

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/542

שם תוכנית: המעיין 17

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה

(This section contains a large, crossed-out stamp with handwritten details. The stamp includes the following text: "הועדה המקומית לתכנון ובניה", "מס' תוכנית 542", "מס' 2009003", "תאריך 26.11.09", and "163.09".)

הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים

אישור תכנית מס' 542

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 2009003 ביום 16.3.09

ממונה לחוז תל-אביב

מגידס העיר

השנה

מחוז תל-אביב

תוכנית מס' גב/מק/542

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	המע"ן 17
1.2	שטח התוכנית	1.854 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		מתן תוקף
		שלישית
		17/05/09
		מספר מהדורה
		תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיפים היתרים או הרשאות
		ועדה מקומית
		62 א(א)(4)(9)
		תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182/300 קואורדינטה X
664/275 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המעיין 17
מצפון – חלקה 606 בגוש 6160
מדרום – רחוב המעיין
ממערב – חלקה 123 בגוש 6161
ממזרח – חלקה 190 בגוש 6161
גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רחוב מספר בית
גבעתיים המעיין 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק מהגוש	191	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-----	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-----	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24-03-2003	5169	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	גב/מק/2002
12/05/1966	1276	על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	גב/115
06/05/1960	761	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	גב/53 על כל שינוייה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	17-05-09		15	-----	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	17-05-09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	אין	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

כל ההוראות המחייבות ע"פ מסמכי התכנית מתחייבות אך ורק לנמצא בתחום הקו הכחול (גבול התכנית).

כל הנמצא מחוץ לתחומי הקו הכחול מובא אך ורק לצורך המחשה כללית ואינו מהווה חלק מהתכנית והנספחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	03-6291670		03-6298060	המעין 17 גבעתיים	054100540			לוי עליזה		

1.8.2 יזם במועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	03-6291670		03-6298060	המעין 17 גבעתיים	054100540			לוי עליזה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							מוהל מקרקעי ישראל		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
moallemd@barak.net.il	03-6020590	0505-368358	03-6050847	הילדסהיימר 38 תל אביב	512716531	35533	056588916	מועלם דניאל. מועלם אדריכלות. והנדסת בניין בע"מ.	אדריכל מהנדס	

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
	...

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

- (א) לשנות קווי בניין
(ב) לקבוע מספר בניינים על החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
(ב) קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט:
1.65 מ' קדמי דרומי רחוב המעיין.
4.80 מ' אחורי לכוון צפון.
2.70 מ' צדדי לכוון מזרח.
"אפס" צדדי לכוון מערב בחלקו הקדמי ו-1.5 מ' בחלקו באחורי בהתאם למסומן בתשריט.
(ג) קווי הבניה החדשים שנקבעו בתכנית זו יהיו תקפים כל עוד לא נהרס הבניין הקיים, וכל עוד לא מתבצעת תוספת בניה לגובה על הבניין הקיים.
במידה וייהרס הבניין הקיים קו הבניין המערבי יהיה 2.5 מ' מגבול המגרש עם השביל.
תתאפשר תוספת בניה לגובה מעל הבניין הקיים בתנאי שקו הבניין הקדמי לתוספת הבניה יהיה 5 מ' מגבול המגרש הקדמי וקו הבניין המערבי לתוספת הבניה יהיה 2.5 מ' מגבול המגרש עם השביל.
במידה והבניינים הקיימים ייהרסו וייבנה בניין חדש יבוטלו קווי בניין אלו ויחולו הוראות תכנית גב/53 על שינוייה וגב/מק/2002 לעניין קווי הבניה.
(ד) תותר פתיחת חלונות בקו בניין צדדי מערבי ("אפס") לכוון השביל.
(ה) תותר בניית 2 בניינים נפרדים על החלקה.
(ו) תנאי לאישור התכנית הוא פינוי השביל הציבורי, ביצוע גידור והפרדת השביל מחצר המבקשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				1,854 מ"ר	שטח התוכנית – דונם
					מגורים – מספר יח"ד
					מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		ג'	מגורים ב1
		א'	שביל
		ב'	שצ"פ

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 ב1

4.1.1 שימושים
א. מגורים

4.1.2 הוראות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (%)		שטחי בניה (מ"ר)	שטח ח"כ	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה (%)	עיקרי שרות (%)			שרות (מ"ר)	עיקרי שרות (%)			
5.0	3.0	3.0	5.0	5.0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	191 ג'	מגורים ב1

* תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכניות תקפות בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לגב/מק/2002.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (%)		שטחי בניה (מ"ר)	שטח ח"כ	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה (%)	עיקרי שרות (%)			שרות (מ"ר)	עיקרי שרות (%)			
4.80	2.70	1.65	2.70	1.65	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	191 ג'	מגורים ב1

* תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכניות תקפות בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לגב/מק/2002.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

6.2 בינוי ופיתוח

6.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-תוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5 כתב שיפוי

- א. כתב שיפוי יינתן לועדה המקומית ויהיה תנאי להפקדה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
<i>לא נקבע</i>		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	אין חתימה		054100540	לוי עליזה	מגיש התוכנית
	אין חתימה		054100540	לוי עליזה	יזם בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
		512716531	056588916	אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנייבוע"מ.	עורך התוכנית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות? נספח בינוי	V	
תשריט התוכנית (2)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' מועלם דניאל, מס' תעודת זהות 056588916, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גב/מק/542 ששמה "המעין 17" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום_אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35533.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. -----
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גב/מק/542

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01/11/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. כ.צ. 57


חתימה

613
מספר רשיון

ש.ש.לום
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.11.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

613
מספר רשיון

ש.ש.לום
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה.