושימוש חורג ממגורים לגן ילדים בתאריך 16.04.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בתנאים:
2. אישור מכון בקרה באמצעות אגף ההנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

גליון דרישות

תאריך השלמה	סטטוס	דרישות
22/05/2018	הושלם	- דף מידע עדכני
22/05/2018	הושלם	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
22/05/2018	הושלם	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
22/05/2018	הושלם	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבניין וחתומתו
22/05/2018	הושלם	- פירוט מורשי החתימה בשם המבקש (אישור ע"י ד)
22/05/2018	הושלם	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
22/05/2018	הושלם	- קבלת אישור להודעות 2 ב' מטלנכסים
22/05/2018	הושלם	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
22/05/2018	הושלם	- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הוועדה
לא הושלם		- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינן במתחם
לא הושלם		- נספח סניטרי
לא הושלם		- אישור/פטור הג"א
לא הושלם		- אישור מכבי אש
לא הושלם		- אישור משרד הבריאות
לא הושלם		- אישור יועץ בטיחות
לא הושלם		- אישור מורשה נגישות
לא הושלם		- חישובים סטטיים + סכמה + הצהרת המהנדס
22/05/2018	הושלם	- הגשת נספח תנועה
לא הושלם		- כתב שיפוי לשימוש חורג
לא הושלם		- ערבות בנקאית לגמר ביצוע
לא הושלם		- אישור מחלקת היטל השבחה
לא הושלם		- תשלום היטלי פיתוח
לא הושלם		- תשלום אגרות בניה
לא הושלם		- תכנית מתקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים : אדריכל, מהנדס,
לא הושלם		הערות טכניות:
		- הערות טכניות ע"י התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תיק בניין: 940093700

סעיף 13 בקשה להיתר: 2018040

סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018

בעלי עניין

מבקש

יעקובוביץ סופי

יעקובוביץ יוחנן

בעל הנכס

יעקובוביץ סופי

יעקובוביץ יוחנן

עורך

פרץ אייל

כתובת הבניה:

רחוב פרץ 25, פינת רחוב רמבם 32

גוש וחלקה: גוש: 6189 חלקה: 1054 מגרש: 1054_6189

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/853

יעוד:

אזור מגורים ב'

שימושים:

בית במגרש המיועד ל-4 יח"ד

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

פרוט הבקשה

תכנית שינויים לבית קיים הכולל: תוספת שטחים בקומת קרקע בהקלה, ותוספת חדרים בגג ע"פ תב"ע ממ/3180 שינויים בחזיתות ובפיתוח שטח.

הקלות:

1. תוספת שטח של 6%.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלה	פרסום	09/05/2018	04/05/2018

שטחים

מותר	שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
				50.01			מרתף	-1.00
				7.02	12.30	102.29	מגורים	
						104.10	מגורים	1.00
					28.60		מגורים	2.00
				57.03	40.90	206.39	סה"כ	

הערות בדיקה:

קיים בהיתר: מבנה מגורים 1 יחידת דיור.

מבוקש: תכנית שינויים לבית קיים הכולל: תוספת שטחים בקומת קרקע בהקלה, ותוספת חדרים בגג ע"פ תב"ע ממ/3180 ושינויים בחזיתות ופיתוח שטח.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנשדך בקשה להיתר: 2018040

חניות: בהיתר מופיעה חניה אחת.

בבקשה מבוקשת חניה נוספת.

- פיקוח:** 1. החלו בשיפוץ פנימי ושהריסת המדרגות ושינוי בחזיתות, בעקבות פעולות אלו נפתח תיק פיקוח והוצא צו הפסקה מינהלי.
2. לאחר התחייבות של בעל הדירה והגשת תוכנית שוחרר הצו רק לעבודות פנים.
3. כמו כן התרשים תואם את המציאות בשטח.

פורסמו הקלות בתאריך 09.05.2018 ולא התקבלו התנגדויות.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	27/05/2018	חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס ע"י התכנית ואו קבלת אישור להודעות על פי תקנה 36 ב' מחברת פרסום
הושלם	27/05/2018	תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו
הושלם	27/05/2018	רישיון מתכנן השלד
הושלם	27/05/2018	מפת מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	27/05/2018	הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	27/05/2018	צילום ת.ז. של מבקש הבקשה
לא הושלם		אישור ר.מ.י.
		במידה והנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל/ קרן קיימת לישראל
לא הושלם		נספח סניטרי
הושלם	27/05/2018	נספח התנועה (כולל טבלת מאזן חניה)
לא הושלם		נספח תברואה
הושלם	27/05/2018	תכנית פיתוח
לא הושלם		פטור הג"א
הושלם	27/05/2018	ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
לא הושלם		הריסת גדר החורגת מגבול המגרש והסדרתה בהתאם.
לא הושלם		חישובים סטטים + סכימה + הצהרת המהנדס
לא הושלם		הודעה על מינוי קבלן אחראי לביצוע שלד הבנין - יש לצרף תעודת קבלן רשום. (טופס א1)
לא הושלם		הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין (טופס א2) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית הגשה.
לא הושלם		הודעה על מינוי אחראי לביקורת (טופס א3) במקרה שלא מונה בדף ראשון בתכנית ההגשה.
לא הושלם		אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית, ממ"ד)
לא הושלם		טופס הצהרה על כמות פסולת
לא הושלם		אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקות בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית)
לא הושלם		הצבת מכולה לפינוי פסולת בתאום עם מחלקת הפיקוח העירוני
לא הושלם		הודעה על התחלת עבודת הבניה והשלמת בניית גדר בטחון (גדר אסכורית בגובה 2 מ') יש לצרף פרט גדר (טופס א5)



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המנדט בקשה להיתר : 2018040

אישור קונסטרוקטור על יציבות הגדר

ערבות בנקאית לגמר ביצוע

תצהיר שמירה על עצים קיימים במגרש וגבולתיו במהלך הבניה

דיווח על עריכת ביקורת באתר בניה- גמר בנייה. (טופס ב5)

כל פגיעה בתשתית עירונית לרבות שינויים במדרכות הציבוריות יבוצע על חשבון

המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף הנדסה.

במידה ותדרש העתקת חיבור מים/ביוב/ניקוז, היא תבוצע על ידי ועל חשבון

המבקש ועל פי הוראות ובתיאום ופיקוח אגף הנדסה.

הבניה תעשה תוך שמירה על יציבות יחידת הדיור הצמודה, כל נזק שיגרם, באם

יגרם יהיה באחריות המבקש

בקשה לתעודת גמר

תוצאות בדיקה ממעבדה מאושרת: 1. בדיקות בטון. 2. בדיקות למערכת שרברבות

(אינסטלציה). 3. בדיקות למערכת שמש (סולארית) 4. בדיקות מתקני גז

אישור מחלקת גביה

תיאום ביקור מפקח מטעם הועדה באתר לבדיקת התאמה להיתר.

קבלות על פינוי פסולת ואישור אתר הפסולת המאושר.

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 14	בקשה להיתר: 2018013	תיק בניין: 940077100
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 2018007 תאריך: 31/05/2018		

בעלי עניין

מבקש

פז רחל

היבשר ורד

בעל הנכס

עיריית גבעת שמואל

עורך

פרץ אייל

כתובת הבניה:

גבעת שמואל, רחוב 6

גוש וחלקה:

גוש: 6392 חלקה: 6 מגרש: 2263_6392

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

ממ/950

יעוד:

שטח לבנייני ציבור, בנייני ציבור

שימושים:

שטח לבנייני ציבור

תאור הבקשה:

שימוש חורג

פרוט הבקשה

שימוש חורג מהיתר למגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

הקלות:

שימוש חורג מהיתר למגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
שימוש חורג	פרסום	10/05/2018	01/05/2018

שטחים

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר		מותר
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
מגורים		110.46						
סה"כ		110.46						

הערות בדיקה:

רקע תכנוני:

תכניות מאושרות: המצב המאושר בפועל בתחום התכנית על פי תכנית ממ/950 הנו יעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 14 ד' ויעוד ספורט ונופש בשטח של 19 ד'.

בשנת 1949 אושרה במתחם תכנית מפורטת שמספרה 189 הנגזרת מתכנית מתאר בתחום פתח תקווה מס' 1002. תוכנית זו קבעה חלוקת השטח ליעודי קרקע לרבות יעוד קרקע כפרי למחצה. חלוקה זו לא נרשמה כפרצלציה של השטח. בפועל הוחכרו חלק מהמגרשים למגורים לבעלי זכויות חכירה.

בשטח התכנית קיימת הכרזה לפני סעיף 77,78 (מס' תכנית 0428763-427) הקובעת תנאים ומגבלות במתחם לצורך קידום התכנית המחוזית שלהלן. להלן התנאים:

- לא יינתנו היתרים בתחום הקו הכחול למעט היתרים הנובעים מהצורך לתחזוקה שוטפת, לצרכים סניטריים ולצרכים בטיחותיים, עבור מבנים הקיימים בהיתר.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2018013

2. בשטח שיעודו מבני ציבור והינו בבעלות הרשות המקומית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנה ציבור.

3. תוקף תנאים אלה שנתיים מיום פרסומם ברשומות או עד להפקדת תכנית לפי המוקדם מבניהם.

תכניות בהכנה: תכנית מס' 427-0140574, פארק הגבעה הומלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית בדצמבר 2015.

בעליות על הקרקע: בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה של מספר בעלי קרקע.

הועבר ע"י מבקש הבקשה חוזה חכירה על חלק מחלקה 6 (חצי ממגרש 19) בשטח של 575 מ"ר. לא הועבר תשריט להסכם החכירה כמצויין בחוזה חכירה מחודש יוני 1950.

היתרי בניה: בתחום התכנית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מצויים מבנים המשמשים בחלקם למגורים, לכן ילדים, ובתי כנסת וחלקם נטושים. לא נמצא היתר בניה למבנים אלו.

כן מצויים מבנים לתנועת נוער בני עקיבא בהיתר מתאריך 15.11.14.

בתכנית שבהכנה מסומנים כל המבנים להריסה למעט בתי הכנסת.

על השטח בחכירת המבקש מבנה למגורים, אשר היתר הבנייה להקמתו, ככל שהיה קיים היתר כזה, לא אותר. המבנה הקיים אינו תואם את הבינוי אשר אושר בהחלטת הועדה המקומית פ"ת, מיום 31.08.50.

פיקוח: התרשים תואם את המציאות בשטח, המבנה משמש כגן ילדים.

מבוקש:

בקשה לשימוש חורג מהיתר בניה ממגורים לכן ילדים לתקופה של 5 שנים.

המלצות מהנדס העיר

לאשר הבקשה בתנאים:

1. אישור מכון בקרה באמצעות אגף הנדסה.
2. תשלום אגרות היטלים והשבחה.

גליון דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	27/05/2018	- דף מידע עדכני
הושלם	27/05/2018	- מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, ערוכה כדין חתומה ע"י מודד מוסמך
הושלם	27/05/2018	- הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו עדכני
הושלם	27/05/2018	- תכנית ראשית ערוכה כדין חתומה ע"י המבקש + פרטי מתכנן שלד הבנין וחתימתו
הושלם	27/05/2018	- חתימת כל הבעלים הרשומים של הנכס
הושלם	27/05/2018	- ביצוע פרסום הקלות וגמר פרסום
לא הושלם		- הצגת רשיון המהנדס ועורך הבקשה במשרדי הועדה
לא הושלם		- אישור אגף איכות הסביבה בעירייה לפתרונות פינוי האשפה והגינון במתחם
לא הושלם		- נספח סניטרי
לא הושלם		- אישור/פטור הג"א
לא הושלם		- אישור חברת החשמל
לא הושלם		- קיים חיבור חשמל למבנה המקורי.
לא הושלם		- אישור מכבי אש
לא הושלם		- אישור משרד הבריאות
		נשלח חומר למשרד הבריאות מצ"ב מכתב התקשרות עימם.
לא הושלם		- אישור יועץ בטיחות
לא הושלם		- אישור מורשה נגישות
לא הושלם		- אישור קק"ל במקרה של עקירה / העתקת עצים
לא הושלם		- אישור התקשרות עם מעבדה מוסמכת (בדיקת
לא הושלם		בטון, אטימות, טיח, גז, אינסטלציה, מערכת סולרית)
לא הושלם		לשלב תחילת עבודות.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הנושך בקשה להיתר: 2018013

- אישור התקשרות עם אתר פסולת מורשה + טופס כמות הפסולת לשלב תחילת עבודות.

- חישובים סטטים + סכימה + הצהרת המהנדס

- אישור יועץ תנועה

- כתב שיפוי לשימוש חורג

- ערבות בנקאית לגמר ביצוע

- אישור מחלקת היטל השבחה

- תשלום היטלי פיתוח

- תשלום אגרות בניה

- תכנית מתוקנת ב 3 עותקים + מילוי כל הדרישות + חתימות של כל היועצים :
אדריכל, מהנדס, תנועה, בטיחות, נגישות, אינסטלציה, מיזוג אויר.

הערות טכניות:

- הערות טכניות ע"י התכנית בתיאום עם המחלקה הטכנית

- אישור תכנית בינוי לשטח החום .

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם

לא הושלם