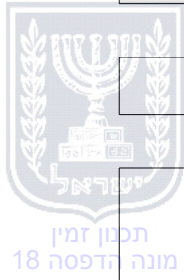


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0436014

גב/644 רחוב בן צבי שמעון 59,61 גבעתיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/04/2018

להפקיד את התכנית

30/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בחלקה, שני בנייני מגורים בני 24 קומות כל אחד, בהם 156 יח"ד. המרפסות הקיימות בנויות בשיטת "מרפסות קופצות" בתוך שטח התחום ע"י קומות שחלקן מרפסות וחלקן חלל כפול. מטרת התכנית היא תוספת שטחים לצורך הגדלת המרפסות הקיימות לקבלת חזית אחידה לבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/644 רחוב בן צבי שמעון 59,61 גבעתיים

ומספר התכנית

503-0436014

מספר התכנית

6.917 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182800 קואורדינאטה X

663900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בן צבי פינת רחוב בן גוריון .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	בן צבי שמעון	59	
גבעתיים	בן צבי שמעון	61	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק	570	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/1999	1810	4728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/281/ג' 1 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/281/ג' 1
25/08/1987		3475		ללא שינוי	גב/385
26/04/2006		5522		ללא שינוי	גב/מק/281/כ
24/06/2007	3234	5683		ללא שינוי	גב/מק/503
11/11/1976	240	2269		ללא שינוי	גב/170/א
31/10/2007	381	5732		ללא שינוי	גב/מק/496



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהונתן פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהונתן פיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחי מרפסות	28/03/2017	יהונתן פיק	22/03/2017			רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי מחייב לאופן הגדלת מרפסות	29/07/2018	יהונתן פיק	08/07/2016		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21/11/2018	יהונתן פיק	18/11/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נציגות ועד דיירי הבניין	פרטי	רמי בלס	0003020 0		גבעתיים	בן צבי שמעון	59	03-5781033		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהונתן פיק	121262	פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-6777114		yoni@pick-arch.com
אדריכל	אדריכל	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	בר כוכבא	4	052-5709194	03-6742727	shlomi@arch-gl.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחים לצורך הגדלת שטחי מרפסות קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחים לצורך הגדלת שטחי מרפסות, להשלמת מבנה אדריכלי, בהתאם להיטל קונטור מרפסת מעל מרפסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	6,916.97	100
סה"כ	6,916.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,916.97	100
סה"כ	6,916.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. חניה ומחסנים תת קרקעיים 2. תחנת טרנספורמציה תת קרקעית 3. מועדון בריאות 4. בריכת שחיה מקורה לרווחת דיירי הבניין 5. מגורים-דירות 6. מבואות 7. משרדי הבית 8. מחסני עגלות 9. מדרגות, מעליות, מתקנים טכניים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף (מ"ר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
(2) 2750	מעל הכניסה הקובעת (1) 19	סה"כ שטחי בניה 26250	7650	600	5280	12720	6916.97	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית מאושרת ק+17+גג.

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: = 2750 מ"ר הינו שטח מרפסות כולל, לרבות שטחי מרפסות קיימות ותוספת של 1400 מ"ר שטח עיקרי למרפסות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

לא יותר לצרף את שטח המרפסות הקיימות והתוספות למרפסות, מכוח תכנית זו אל שטחי הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.



22/03/2017

תכנית 503-0436014 רח' בן צבי שמעון 59-61 גבעתיים
טבלת שטחים: זכויות למרפסות

בנין צפוני

קומה	מרפסת קיימת	תוספת	סה"כ
מבואה	6.8	10.9	17.7
1	7.3	11	18.3
2	6.8	10.9	17.7
3	8.7	6.1	14.8
4	8.5	11	19.5
5-15 ללא 13	9.8	8.9	18.7
X5	8.7	10	18.7
סך	177.5	168.5	346
13	18.5	18.9	37.4
6-16	9.9	8.8	18.7
X6	8.5	10.1	18.6
סך	208.8	203.4	412.2
17	21.4	17.6	39
18	9.9	9.6	19.5
19	8.4	6.7	15.1
20	5.7	9.7	15.4
סה"כ	667.6	663.7	1331.3
ממוצע	8.8	8.7	17.5

בנין דרומי

קומה	מרפסת קיימת	תוספת	סה"כ
מבואה	6.8	10.9	17.7
1	7.3	11	18.3
2	6.8	10.9	17.7
3	8.7	6.1	14.8
4	8.5	11	19.5
5-15	9.8	8.9	18.7
X6	8.7	10	18.7
סך	213	202.2	415.2
6-16	9.9	8.8	18.7
X6	8.5	10.1	18.6
סך	208.8	203.4	412.2
17	10.7	8.8	19.5
18	9.9	9.6	19.5
19	8.4	6.7	15.1
20	5.7	9.7	15.4
סה"כ	667.6	663.7	1331.3
ממוצע	8.6	8.5	17.1

סה"כ שטח למרפסות 2662.6

חישוב שטחים עבור מרפסות = 2662 מ"ר
בתקנון התכנית נרשמו שטחים עבור מרפסות 2750 מ"ר (88 מ"ר מעבר לנדרש) כדי שתוותר יתרה נוספת במקרה הצורך