

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/566

שם תוכנית: גנסין 13, גבעתיים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מרתף הניגוד והקדמת התוכנית לתוכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (סעיף 62 א')</p> <p>אישור תכנית מס' 566/גב/מק/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה (משנה) החליטה בשיעור מס' 2010002 מיום 21.3.10 אשר זאת התכנית.</p> <p>16.6.10 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. בגלל גודל המגרש הקטן וצורתו הטרפזית, ניתן לבנות בו מבנה המכיל בכל קומה דירה אחת בלבד. לכן לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות המוקנות לפי התבעות.
2. על מנת לאפשר ניצול כל זכויות הבניה, יש צורך לאפשר בתכנית זו לבנות פנטהאוז מעל דירה אחת בלבד (במקום מעל 2 דירות שקבעה גב/מק/2002).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>גנסין 13</p> <p>גב/מק/ 566</p> <p>376 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 2</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 24/05/2010</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 6, 62 א (ג)</p> <p>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	---	---

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה X - 181,775</p> <p>קואורדינטה Y 664,275</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>גבעתיים</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל תחום הרשות • חלק מתחום הרשות • נפה 	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>גבעתיים</p> <p>גנסיין</p> <p>13</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	--	-----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	• מוסדר	• חלק מהגוש	241	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.7.94	4235	- על תכנית זו תחולנה הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו, לתכניות המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	גב/353/ד
23.11.98	4701		• שינוי	גב/353/ה
24.3.03	5169		• שינוי • כפיפות	גב/מק/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יהושע שושני, אדריכל ומתכנן ערים	02.03.10		14		• מחייב	הוראות התוכנית
		יהושע שושני, אדריכל ומתכנן ערים	23.12.09	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		יהושע שושני, אדריכל ומתכנן ערים	23.12.09	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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 / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	eitanrimon@walla.co.il	03-5320943	054-5404451		משה דיין 24, גבעת שמואל	תאגיד	רשות מקומית	052010535		איתן רימון	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	03-6235005		03-6235000	ת"מ 5, ת"מ				קבוצת רכשה ע"י עמיד משה אלה		

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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shooky@shoshany.com	03-6701262		03-6701122	יזמן 6 א', גבעתיים			21570	000671792	יהושע עושני	אדריכל	<ul style="list-style-type: none"> • מורד • שמאי • יועץ • תנועה • וכד'

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**

1. לאפשר לבנות פנטהאוז מעל יחידת דיור אחת הכולל בתוכו את זכויות הבניה של ח. יציאה לגג
2. לאפשר ניווד של זכויות בניה מקומות תחתונות לקומת הפנטהאוז, ע"מ לאפשר הגדלת דירת הפנטהאוז עד לשטח תכסית הדירה, בניכוי 30 מ"ר מרפסת גג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי סעיף 6.1.4.7 בתכנית גב/מק/2002 כדלקמן: הועדה רשאית לאשר הקמת דירת גג מעל דירה אחת בלבד. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטח ח' הגג ובלבד ששטח מרפסת הגג לא יפחת מ 30 מ"ר.
- ב. שינוי סעיף 11.4 בתכנית גב/מק/353/ה כדלקמן: זכויות הבניה של ח' הגג הינם 40 מ"ר וניתן להגדיל ע"י ניווד זכויות. הגדלת תכסית שטח הקומה בתנאי שישמר שטח פתוח למרפסת של לפחות 30 מ"ר.
- ג. קומת הפנטהאוז לא תחשב במניין הקומות לפי סעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002. כמו כן, לא ניתן לבנות ח' יציאה לגג מעל דירת הפנטהאוז.
- ד. לא ניתן להקים פרגולה מאלמנטים ניידים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.1.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

שם ייעוד:		4.2
שימושים		4.2.1
		.א.
		.ב.
		.ג.
הוראות		4.2.2
		.א.
		.ב.
		.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ללא שינוי לפי תביעות שבתוקף.

אחוזי	מספר קומות	גובה		תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח תא' מס' שטח	יעוד
		מבנה (מטר)	גובה					שטחי בניה	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
5	5	3	3	3	2	5	330	330	330	330	330	מגורים 3-ב	

- דירת הפנטהאוז אינה נחשבת במניין הקומות
- כל הזכויות ומניין הקומות המוקנות לפי גב/מק/2002 שבתוקף חלות על תכנית זו (ולפי דף המידע שנמסר)

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה לפי הוראות בתוספת השלישית לחוק.

6.2. כתב שיפוי

בעלי הנכס ימציאו כתב שיפוי לועדה המקומית גבעתיים.

6.3. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד עם כניסת התכנית לתוקף.

8. חתימות

תאריך: 27.5.10	חתימה: 	שם: איתן רימון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25.5.10	חתימה: 	שם: יהושע שושני	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	שושני יחזקע אדריכל ומתכנן ערים ויצמן 6א', גבעתיים 53236 טל' 05-6701122, פקס' 03-6701262	תאגיד:	
תאריך: 27.5.10	חתימה: 	שם: איתן רימון	זים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27/5/2010	חתימה: 	שם: קבוצת רכישה עיי עוי"ד משה אליה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מ.ר. 26251	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	