

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0657999

גב/673 הסדרת מרפסות



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2019

להפקיד את התכנית

26/08/2019

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

תכנית לקביעת הוראות בבנייני מגורים שנבנו עפ"י היתר בדבר הסדרת הרחבת "מרפסות קופצות", כצורך עיצובי ליצירת חזית חדשה לבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גב/673 הסדרת מרפסות

שם התכנית ומספר התכנית

503-0657999

מספר התכנית

3,238 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182247 קואורדינאטה X

664188 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעתיים-כל תחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - כל תחום הרשות : גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כלל העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1965		1216	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 123
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 ד ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353 ד
16/12/1982		2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258 א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 258 א
01/07/2009	4640	5972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 528 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 528
28/03/2011	3303	6217	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 519 ממשיכות לחול.	כפיפות	גב/ מק/ 519
12/09/2011	6486	6292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 550 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 550
26/07/2010	4006	6112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 559 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 559
13/03/2012	3062	6390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 490 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 490
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
503-0475160	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	7684	4591	24/01/2018
גב/ 353 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 / 1 ממשיכות לחול.	5367	1613	15/01/2005
גב/ 406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.	4235	4516	28/07/1994
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337	06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	5169		24/03/2003
גב/ מק/ 258 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / 1 ממשיכות לחול.	4690		22/10/1998
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה ממשיכות לחול.	4701		23/11/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי גנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי גנות		1	1:10000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

## 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	שלומי גנות	7582850		רמת גן	(1)	3	03-6509060	03-6509061	shlomi@arch-gl.com

(1) כתובת: גנות לרמן אדריכלים- שלם 3 רמת גן, בית זילברמינץ.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
מרפסות קופצות	מרפסות מדלגות לסירוגין (חלל תיקרה כפול), אשר נבנו על פי היתר בהתאם לתיקון 33 לחוק התכנון והבניה בשנת 1992 .

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

1. קביעת הוראות להרחבת "מרפסות קופצות" שנבנו על פי היתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

בניין הכולל "מרפסות קופצות" עפ"י היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות בקונטור המרפסות שמעליהן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,238,081.31	100
סה"כ	3,238,081.31	100



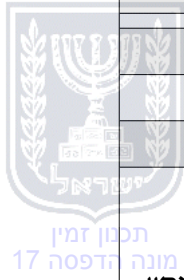
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית ראשית .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  <b>בשימוש מגורים בלבד :</b></p> <p>1. בניין בו דירות בהתאם לתיקון 33 לחוק התכנון והבניה משנת 1992 הכולל "מרפסות קופצות" על פי היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות הקיימות ובקונטור המרפסות מעליהן בשטח של עד 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד.</p> <p>2. לא ניתן לנייד את שטח התוספת למרפסת לכל שימוש אחר בבניין ו/או לצרפם לשטח הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית .</p> <p>3. במידה ושטח המרפסת לאחר ההרחבה, קטן מ 12 מ"ר, לא ניתן לנצל את השטח העודף לכל שימוש אחר ו/או לצרפו לשטח הדירה. הזכויות הלא מנוצלות במסגרת המגבלות יבוטלו.</p> <p>4. לא יותרו תוספת "מרפסות קופצות" חדשות. לא יותרו מרפסות בקומת קרקע במרווח קו בניין קדמי .</p> <p>5. כלל הבנייה תתבצע בהינף אחד בכל חזית מחזיתות המבנה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1 אדריכלות**

הנחיות אדריכליות :

1. הרחבת המרפסות הקיימות תישאר באותו חומר, פרטים אדריכליים לרבות קונסטרוקטיביים וגוון. מעקות הברזל יוחלפו במעקות העשויות מחומר שקוף ו/או אטום למחצה או שילוב של השניים בתוך מסגרת אלומיניום או ברזל או חומר מקביל שאינו דורש תחזוקה ועמיד לאורך זמן, כל זאת בכפוף ובהתאם להנחיות המרחביות החלות בעת הוצאת היתר הבנייה..

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

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

מיידי

