

מרחב התכנון המקומי

גבעתיים

תכנית מתאר מקומית גב/מק/2002

שנוי לתכנית ח/53 על שינוייה

תכנית בסמכות ועדה מקומית

נערכה ע"י

משרד פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ

בשתוף אדריכלית שרי קלאוס

פברואר 2003

הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים		
אישור תכנית מס' 2002/מק/ג.2002		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
בישיבה מס' 2003/019 ביום 20.03.03		
..... יו"ר Slab ממונה מחוז
הועדה	סהנדס העיר	חל-אביב

תקנון סופי לחתימה 03.02.03

מרחב התכנון המקומי

גבעתיים

תכנית מתאר מקומית גב/מק/2002

שנוי לתכנית ח/53 על שינוייה

תכנית בסמכות ועדה מקומית

נערכה ע"י

משרד פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ

בשותף אדריכלית שרי קלאוס

פברואר 2003

תוכן העניינים:

פרק 1 - זהוי ופרטים

שם התכנית	1.1
מסמכי התכנית	1.2
יוזם ומגיש התכנית	1.3
שטח התכנית	1.4
תחולת התכנית	1.5
מתכנן ועורך התכנית	1.6

פרק 2 - מטרת התכנית ויחס לתכניות מאושרות

מטרת התכנית	2.1
יחס התכנית לתכניות מאושרות	2.2

פרק 3 - הגדרות

פרק 4 - חניות

מספר חניות נדרשות למגורים	4.1
מספר חניות נדרשות ליעודים שאינם מגורים	4.2
מתקני חניה	4.3
פתרונות חניה משותפים	4.4

פרק 5 - שטחי בניה מותרים

טבלת שטחי בניה מותרים לפי אזורים קיימים

פרק 6 - הוראות בניה

הוראות בניה כלליות	6.1
גודל מגרש מינימלי	6.1.1
זהוי קומות וכנויין, גבהי מבנים, קומות נוספות וקווי בניין	6.1.2
גבהי קומות בבנייני מגורים	6.1.3
נירוד שטחי בניה בין קומות	6.1.4
מפלסי פני קרקע סופיים	6.1.5
מבני עזר	6.1.6
מרפסות שרות ומסתורי כביסה	6.1.7
בריכות שחיה	6.1.8
מצללות	6.1.9
מעקות	6.1.10
הוראות בניה בקומות השונות	6.2
בניה במרתפים	6.2.1
בניה בקומות קרקע	6.2.2
בניה בקומות עליונות ועל גגות	6.2.3

פרק 7 - תנאים לקבלת היתר

פרק 8 - היטל השבחה

פרק 9 - סעיפים לבטול

נספח 1 - קביעת מפלסים, כינויי קומות וגבהים מחייבים

נספח 2 - נוסח כתב התחייבות לתוספת בניה

פרק 1 - זהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ג/מק/2002, שנוי לתכנית מתאר מקומית ח/53 על כל שינוייה.
- 1.2 מסמכי התכנית:**
- 1.2.1 הוראות התכנית:
19 דפי הוראות כתובות (להלן: "הוראות התכנית")
- 1.2.2 תשריט תחולת התכנית:
תשריט תחולת התכנית ערוך בק.מ. 1:12,500, כולל ציון סימבולי ומספרי תכניות עליהן לא חלה התכנית. (להלן - "התשריט").
- 1.2.3 נספח 1
הוראות בנוי מחייבות בנושאי: קביעת מפלסים, כינויי קומות וגבהים מחייבים.
- 1.2.4 נספח 2
נוסח כתב התחייבות לתוספת בניה.
- 1.3 יוזם ומגיש התכנית:**
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
- 1.4 שטח התכנית:**
שטח התכנית כ - 3,300 דונם.
- 1.5 תחולת התכנית:**
התכנית תחול על הקרקעות הנמצאות בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים, המותחמות בקו כחול בתשריט.
התכנית לא תחול על תכניות שמספריהן מפורטים בנספח 1: "תכניות עליהן לא חלה תכנית גב/מק/2002", המצורף לתכנית זו.
- 1.6 מתכנן ועורך התכנית:**
משרד פרחי - צפרייר אדריכלים בע"מ
בשותף אדריכלית שרי קלאוס

פרק 2 - מטרת התכנית ויחס לתכניות מאושרות

2.1 מטרת התכנית

- קביעת הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים, בנושאים הבאים:
- 2.1.1 שנוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
 - 2.1.2 קווי בניה.
 - 2.1.3 הגדרות למפלסים השונים בבניין ובסביבתו.
 - 2.1.4 גבה בניינים וגבהי קומות.
 - 2.1.5 ניווד שטחי בניה בין קומות.
 - 2.1.6 הקמת מרתפים בבניינים.
 - 2.1.7 בניה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה.
 - 2.1.8 בניה על גגות.
 - 2.1.9 ניצול חלל גג משופע.
 - 2.1.10 הקמת מחסנים.
 - 2.1.11 הוראות אדריכליות ועיצוביות.
 - 2.1.12 כינוי הקומות בבניינים.
 - 2.1.13 בטול מסי יח"ד מירבי כפי שמופיע בתכנית גב/99 באזור מגורים ג'.

2.2 יחס התכנית לתכניות מאושרות

- 2.2.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר גבעתיים מסי 53 והשנויים לה המפורטים להלן: ח/53, גב/99, גב/123, גב/170, גב/258/א, גב/מק/258/ו, גב/353/ד, גב/353/ה, גב/406.
תכנית זו מתקנת, מעדכנת תכניות אלה, תכנונית, אדריכלית הנדסית וחוקית. במידה ויהיה ניהוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר 53 והשנויים לה שפורטן לעיל, תכרענה הוראות תכנית זו.
- 2.2.2 א. אין בכוחה של תכנית זו לשנות הוראות תכנית בנוי מפורטת ו/או תכנית עצוב אדריכלית ו/או תכנית ארכיטקטונית אחידה, הכלולות בתכניות מאושרות בעת הוצאת היתר בניה למגרש בודד.
ב. למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית לחרוג מהאמור בסעיף אי לעיל, ולאשר תכנית בנוי מפורטת ו/או תכנית עצוב אדריכלית ו/או תכנית ארכיטקטונית אחידה שונה מעודכנת, באמצעות הליך תכנית בסמכות מקומית.
- 2.2.3 תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות, החלות על כל מגרש ומגרש. אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך כל השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שרות בכפוף לסעיף 2.2.4 שלהלן.
- 2.2.4 תכנית זו קובעת את הוספת שטחי השרות על פי תקנה 13 (ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

פרק 3 - הגדרות

בכל מקרה בו מופיע מונח בתכנית זו, אשר אין לו הגדרה בפרק זה, או בתכניות בנין עיר אחרות יחולו עליו ההגדרות הקבועות או שיקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו.

"אזור":

פירושו - שטח קרקע, המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

"אחוזי בניה כוללים":

כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

"אחוזי בניה של קומה":

היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה שמותר באותה קומה ובין שטח המגרש עליו מוקם הבנין.

"בית דירות":

בית מגורים שיש בו יותר משתי דירות.

"בנין":

כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

"בנין מדורג למגורים":

בנין מגורים שבו מספר מפלסי בניה בקומה.

"בנין למגורים עם גג משופע":

בנין מקורה בגג משופע לפחות ב- 80% משטח הגג שמעל דירה מסויימת.

"בנין למגורים עם גג שטוח":

בנין מקורה בגג שכולו שטוח.

"בנין למגורים עם דירות גן":

בנין מגורים בו בנויות דירות גן במפלס הקרקע, ומעליהן בנויות דירות נוספות.

"בנין למגורים עם דירות גן דירות עליונות בלבד":

בנין מגורים בו בנויות דירות גן במפלס הקרקע, ומעליהן לא בנויה יותר מדירה נוספת אחת.

"בנין עזר":

כהגדרתו בתקנות סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.

"גובה בנין":

המרחק האנכי הנמדד בין מפלס הכניסה הקובע ובין מפלס הגג העליון.

"גובה קומה":

המרחק האנכי בין גימור רצפת הקומה (או החלל) לבין גימור תחתית תקרת הקומה (או החלל) או גימור תחתית תקרת המשנה באותה קומה (או באותו חלל). בקומה שפני רצפתה או תחתית תקרתה אינם אפקיים, גובה הקומה הוא ממוצע הגבהים השונים בקומה.

"גזרת בנין":

חלק הבנין, שהגישה ליחידותיו נעשית באמצעות אותו חדר מדרגות. בבנין ללא חדרי מדרגות משותפים, כל יחידת דיור נחשבת גזרת בנין.

"דירה":

כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 חלק ב' לתוספת השניה.

"דירת גג (פנטהאוז)":

דירה הבנויה על גג הבניין, מעל לשתי דירות לפחות הבנויות בקומה מתחתיה, ואשר שטח מרפסת הגג צמוד אליה בלעדית.

"דירת גן":

דירה שכולה או חלקה צמודת קרקע, ואשר יש ממנה יציאה ישירה לחצר פרטית.

"דירה עליונה":

דירה הבנויה מעל דירה אחרת ומעליה אין דירה נוספת.

"הצמדה":

הצמדת חלק מסויים מהבניין לדירה מסויימת בפנקס הבתים המשותפים, כמשמעות המונח "הצמדה" בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969.

"חדר יציאה לגג":

מבנה הבנוי על המפלס העליון של בניין. המבנה צמוד לדירה שמתחתיו והגישה אליו היא בלעדית מדירה זו. לחדר יציאה לגג תוצמד מרפסת הגג בגבולות שלא יעלו על גבולות שטח הדירה מתחתיה, ותחשב כחלק בלתי נפרד מהדירה.

"חצר משותפת":

חלק ממגרש שאינו בנוי ומשמש למעבר, גינון, חניה או כל שמוש משותף אחר לדיירי הבניין.

"חצר פרטית":

חלק ממגרש המוצמד בלעדית לדירת הגן, ומשמש לגינון, חניה או כל שמוש פרטי אחר של דיירי אותה דירת גן.

"מבואה משותפת":

בקומת כניסה ובקומת עמודים מפולשת - חלל כניסה הכולל גישה לחדר מדרגות, למעליות, חדר עגלות ואפניים, תיבות דאר, לוחות חשמל ותקשורת וכיוצא באלה לשמוש משותף של דיירי הבית.

"מגרש":

כהגדרתו בתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

"מגרש מדרוני":

מגרש ששפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%. במגרש פינתי, יימדד השפוע בין הנקודה הגבוהה ביותר באחת הצלעות לנקודה הנמוכה ביותר לאורך צלעותיו.

"מגרש פינתי":

מגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר.

"מחסן דירתי":

מחסן הצמוד לאחת מהדירות בבנין ומהווה יחידה רישומית אחת עמה.

"מעקות":

כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, וכהגדרתם בתקן ישראלי 1142 (מעקים ומסעדים, 12/98).

"מפלס הגג העליון של בנין":

המפלס העליון של התקרה העליונה ביותר בבניין.

"מפלס הכניסה הקובעת":

המפלס בו נמצאת הכניסה הקובעת לבנין בהגדרת המונח "כניסה קובעת לבניין" בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

"מפלס הכניסה הקובעת למגרש מדרוני":

מפלס הכניסה הקובעת במגרש מדרוני יקבע בהתאם למפלס פני הקרקע שהוא מפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת באמצע גבול החלקה הגובל בדרך.

"מפלס הכניסה הקובעת למגרש פינתי":

מפלס הכניסה הקובעת במגרש פינתי יקבע בהתאם למפלס פני הקרקע שהוא מפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת באמצע גבול החלקה הגובל בדרך הגבוהה מבין השתיים.

"מפלס הרחוב":

מפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת בחזית המגרש. במגרש מדרוני יחשב המפלס באמצע גבול החלקה הגובל בדרך.

"מפלס פני קרקע במגרש גובל":

מפלס פני הקרקע המתוכנן במרווח שבין קו הבנין ו/או קו המבנה, ובין גבול החלקה הגובלת.

"מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח אחורי":

מפלס פני הקרקע המתוכנן במרווח שבין קו הבנין ו/או קו המבנה, ובין גבול החלקה האחורי.

"מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח צדי":

מפלס פני הקרקע המתוכנן במרווח שבין קו הבנין ו/או קו המבנה, ובין גבול החלקה הצדדי.

"מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח קדמי":

מפלס פני הקרקע המתוכנן במרווח שבין קו הבנין ו/או קו המבנה, ובין גבול החלקה הקדמי.

"מפלס רום גג משופע":

המרחק האנכי הנמדד בין מפלס הקומה העליונה ובין מפלס רום הגג המשופע.

"מצללה":

כהגדרתה בתכנית תקפה גב/353/ה.

"מרפסת":

כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

"מרפסת גג":

כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

"מרפסת שרות":

מרפסת צמודה למטבח ו/או לשרותים שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי להצבת מכונת כביסה, תלית כביסה וכו'.

"מתקני בטחון ובטיחות":

ברזי כיבוי, גלגלון כיבוי, פתח עשן וכל יתר המתקנים המשמשים לצרכי בטחון ובטיחות.

"מתקנים טכניים":

מאגר מים, מערכת אנרגיה סולרית, מתקן תקשורת וכיו"ב מתקנים שיידרשו לבניין על פי כל חיקוק וצורך ואשר בנייתם על גג בבעלות משותפת של כלל דיירי הבניין.

"פתח יציאה לגג":

פתח יציאה לגג מתוך חלל המדרגות המשותף, המאפשר גישה לגג.

"עליית גג":

חלל הנמצא מתחת לגג משופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.

"קו בניין":

כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

"קומת כניסה":

הקומה שבה נמצא מפלס הכניסה הקובעת ושרצפתה נמצאת בגובה או בהפרש עד 0.80 מ' מגובה מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח הקדמי /או הצדי ו/או האחורי של המגרש, ובגובה או הפרש עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב, ושניתן למקם בה בנוסף לכניסה גם דירות מגורים או דירות גן.

"קומת מרתף":

חלק הבנין שהחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מתחת לפני הקרקע המתוכננים, או מפלס הרחוב.

"קומת מרתף חלקית":

קומה במגרש מדרוני שחלקה מהווה מרתף כהגדרתו בתקנות ויתרת הקומה מהווה דירת גן או מבואת כניסה משותפת ראשית לבניין.

"קומת מרתף תחתונה":

כל קומה בבנין הנמצאת מתחת לקומת המרתף.

"קומת עמודים מפולשת":

כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970

"שטח גג משותף":

גג הבניין או חלק הימנו המשמש או מיועד לשמש לשטחי שרות משותפים, למתקנים טכניים ולגישה אליהם, וכן לדרכי מילוט ע"פ דרישת כבוי אש, לכל הדיירים בבניין.

"שטח גג צמוד":

חלק מגג הבנין הצמוד לדירה עליונה והזכות הבלעדית לשמוש בו מוקנת לבעלי אותה הדירה. ההצמדה תהיה בין בדרך של הצמדה רשומה במירשם המקרקעין ובין ע"י מתן התחייבות עתידית לרישום ההצמדה על פי הוראות נספח 1 בצירוף הסכמת לפחות 75% מבעלי כל הדירות בבנין שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף.

"שטח דירה":

כמשמעותו בסעיף 1.00.3 לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תש"ל 1970).

"שטחי בניה מותרים":

סך כל השטחים המותרים לבניה על פי התכניות התקפות. לענין שטחים עקריים, כולל את שטח חדרי היציאה לגג - 23 מ"ר, המותרים לכל יחידת דיור במפלס הגג העליון.

"שטחי שרות משותפים על הגג":

חדר מכונות למעלית, חדר מכונות למיזוג אויר, חדרי חשמל, מגדל מדרגות וכיו"ב מתקנים המחושבים בשטחי הבניה, שיידרשו לבנין על פי כל חיקוק וצורך ואשר בנייתם על גג בבעלות משותפת של כלל דיירי הבניין.

"תקרת משנה":

תקרה המותקנת מתחת לתחתית תקרה נושאת, לצורך אקוסטיקה, קישוט או בדוד.

פרק 4 - חניות

4.1 מספר חניות נדרשות למגורים

ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר 1.5 חניות / יח"ד
ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר 2.0 חניות / יח"ד

כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסויימות;

לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת; לא תוצמדנה יותר משתי חניות לדירה אחת, אלא אם כן לכל יתר הדירות שבבנין צמודות לפחות שתי חניות.

4.2 מספר חניות נדרשות לייעודים שאינם מגורים

מספר החניות לייעודים שאינם מגורים ייקבע על פי תקנות בדבר התקנת מקומות חניה.

4.3 מתקני חניה

מתקני חניה לא יחושבו לצורך תקן חניה.

4.4 פתרונות חניה משותפים

הוועדה המקומית תהיה רשאית, בהסכמת הבעלים, להתנות מתן היתר בניה בפתרון משותף לחניה של שני מגרשים או יותר. במקרה זה תהייה הוועדה רשאית לדרוש זכות מעבר הדדית למעבר כלי רכב, לרשום זיקת הנאה, לאסור על הקמת גדרות בין המגרשים, וכן לדרוש כל דרישה נוספת שבאה לשרת את פתרון החניה המשותף.

פרק 5 - שטחי בניה מותרים

שטחי בניה מותרים לפי אזוריים קיימים (ללא שנוי מתכניית תקפות)

הערות	מחסנים דירתיים מ"ר	שטחי שדות		שטחי בניה עקריים (משטח המגורש)		ציון בתשריט תקף	אזור	
		מתחת לקרקע (%)	מעל הקרקע מ"ר/זחיל	סה"כ לקומה	סה"כ לבניין (%)		סוג (ע"פ תכנית מאושרת)	שם
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלגות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	12	קומה אחת בכל תחום המגורש (ג)	50	42	84	כתום	2 קומות צמוד קרקע	אזור מאוריים א'
- " -	10	200	35	45	89		2 קומות + ק. מפורשת	
תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	12	קומה אחת בכל תחום המגורש (ג)	50	32	32		חד משפחתי חד קומתי (לפי תכ' 99)	
תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	12	- " -	50	45	45		דו משפחתי חד קומתי (לפי תכ' 99)	
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלגות אליהם. תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	12	- " -	50	25	49		חד משפחתי חד קומתי (לפי תכ' 99)	
- " -	12	- " -	50	32	64		דו משפחתי דו קומתי (לפי תכ' 99) מגורש מעל 600 מ"ר	
תותר הקמת מצללות ועליית גג בגגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה.	12	- " -	50	39	39	כתום מקווקו כתום כהה	קומה אחת	אזור מאוריים 1-א'

(1) שטחי שדות מותרות לקרקע צמודים בבתיים צמודי קרקע יוכלו להגיע עד גבולות המגורש, למעט כל רצועות מרווח תכנית הקדמי.

תערוכה	מחסינים זיהויים מ"ר	שטחי שירות			שטחי בניה עקריים (%) משטח המגורים		ציון בתקופת	אזור		שם
		מתחם לקרקע (%)	מעל הקרקע מ"ר/ח"מ"ר	סה"כ לקומה	סה"כ לפניין	תקופת		סוג תקופת		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם. תותר הקמת מעלית ועלגית גג בנגות משופעים. חשוב שטח עליית הגג לפי תקנות בדבר חשוב שטחים בחוק התכנון והבניה	10	200	35	45	89	כתום מקווקו שתי וערב כתום כהה	2 קומות + ק. מפולשת **	אזור מגורים 2-א'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם.	10	200	35	34	101	כתום מקווקו שתי וערב כתום כהה	3 קומות + ק. מפולשת ***	אזור מגורים 2-א'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם.	10	200	35	34	101	כתום מקווקו שתי וערב כתום כהה	3 קומות + ק. מפולשת ****	אזור מגורים 2-א'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם.	10	200	35	38	113	כתום מקווקו כתום כהה	3 קומות + ק. מפולשת	אזור מגורים 1-ב'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם. במגורש מדרוני תהייה הועדה רשאית להוסיף לזכויות הבניה 2% לכל קומות מגורים, על פי הוראות תקנות 170/בג.	10	200	35	46	137	כתום מקווקו שתי וערב כתום כהה	3 קומות + ק. מפולשת	אזור מגורים 2-ב'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם.	10	200	35	45	179	צהוב	4 קומות + ק. מפולשת	אזור מגורים ג'		
על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עקריים מותרים, לא כולל שטח המודרנות המובלית אליהם. לא תחול מגבלת מסי יח"ד מרובי לדונם.	10	200	35	31	123	צהוב	4 קומות + ק. מפולשת + ק. מפולשת (לפי תכ" 99)	אזור מגורים ג'		

תערוכה:

- * מחסנים דירתיים ימוקמו במרתפי הבניין. השטח המצויין הינו שטח מירבי למחסן לחידת דיר, ויחושב במסגרת שטחי השרות המותרים.
- ** למגורשים עד מ"ר 550 ומגורשים ששטחם עד 650 מ"ר בצד הדרומי של החוף גבע.
- *** למגורשים ששטחם מעל 550 מ"ר פרט למגורשים ששטחם בצד הדרומי של החוף גבע.
- **** למגורשים מעל 650 מ"ר בצד הדרומי של החוף גבע.

הערות	מחסנים לירתיים מ"ר *	שטחי שרות		שטחי בנייה עקריים (משטח המגורש)		ציון בתשריט תקף	אזור	
		מתחת לקרקע (%)	מעל הקרקע מ"ר/ח"ד	סה"כ לקומה	סה"כ לבניין		ע"ס הגדרתו בתכנית תקפות	שם
באזור מסחרי עם מסגרת צהובה מותרת הקמת בניין רב קומות בתנאי "מגורים ג' מיוחד" א. המרחק המינימלי של הבנין הנוגה מבניינים שכנים יהיה לפחות 50% מגובה. ב. תתקבל חו"ד מהנדס שרותי רדיו-הנדסה במשרד הדואר של אגף התעופה האזרחית ומדור הנכסים של משרד הביטחון. ג. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתר לבניה רק לאחר הסכמת הוועדה המחוזית. אחוזי הבניה יכולים להגיע ל - 154% משטח החלקה. מיועד רק למוסדות או למסחר - מגורים אסורים פרט לשומר	10	300	35	46	184	אפור מותרים במסגרת סגולה (נתיב 99 - אפור מותרים במסגרת אפורה כהה)	3 קומות על קומת חנויות	אזור מסחרי
	---			38	151	אפור מותרים ומקווקו סגול	4 קומות	אזור יחידה מסחרית
	---			43	171	חום מותרים חום כהה	4 קומות גובה מקסימלי 14 מ'	אזור לבניינים צביריים

כללית:

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה כוללות תוספת בנין מעלית ראשונה בבניין.
- על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להחיר תוספת של 5% בנין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגשר מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצויינים בטבלה.
- תותר תוספת של 2.5% בנין כל קומה נוספת.
- בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המחווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המחווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

פרק 6 - הוראות בניה

6.1 הוראות בניה כלליות

6.1.1 גודל מגרש מינימלי

ההוראות בדבר גודל מגרש מינימלי, מבוטלות. הוראה זו לא תחול על תכניות מתאר מקומיות הכוללות הוראות של תכנית מפורטת, שבהן נקבעו גדלי מגרשים. אין בהוראה זו לאפשר חלוקת מגרשים קיימים בתשריט חלוקה בלבד, או בתשריט תכנית מפורטת.

6.1.2 זהו קומות וכנויין, גבהי מבנים, קומות נוספות וקווי בניין

זהו קומות וכנויין
המספר הסידורי של הקומה נקבע לפי מיקום הקומה יחסית לקומת הכניסה, וזאת הן לגבי הקומות הנמצאות מעל לקומת הכניסה והן לגבי הקומות הנמצאות מתחתיה. מכנים את הקומה בסיפורה המתאימה למספרה הסידורי של הקומה, או באות וסיפורה, כמצויין בנספח 1 - "קביעת מפלסים, כינויי קומות וגבהים מחייבים".

- הקומות הנמצאות מעל לקומת הכניסה מכוונות בספרות "1", "2", "3", וכן הלאה.
- הקומות הנמצאות מתחת לקומת הכניסה נקראות קומות תחתונות, והן מכוונות בספרות "1-", "2-", "3-" וכן הלאה.
- קומת הכניסה מכוונה "0" או "כ".
- מספרן הסידורי של קומות המרתף מתחיל מהמרתף העליון. קומות המרתף מכוונות באותיות עבריות "מא", "מב" וכן הלאה, או באותיות וספרות המתאימות למספרן הסידורי "1מ-", "2מ-" וכן הלאה.
- מפלס הגג העליון מכוונה "מפלס הגג העליון".

גבהי מבנים

1. גבהי מבנים יהיו על פי טבלת גבהי המבנים שלהלן.
2. בבניין למגורים מדורג, הפרש הגבה בין המפלסים או בין גזרה לגזרה סמוכה לה, לא יקטן מקומה שלמה אחת (ראה נספח 1 מבנה מדורג ומבנה מדורג טורי).
3. בכל אזור בו יוקם בניין בן 1-3 קומות, ניתן שהקומה העליונה תקורה בגג משופע. קרוי הגג ייעשה באופן כדלהלן:
 - שפוע הגג לא יקטן מ- 40%.
 - מפלס רום הגג המשופע לא יעלה מעל 7.0 מטרים ממפלס הקומה העליונה.

טבלת גבהי מבנים

גבה בניין מותר (קומות)	הציון בתשריט
4	אזור מגורים א'
4 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים א'
1	אזור מגורים א-1
4 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים א-2
5 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים א-2
5 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים ב'
5 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים ב-1
5 + ק. מפולשת / קומת כניסה	אזור מגורים ב-2
6 + ק. מפולשת / קומת כניסה *	אזור מגורים ג'
5 + 1	אזור מסחרי
6	אזור יחידה מסחרית
6	בניינים צבוריים

* הוראות בדבר מס' קומות מקסימלי המפורטות בטבלה שבתכנית מס' 99, סעיף 16.ב. מבוטלות.

קומות נוספות בבניין

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות נוספות על פי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002, אם נתמלאו התנאים הבאים:
 - לא יהיה שנוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לבניה כמפורט בפרק 5 שלעיל.
 - שוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה וסביבתו.

קווי בניין

קווי הבניין במגרשי מגורים יהיו כדלהלן:

א. לחזית

- קו הבניין יהיה כמסומן בתכניות התקפות. במקרה ואין סימון כאמור בתכניות התקפות, קו הבניין לא יפחת מ- 4 מטרים, או מקו הבניינים הסמוכים הקיימים.
- ב. **קו בניין צדדי**
 5-1 קומות 3.0 מטרים
 כל קומה נוספת 0.5 מטר לכל גבה הבניין
- ג. **קו בנין אחורי**
 5-1 קומות 5.0 מטרים
 כל קומה נוספת 0.5 מטר לכל גבה הבניין
- ד. על אף האמור לעיל, במגרש מגורים שרוחב חזיתו עד 15 מטרים, יהיה קו הבניין הצידי 2.5 מטרים.
- ה. על אף האמור לעיל, קו בניין צדי או אחורי של מגרש מגורים ובו בניין בן עד 5 קומות, הפונה אל שטח צבורי פתוח או אל שביל הולכי רגל שרחבו לא קטן מ- 3 מטרים, יהיה 2.5 מטרים. על כל קומה נוספת יתווסף 0.5 מטר לקו הבניין.
- ו. על אף האמור לעיל, במקרה וקיים הפרש גבה גדול מ- 3 מטרים בין מפלס פני הקרקע הסופיים במגרש הגובל ומפלס פני הקרקע במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין 0 עד לגבה מפלס פני הקרקע במגרש הגובל (ראה נספח 1, תרשים מבנה עם גג שטוח ב').
- ז. על אף האמור לעיל, תותר בניית גוזזטרה בגבה של 2.5 מ' לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, התורגת ב- 2 מ' או 40% (לפי הנמוך בין השניים), מהמרווח בצדו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.
- ח. על אף האמור לעיל, בבניינים חד ודו משפחתיים, ניתן יהיה להקים חניה מקורה כמבנה עזר, בקו בניין צדדי וקדמי 0.

6.1.3 גבהי קומות בבנייני מגורים

בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגבה של קומה טפוסית על 3.5 מטרים, ולא יפחת מהגבה המצויין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. הוראת גבה מקסימלי לא תחול על דירות עם גג משופע ועל דירות בקומות עמודים. הגבה המקסימלי של דירות גן לא יעלה על 4.0 מטרים.

6.1.4 ניוד שטחי בניה בין קומות

- 6.1.4.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
- 6.1.4.2 הוועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים, כאמור בסעיף 6.1.4.1 מהקומות השונות בבנין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המפורטים בסעיף 6.1.4.7 ו- 6.2.3.2 להלן.
- 6.1.4.3 ההוראה שבסעיף 6.1.4.1 לעיל תחול גם על בניה בקומות כניסה.
- 6.1.4.4 ההוראה שבסעיף 6.1.4.1 לעיל תחול גם על 15% הנוספים המותרים בבניין על מגרש מדרוני.
- 6.1.4.5 תכסית קומה לא תעלה על תכסית הקומה שמתחתיה.
- 6.1.4.6 הוועדה המקומית תהיה רשאית, מסיבות שיירשמו, לאשר חריגה מהוראת סעיף 6.1.4.5 שלעיל.

6.1.4.7 הוועדה המקומית תהייה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

6.1.5 מפלסי פני קרקע סופיים

6.1.5.1 ההפרש בין מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח קדמי ובין מפלס הרחוב, לא יעלה על 0.8 מטר.

6.1.5.2 ההפרש בין מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח צדי ואחורי ובין מפלס פני הקרקע הסופיים במרווח במגרש הגובל, לא יעלה על 1.2 מטר.

6.1.5.3 למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים במגרשים מדרוניים, תהייה הוועדה המקומית רשאית, בהתחשבות בהמלצת מהנדס העיר ובשיקולים שיירשמו, להתיר הפרשים שונים מאלה שצויינו לעיל.

6.1.6 מבני עזר

6.1.6.1 מבני עזר ייבנו בצמוד וכחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי.

6.1.6.2 למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית תהייה רשאית, מנימוקים שיירשמו, לאפשר הקמת מבנה או מבני עזר במנותק מהבניין.

6.1.7 מרפסות שרות ומסתורי כביסה

6.1.7.1 בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסות שרות ביחידות הדיור.

6.1.7.2 בבניה חדשה תחול חובת התקנת מסתור לכביסה ו/או ליחידת מזוג אוויר, במידה שלא תפחת מ- 3 מ"א, באישור מהנדס העיר. עומק מסתור הכביסה לא יפחת מ- 0.7 מטר.

6.1.8 בריכות שחיה

6.1.8.1 הוועדה המקומית רשאית לאשר בריכות שחיה לא מקורות בבתים חד או דו משפחתיים.

6.1.8.2 יותר מרווח של 2 מ' מגבול המגרש למיקום הבריכות בקווי הבניין הצדדיים והאחוריים. קו הבניין הקדמי ישאר כמצויין בסעיף 6.1.2 שלעיל.

6.1.9 מצללות

6.1.9.1 תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג.

6.1.9.2 שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחיד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.

6.1.9.3 שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ"ר לכל יחיד או על חמישית משטח החצר, הכל פי הגדול יותר, ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 30 מ'.

6.1.9.4 המצללה תהיה ממוקמת בצמוד למבנה.

6.1.9.5 גבה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

6.1.9.6 בחצרות פרטיות תותר הקמת מצללה החורגת ב- 2.5 מ' או 40% (לפי הנמוך בין השניים), מהמרווח בצדו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

6.1.9.7 חמרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ, מתכת, אלומיניום וכדומה). מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר חומרים נוספים אם ימצא אותם תואמים לבניה במקום.

6.1.10 מעקות

בכל בקשה להיתר בניה ייקבעו מעקות למרפסות גג, גזוזטראות, מרפסות, ולכל מקום אחר בו נדרש מעקה, כמפורט בתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש"ל, וכהגדרתם בתקן ישראלי 1142 (מעקים ומסעדים, 12/98).

6.2 הוראות בניה בקומות השונות

6.2.1 בניה במרתפים

- 6.2.1.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף.
- 6.2.1.2 במרתפים ניתן יהיה להקים מקומות חניה, שטחים לפעילות פנאי, מתקנים טכניים ומחסנים שיוצמדו לדירות המגורים שבבניין. השמושים שאינם לחניה יותרו רק בתנאי הסדרת כל מקומות החניה הדרושים ע"פ תכנית זו.
- 6.2.1.3 שטח מחסן דירתי יהיה לפי המצויין בטבלת שטחי הבניה המותרים, בפרק 5 שלעיל.
- 6.2.1.4 במגרשים עליהם מותרת הקמת בתים צמודי קרקע, ניתן להקים מרתפים עד לגבולות המגרש במרווחים צדדיים ואחוריים בלבד.
- 6.2.1.5 במגרשים עליהם מוקמים מבנים שאינם בתים צמודי קרקע, או בבתים צמודי קרקע בהם החניה בקומת המרתף, גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יותר לא בנוי, למטרות חלחול מי גשם למי תהום.
- 6.2.1.6 למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במגרשים עליהם מוקמים מבנים שאינם בתים צמודי קרקע, הקמת מרתף על מלוא שטח המגרש, ובלבד ששוכנעה כי ננקטו אמצעים מספקים אחרים להחדרת מי הגשמים למי תהום.
- 6.2.1.7 גבה קומת מרתף עליון לא יעלה על 3.0 מטרים, שיימדדו מרצפת המרתף ועד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר בתקרתו.
- 6.2.1.8 גבה קומת מרתף תחתון לא יעלה על 3 מטרים.
- 6.2.1.9 במקרה של מרתף המגיע עד לגבולות מגרש, מפלס מרווח הבניה שמעל המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל מפלס הרחוב ו- 1.2 מ' מעל מפלס המגרש השכן. לא יותרו חלונות לכוון הרחוב במרתף שייבנה בקו בניין חזיתי אפס.
- 6.2.1.10 לא תותר הפניית חלונות מרתף לכוון המגרש השכן בתחום מרווח הבניה הצדי והאחורי.

6.2.2 בניה בקומות קרקע

- 6.2.2.1 **קומת כניסה**
- א. בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה.
- ב. גבה קומת הכניסה יהיה עד 3.5 מטרים.
- ג. בקומת כניסה יותרו השמושים הבאים (מתוך השמושים המותרים ע"פ התכניות התקפות וללא תוספת על שטחי הבניה המותרים): דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכדומה.
- ד. במידה ותבנה קומת כניסה הכוללת דירות מגורים, יישמרו כל זכויות הבניה על פי האזור כמפורט בטבלה בפרק 5 שלעיל.
- 6.2.2.2 **קומת עמודים מפולשת**
- א. בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.
- ב. בבניה קיימת, ניתן יהיה לחלק את הקומות שמתחת לקומת הקרקע למחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ"ר.
- ג. תותר הקמת מחסנים בקומת עמודים מפולשת גם אם גבה קומה זו עולה על הגובה המותר למחסן לפי תכנית זו. במקרים אלה ניתן יהיה להקים מפלס נוסף למבואה המשותפת מעל למחסנים אלה.
- ד. גבה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3.5 מטרים.
- 6.2.2.3 **מבואה משותפת**
- א. שטחה של המבואה המשותפת בבית דירות בו עד 6 יחיד, לא יקטן מ- 25 מ"ר. שטח זה אינו כולל את שטח חדר המדרגות ומבואת המעלית. על לכל דירה נוספת ל- 6 הדירות בבניין יתווספו לשטח המבואה המשותפת 2 מ"ר.

- ב. למרות האמור לעיל, רשאי מהנדס העיר לאשר שטחים קטנים יותר, במידה ושוכנע כי בנסיבות מיוחדות של תכנון הבניין, לא ניתן לעמוד בשטחים שצוינו בסעיף 6.2.2.3 (א) שלעיל.
- ג. באזור מסחרי או במבנה עם חזית מסחרית לא יעלה גבה המבואה על 5.0 מטרים.

6.2.3 בניה בקומות עליונות ועל גגות

6.2.3.1 בנין עם גג משופע

- א. ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג.
- ב. חישוב שטח עליית הגג ייעשה על פי התקנות בדבר חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים.
- ג. המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7.0 מטרים.
- ד. בבנין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה, ובלבד שתשתלב עם תכנון הגג המשופע לפי שקול דעת הוועדה המקומית.

6.2.3.2 חדר יציאה לגג

- א. בבניין קיים ניתן יהיה להקים חדר יציאה לגג, ובלבד שתשמר דרך גישה לשטח הגג המשותף.
- ב. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדירה שמתחתיו.
- ג. גבה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מטרים.
- ד. בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושרותים.
- ה. הקמת חדר יציאה לגג מותנית ביציאה ישירה מתוך הדירה שממוקמת במפלס הקומה העליונה.
- ו. הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניווד שטחי בניה עקריים, או לאשר הקמת חדר יציאה לגג.
- ז. בבניין חדש, במקרה ששטח חדר היציאה לגג יצורף לאחת הקומות מתחתיו, ישמש מפלס הגג העליון לצורך הקמת שטחי שרות ומעברים משותפים לדיירי הבית. כל שטח הגג יירשם כרכוש משותף, ולא ניתן יהיה להקים עליו בניה נוספת.
- ח. לא תותר דלת גישה משטחי השרות המשותפים אל חדרי היציאה לגג.
- ט. ניתן יהיה להמיר 2 או יותר חדרים על הגג לדירת גג שלמה (פנטהאוז) ע"פ ההוראות שבסעיף 6.1.4.7 שלעיל.

6.2.3.3 שטחי שרות ומתקנים טכניים

- תובטח יציאה נוחה לשרות, גישה אל שטחי השרות והמתקנים הטכניים וכן יובטחו דרכי מילוט ע"פ הוראות כבוי אש.

פרק 7 - תנאים להגשה ולקבלת היתר בניה

- תנאי למתן היתר הבניה יהיה המצאת התחייבות חתומה על ידי מבקש ההיתר ומאושרת על ידי עורך דין, להסדיר את צו הבתים המשותפים על פי נוסח "כתב התחייבות – תוספת בניה" כמפורט בנספח 2 לתכנית זו.

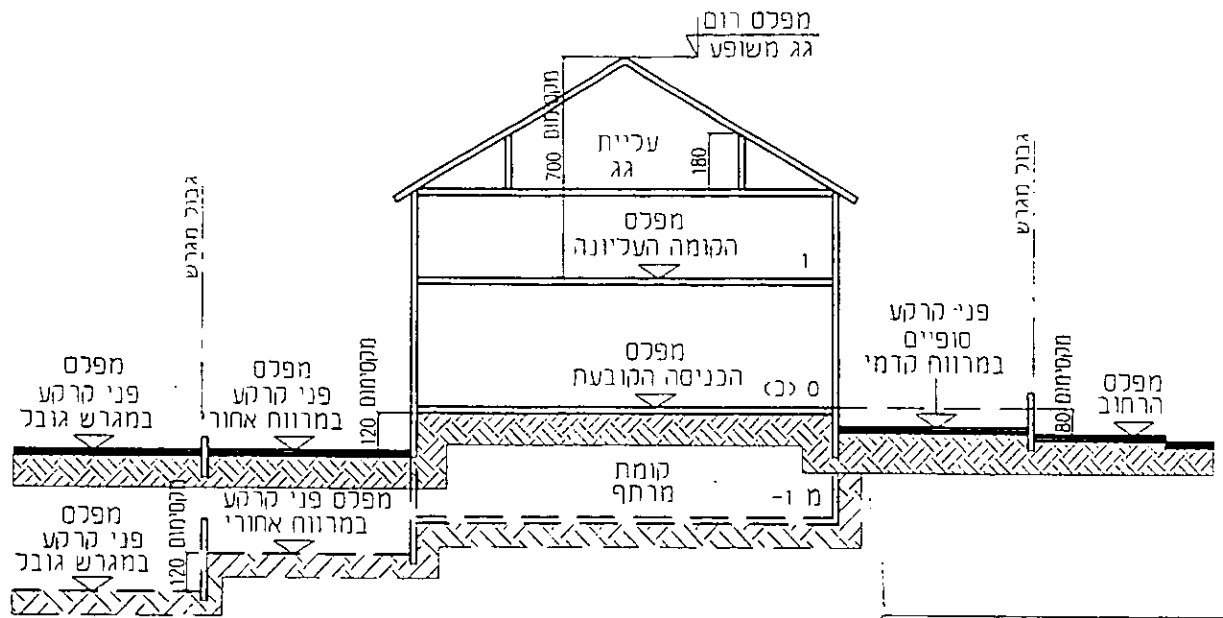
פרק 8 - היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה מבעלי הנכסים היטל השבחה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

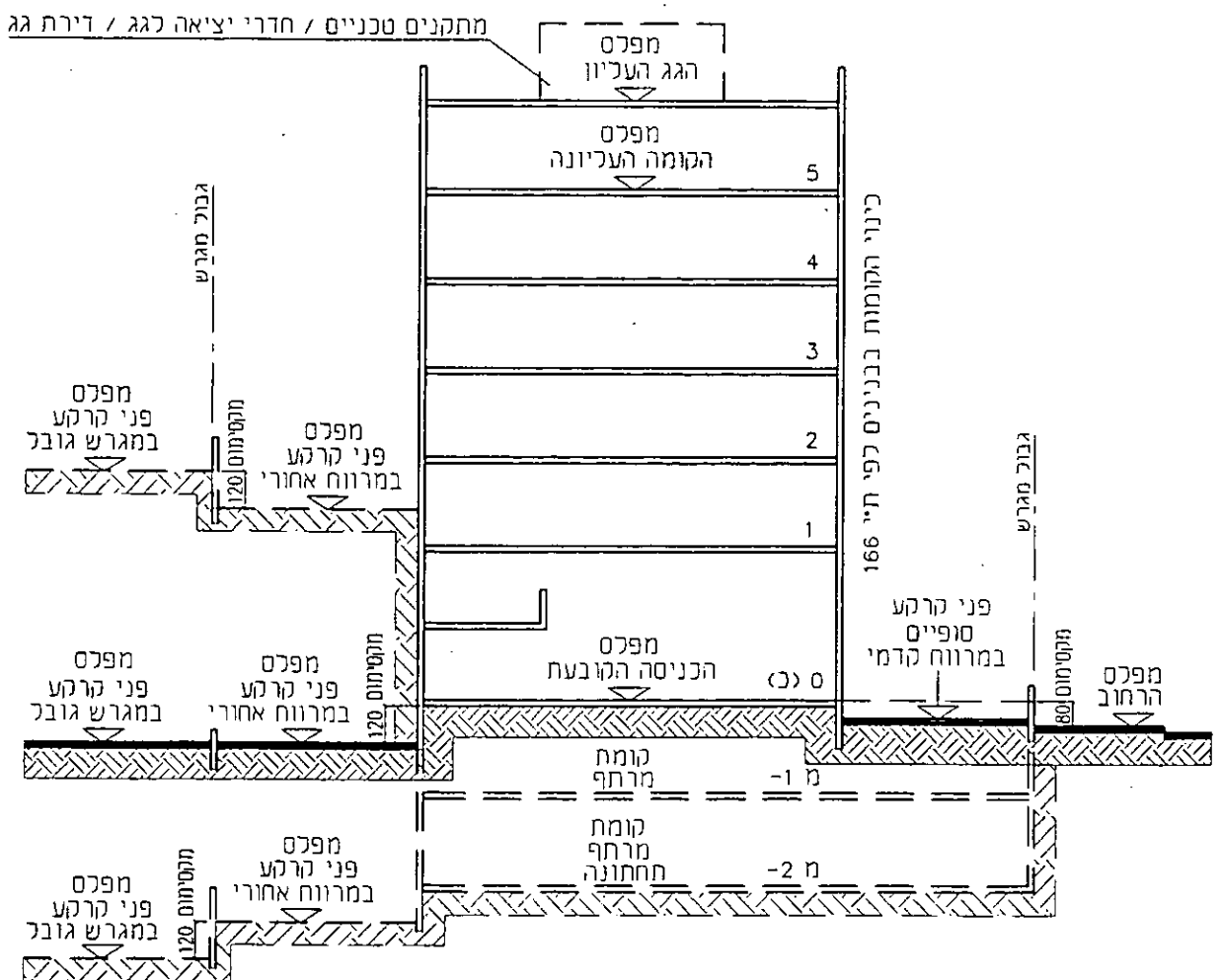
פרק 9 - סעיפים לבטול

הסעיפים הבאים, המופיעים בתכניות השונות המצוינות לעיל, יבוטלו:

תכנית	פרק	סעיף	נושא
גב/258/א	הגדרות ופרוש מונחים	3.ה.	שטח בניה מותר - מחסן בבית משותף.
	א'	11.ה.	שטח מותר בקומת עמודים מפולשת.
	ב'	2	תוספת קומה.
	ד'	כולו	מרפסות.
בג/מק/258/ו	10	3.ב.	בניין מודרג.
	10	ב.ד.	דירת גן בבנין מודרג.
גב/353	8	כולו	מבנים על השטח המשותף.
	9	כולו	מגדל יציאה
	10	כולו	עליית גג
	11	כולו	קומה חלקית
גב/353/ד	12	1	גבה מעקות
	14	14.1.4	שטח עליית גג בגג משופע חלקי
	14	14.2	עליית גג - הוראות תכנון
גב/406	7	7.1	תנאים להקמת מרתף
	7	7.3.2	מהפסקה השניה: "...אשרה הוועדה המקומית הקמת קומת מרתף תחתונה..." ועד לסוף הסעיף.
	7	7.3.3	מהפסקה השניה: "...בניית קומת/ות מרתף תחתונה/ות..." ועד לסוף הסעיף.
	8	כולו	גודל קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה ויחסן לקווי הבניין.
	9	כולו	גובה קומות מרתף



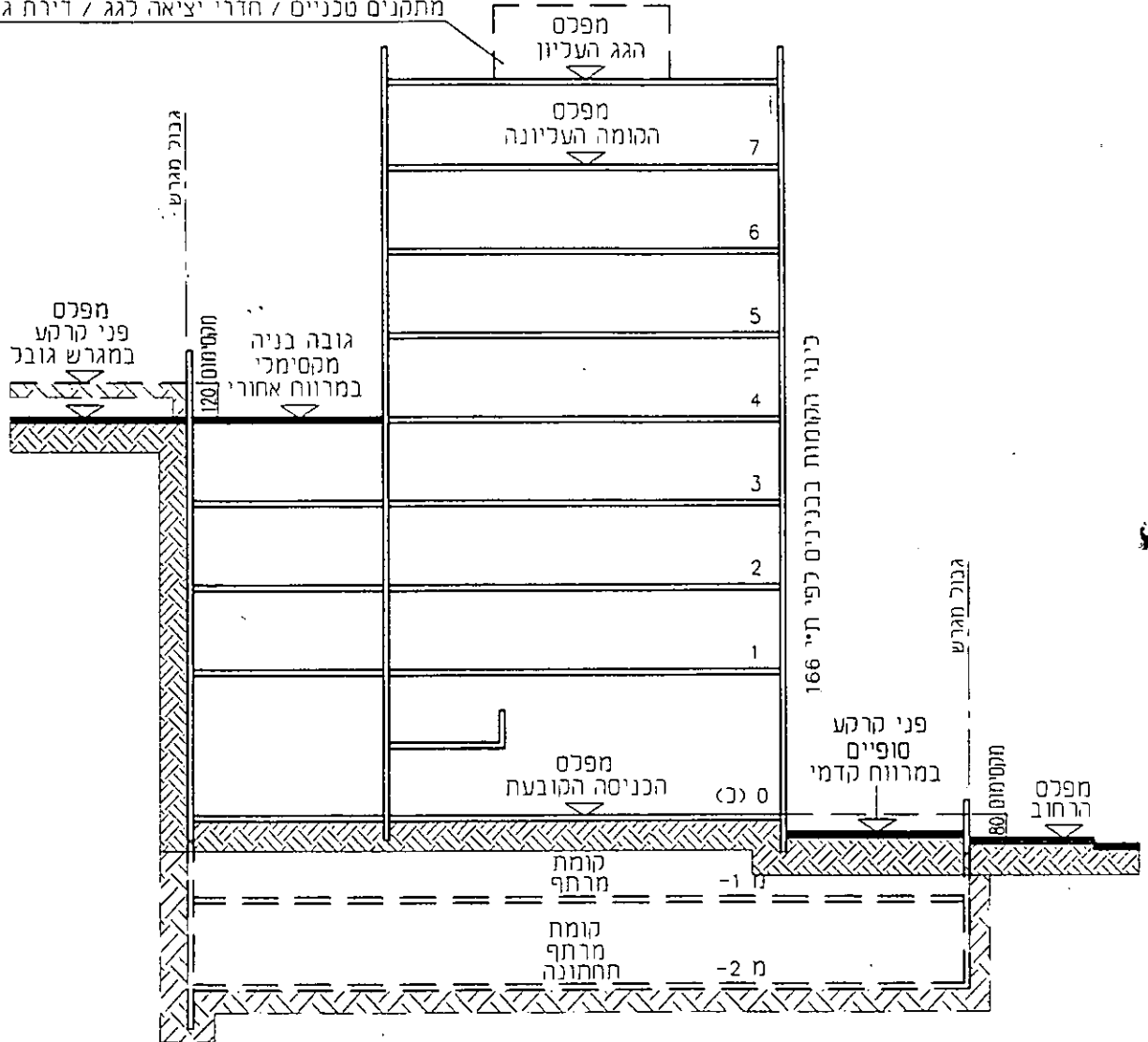
מבנה עם גג משופע



מבנה עם גג שטוח א'

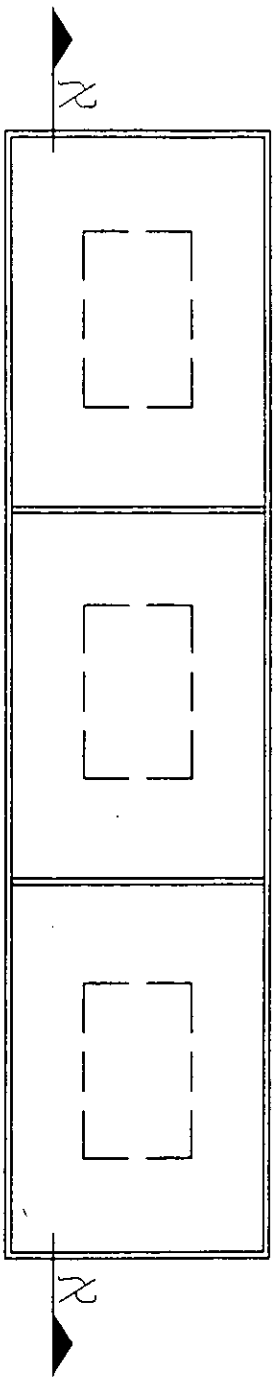
נספח 1: קביעת מפלסים, כינויי קומות וגבהים מחייבים

מתקנים טכניים / חדרי יציאה כגג / דירת גג



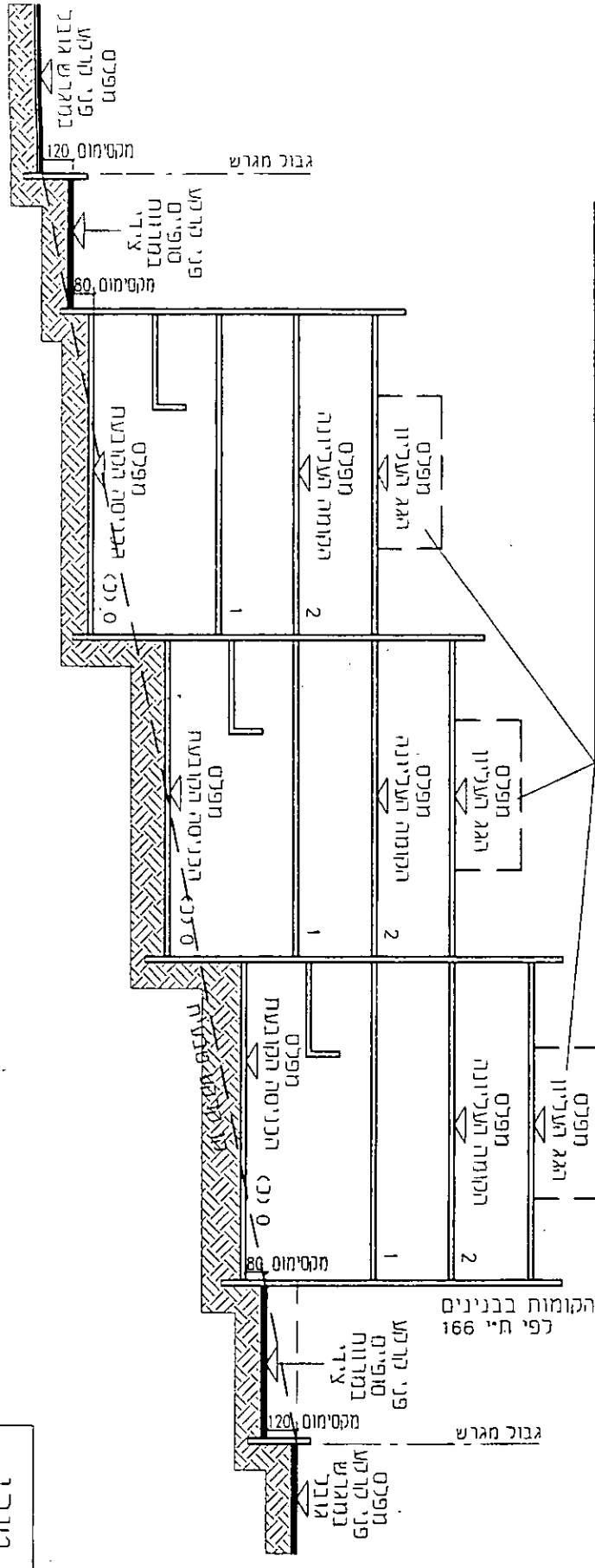
בנה עם גג שטוח ב'

נספח 1 : המשך



תכנית גמות

מחממים טנריים / חודר יציאה לאג / דירת אג



חודר א-א

מבנה מדורג טורי

נספח 1 : התשר

נספח 2 - נוסח כתב התחייבות לתוספת בניה

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התחייבות

אני/אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ מרחוב _____ מרחוב _____ מצהירים ומתחייבים
1- _____ ת.ז. _____ מרחוב _____, אשר טרם נרשם כבית משותף.
כלפיכם כדלקמן:

1. אני/אנו הבעלים/החוכרים הרשומים של דירה בית משותף הידועה כחלקה _____ בגוש _____ ו/או זכאים להרשם כבעלים/חוכרים של דירה (להלן: "הדירה") הנמצאת בבנין הבנוי על חלקה _____ בגוש _____ קומה _____, אשר טרם נרשם כבית משותף.
2. אני/אנו המבקשים של הבקשה למתן היתר בניה להגדלת שטח הדירה (להלן: "הבקשה להיתר"), וידוע לנו כי מתן התחייבות זו היא תנאי מוקדם להוצאת היתר הבניה על פי הבקשה להיתר, וזאת מבלי לגרוע מחובתנו למלוי כל יתר התנאים שבהיתר, אם תחליט הועדה לאשר את הבקשה להיתר.
3. הננו מצהירים כי מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות בבנין בו נמצאת הדירה ובעלותם גם שני שלישים מהרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם, החליטו להוציא חלקים מסויימים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה לשם הרחבת הדירה על פי הבקשה למתן היתר בניה, לרבות הצמדה לדירה של _____ (הגדר את מהות ההצמדה). חתימותיהם של הבעלים הנ"ל מצורפת לבקשה להיתר בניה.
4. הננו מתחייבים כי תוך 12 חודש מיום קבלת היתר הבניה או תוך 12 חודש מיום רישום הבית בו מצויה הדירה כבית משותף (לפי התאריך המאוחר יותר) - יתוקן צו רישום הבית המשותף באופן שישקף את תוספת הבניה ואת ביצוע ההצמדה האמור בסעיף 3 לעיל לדירה, ואנו נמציא לכם את העתק הצו המתוקן.
5. הננו מתחייבים לרשום מיד, על חשבוננו, הערת אזהרה במירשם המקרקעין על סמך כתב התחייבות זה, לפיו אסור לנו לבצע כל עיסקה במקרקעין הטעונה רישום במירשם המקרקעין לפי חוק המקרקעין תשנ"ט-1969, בלי הסכמה מראש שלכם ואנו מתחייבים לחתום מיד על כל מסמך הדרוש בקשר עם רישום ההערה הנ"ל.
6. אם זכותינו אינה רשומה במירשם המקרקעין, הננו מתחייבים לרשום התחייבות זו אצל _____, אשר בספריו רשומה זכותינו (להלן: "החברה המשכנת"), ולהמציא לכם אשור החברה המשתכנת כי לא תבוצע העברת כל זכות בדירה ללא קבלת הסכמתכם מראש.
7. ידוע לנו כי מתן היתר הבניה מותנה במלוי התחייבויותינו על פי סעיפים 5 או 6 לעיל, לפי הענין.

8. הננו מתחייבים כי לא נמכור ולא נעביר את זכויותינו בדירה אלא לאחר שמלאנו את התחייבויותינו לפי כתב זה, ואם טרם הגיע המועד לקיומם – לאחר שהקונה יחתום על התחייבות ישירה כלפיכם בנוסח התחייבות זו, וימלא את הוראות סעיף 5 או 6 לכתב התחייבות זו, בשינויים המחוייבים.

ולראיה באנו על החתום

תיק בנין מס' _____

אשור

אני הח"מ _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר בזה כי ביום _____ התייצבו בפני _____ אשר זהה עצמו ע"י ת.ז. מס' _____ ו- _____ אשר זהה עצמו ע"י ת.ז. מס' _____, ולאחר שהסברתי להם תוכן התחייבותם זו, חתמו עליה בפני.

עו"ד,

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

גב/מק/2002

שנוי לתכנית ח'59
על שטחיה

מקרא

- גבול התכנית
 - גבול גוש
 - גבול תחנה
 - מספר גוש
 - מספר תחנה
- אזור תכנית עליה לא חלה
תכנית מתאר מקומית
גב/מק/2002
- 122/ג2

תשריטת החולת התכנית

נובמבר 2002

עקר מודד

1:12,500



פרוי - צפרן
אדריכלים בע"מ
בשיתוף אדריכלית שרי קלאוס
רח' אדם ריבה 16 ת"א
טל 03-5259997 פקס 03-5259426

תכנית עליות לא חלה תכנית המתאר

- א / 380 / ג2
- א / 191 / ג2, 191 / ג2
- 281 / ג2
- ה / 281 / ג2
- ד / 281 / ג2
- א / 333 / ג2, 333 / ג2
- 246 / ג2
- 122 / ג2
- א / 246 / ג2

הועדה המקומית לתכנון ובינה - נבחרים

אישור תכנית מס' ...

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' ...

הועדה
מחולס
תל-אביב

