

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית גבעתיים
מינהל הנדסה
לשכת מהנדס העיר

13.10.2009

1702/09

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/556

שם תוכנית: רח' כ"ג 36

מחוז: המרכז

מרחב-תכנון מקומי: גבעתיים

סוג תוכנית: מפורטת

25.10.09

מוקדמת מס' 2

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הרשמת תוכנית</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תק"מ 56)</p> <p>556/מק/גב</p> <p>2009007</p> <p>13.10.09</p> <p>25.10.09</p>

דברי הסבר לתוכנית

בחלקה זו נבנה מבנה מגורים בשנת 1958 בו מתגוררים יוזמי התוכנית.

המבנה הוקם בטרם אישורה וכניסתה לתוקף של תוכנית המתאר הראשונה לגבעתיים גב/53. קווי הבנין בתוכנית המתאר נקבעו לאחר בניית המבנה ללא התייחסות לבנין הקיים כבר בחלקה.

בתוכניות המתאר והמפורטות לגבעתיים לא קיימת התייחסות למבנים שהיו קיימים בטרם החלתן של תוכניות אלו.

חוסר ההתייחסות, לא רק שיצרה השבחה שלילית של הנכס אלא שהפכה אותו לבלתי חוקי.

תוכנית זו – מטרתה להסדיר את קווי הבנין של החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ר"ח' כ"ג 36	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
גב/מק/556	מספר התוכנית		
0.503 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
29/9/09	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק		
62 א(א) סעיף קטן 4	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182,090	קואורדינטה X
663,230	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית פרטי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית גבעתיים

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
-----------------	----------------------

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעתיים

כ"ג	שכונה רחוב מספר בית
36	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק מהגוש	108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גב/353/ו'	כפיפות	התכנית כפופה להוראות גב/353/ו'.	5367	15/02/2005
גב/מק/2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול.	5169	24/03/2003
גב/מק/353/ה	כפיפות	התכנית כפופה להוראות גב/353/ה.	4701	23/11/1998
גב/מק/258/ו'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/מק/258/ו' ממשיכות לחול.	4690	13/02/1998
גב/406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/406 ממשיכות לחול.	4235	28/07/1994
גב/353/ד	כפיפות	התכנית כפופה להוראות גב/353/ד.	4235	28/07/1994
גב/258/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/258/א ממשיכות לחול.	2874	16/12/1982
גב/258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/258 ממשיכות לחול.	2119	19/06/1975
גב/159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/159 ממשיכות לחול.	1458	20/06/1968
גב/123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/123 ממשיכות לחול.	216	23/09/1965
גב/53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/53 ממשיכות לחול.	761	06/05/1960

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אור קמינסקי	29/9/09		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אור קמינסקי	29/9/09	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-6306435	03-5716922	כ"ג 36 גבעתיים		רשות מקומית		022528640	יעקוב אלקנר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							024164212	דויטל אלקנר		
							022528640	יעקוב אלקנר		חוכר
							031773559	זמיר שירלי		חוכר
							027907641	זמיר שי		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
OK28@017.net.il	077-2100710	054-440777	077-2100710	ת"ד 5498 כרכר			31884/ה	22643837	אור קמינסקי	האדריכלות	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה – גבעתיים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב
מבנים קיימים	מבנים הבנויים כחוק מכוח היתר בניה, או מבנים שנבנו לפני 1960.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו הבנין האחורי של החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו הבנין האחורי מ-5 מ' ל-3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.503
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	108	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
ג.	גני ילדים
ד.	בריכות שחיה פרטיות לא מקורות
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה מאושרות
על יעוד זה יחולו כל זכויות הבניה המאושרות עפ"י התוכניות המפורטות בסעיף 1.6 למעט האמור בתוכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						מגורים א'			
				שטחי בניה כ"ס	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת		עיקרי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	ליזר	ליזר	ליזר		
3	אחורי								ליזר	ליזר	ליזר	503	108
				מספר צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לבנייה הקובעת	מספר קומות מתחת לבנייה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני
				ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	6	3
				ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר	ליזר		

6. הוראות נוספות**6.1 חשמל**

6.1.1	<p>אספקת חשמל : כל מתקני החשמל למעט קו הזנה ראשיים של חברת חשמל יהיו קווים תת קרקעיים. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת חשמל. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו יקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998</p>
6.1.2	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בק בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל היצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים</p>
6.1.3	<p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p>
6.1.4	<p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>

6.2 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3 מבנים להריסה

תנאי לקבלת היתר בניה- התחייבותו של מבקש היתר הבניה להריסת חלקי המבנה המסומנים בתשריט להריסה בטרם תחילת הבניה .

6.4 זכויות בניה מאושרות

על יעוד זה יחולו כל זכויות הבניה המאושרות עפ"י התוכניות המפורטות בסעיף 1.6 למעט האמור בתוכנית זו.

6.5 היטל השבחה

יוטל ויגבה כחוק .

6.6 תנאים למתן תוקף לתוכנית

כתנאי להפקדת התוכנית, יינתן כתב שיפוי לטובת עיריית גבעתיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

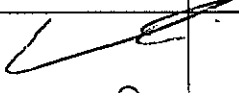


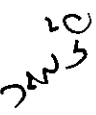
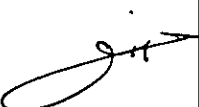
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לייר		

--	--	--

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/10/09			022528640	יעקוב אלקנר	מגיש ויזם התוכנית
12/10/09			024164212	רויטל אלקנר	
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
12/10/09			031773559	זמיר שירלי	חוכר
12/10/09			027907641	זמיר שי	חוכר
2/10/09			022643837	אור קמינסקי	עורך התכנית