

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0986224

גב/מק/704 כצלסון 27 גבעתיים



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי גבעתיים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה רישום זיקת הנאה בתחום חלקה 448, לצורך גישה לבעלי נכס מחלקה 447 לגרם מדרגות שנבנה בהיתר, בשנת 1976, בתחום חלקה 448.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

גב/מק/704 כצנלסון 27 גבעתיים

שם התכנית

503-0986224

מספר התכנית

0.305 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19)

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
קואורדינאטה X	181681
קואורדינאטה Y	664756

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב כצנלסון גבעתיים .  
2 מבני מגורים קיימים בקיר משותף .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות : גבעתיים

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	כצנלסון	גבעתיים
	31	כצנלסון	גבעתיים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	447-448	חלק	מוסדר	6155

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/1960		1337	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	כפיפות	גב/ 53
16/12/1982			2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258 א ממשיכות לחול.	כפיפות	גב/ 258 א
24/01/2018		4591	7684	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0475160
20/06/1968			1458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 159. הוראות תכנית גב/ 159 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 159
13/10/2009		104	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 527. הוראות תכנית גב/ 527 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 527
24/06/2007		3234	5683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 503
29/06/2020		6918	9849	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0657999. הוראות תכנית 503-0657999 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0657999
31/10/2007		381	5732	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 496. הוראות תכנית גב/ מק/ 496 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 496
28/03/2011		3303	6217	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 519. הוראות תכנית גב/ מק/ 519 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 519
12/09/2011		6486	6292	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	גב/ מק/ 550

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית גב/ מק/ .550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.				
גב/ מק/ 559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ .559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	6112	4006		26/07/2010



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 23 06/12/2021	שלומי גנות	06/12/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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 לתכנון ובניה גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	
	פרטי	יוכבד שביט			גבעתיים	כצלסון	27			efrata240@ walla.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוכבד שביט			גבעתיים	כצלסון	27			efrata240@walla.co. il

**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	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	שלם (1)	3			shlomi@arch- gl.com
	מודד	מצוארה מחמוד	680		טייבה	(2)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@ barak.net.il



(1) כתובת: שלם 3 רמת גן, בית זילברמינץ..

(2) כתובת: טייבה המשולש ת.ד 4004.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

רישום זיקת הנאה בחלקה 448 לטובת בעלי זכויות חלקה 447, לצורך הסדרה סטוטורית של מתן אפשרות כניסה לחדר מדרגות משותף בהתאם להיתר משנת 1976.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

רישום זיקת הנאה עפ"י סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		448,447
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	448
חזית מסחרית	מגורים ד'	448,447

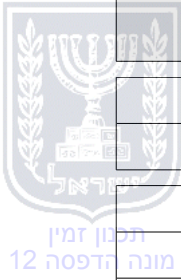
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג וחזית מסחרית	305	100
סה"כ	305	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	304.03	100
סה"כ	304.03	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר בקומת קרקע
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
2	(2) 8	200		(1) 35	179	152	447	מגורים	ד' מגורים
	(3)				35		447	מסחר	ד' מגורים
2	(2) 8	200		(1) 35	179	153	448	מגורים	ד' מגורים
	(3)				35		448	מסחר	ד' מגורים

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. מחסן דירת 10 מ"ר . מסחנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין. השטח המצוין הינו שטח מירבי למחסן ליחידת דיור, ויחושב במסגרת שטחי השירות המותרים.
- ב. זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
- ג. על כל מעלית נוספת, תותר תוספת 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- ה. במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המצויינים בטבלה.
- ו. תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- ז. בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 35 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (2) קרקע+6+גג.
- (3) קומת קרקע.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 זיקת הנאה**

תירשם זיקת הנאה בתחום חלקה 448, כמסומן בתשריט, לבעלי הזכויות בחלקה 447 בלשכת רישום המקרקעין.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

