

5007598

21.09.2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10.10.10

תכנית מוקדמת מסי 2

הוראות התוכנית
תוכנית מס' גב/ מק/ 523
רח' הפלמ"ח 37

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	<p>מס' תוכנית: 523/מ/2010 מס' תוכנית: 201.0003 מס' תוכנית: 6.6.10 מס' תוכנית: 11/10/10</p>

דברי הסבר לתוכנית

הבניין המקורי נבנה על המגרש שבתוכנית בהתאם להיתר בנייה משנות ה-50. הבניין עצמו קיבל היתר לאחר שעמד בקוי הבנייה בהתאם לתוכניות שאושרו בזמנו. במשך השנים שונו גבולות המגרש ובוצעה אף כן הפקעה ויצרה מצב שהבניין עצמו שנבנה בהיתר, קיים כיום בחריגה מקוי הבניין המאושרים בהתאם לתביעות החלות על המגרש.

יוזם התוכנית, מר מרדכי גינטר בעל הנכס בקומה העליונה בבניין, מעוניין להרחיב את דירתו בהתאם לתכנית הבניין המקורי, שקיבל אישור בשנות ה-50. לצורך הרחבה זו יש להתאים את קוי הבניין לגבולות המגרש הרשומים כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ר'ח' הפלמ"ח 37	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	גב' מק/ 523	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף	
2	מספר מהדורה בשלב			
18/07/10	תאריך עדכון המהדורה			
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		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 סעיף 4 בחוק	ועדה מקומית	
		היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן 4,	
			תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 18
 12/09/2010

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים**

181799 קואורדינטה X
664492 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש פינתי ברח' הפלמ"ח**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעתיים**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב גבעתיים

שכונה רחוב מספר בית
הליה הפלמ"ח 37

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק מהגוש	563	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5.6.1960	761	תכנית זו משנה את תכנית גב/53 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית גב/53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/53
16.12.1982	2874	תכנית זו משנה את תכנית גב/258 א עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית גב/258 א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/258 א
24.03.2003	5169	תכנית זו משנה את תכנית גב/מק/2002 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/מק/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך עריכת המסמך 18/07/10	1	ל"ר	1:250	מחייב	חז'אות התוכנית
תאריך עריכת המסמך 18/07/10	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוגשים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החז'אות על התשריטים.

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

מגיש התכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
גוש/ חלקי (תלמיד)	דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37
						הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים
						גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים

1.8.2 יזם במועל

1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37
						הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים
						גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37
						הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים
						גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37	מס' הפלמ"ח 37
						הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים	הפנתלים
						גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים

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
"התכנית הראשית"	התכניות המאושרות החלות על השטח התחום בקו הכחול.

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 בקווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט בכל חזיתות הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קו בניין חזיתי דרומי – 6 מ'.
 קו בניין צידי צפוני – 2.9 מ'.
 קו בניין צידי דרום מערב – 1.74 מ'.
 קו בניין צידי צפון מזרחי – 2.86 מ'.
 קו בניין חזיתי דרום מזרח – 2.53 מ'.
 קו בניין חזיתי מזרחי – 5.93 מ'.
 קו בניין לסככה בחזית צפונית – "0" (קו אפס בגבול מגרש)

הכל בהתאם למסומן בתכנית.
 במידה וייהרס הבניין וייבנה בניין חדש קווי הבניין יחזרו למצב ערב אישור תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						מגורים א
					מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א		תא שטח 1 חל על הכל

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	שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	למגורים - ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית	
4.1.2	הוראות	
א.	קוי בנין	קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט המצורף.
ב.	הוראות בינוי	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית, למעט השינוי בקוי הבנין.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

יעד	מס' תח' שטח	גודל מונרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				תכנית מס' תח' (מס') משטח תח' המשטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	גובה מנבה (מס') מס' (מס')	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יתרי אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה לקובעת					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
מגורים	001	576	מעל לכניסה הקובעת	שטח בנייה שטחי בנייה	שטח בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)								בתחום למסומן בתשריט	
			מעל לכניסה הקובעת	שטח בנייה	שטח בנייה										
			מעל לכניסה הקובעת	שטח בנייה	שטח בנייה										
			מעל לכניסה הקובעת	שטח בנייה	שטח בנייה										
			מעל לכניסה הקובעת	שטח בנייה	שטח בנייה										

12/09/2010

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 רשות העתיקות**

עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את ביצוע העבודה, זאת אם ייכלל סעיף נוסף בהוראות התכנית כמפורט להלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי צטאי רשות העתיקות.
3. 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.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

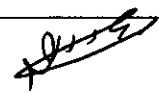

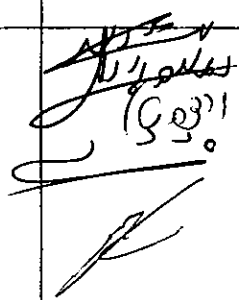
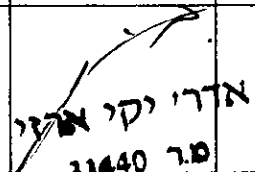
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מרדכי גינטר	04556338	מרדכי גינטר	מגיש התוכנית
		מרדכי גינטר	04556338	מרדכי גינטר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מרדכי גינטר נחמה גינטר טל ורדה סיון יהושע יניב שרוני שרעבי	004556338 050459098 050598416 069883767 025328188	מרדכי גינטר נחמה גינטר טל ורדה סיון יהושע יניב שרוני שרעבי	בעלי עניין בקרקע
12/09/10		יקי ארזי	025382136	יקי ארזי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה 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
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
√		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
√		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		טפסים נוספים (5)
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, יקי ארזי, מספר זהות 025382136,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גב / מק / 523 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 31440.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
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.

אדרי יקי ארזי
 מס 31440
 חתימת המצהיר

12/09/10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 8.1.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובץ תמונות
מדידת מספר
מדידת שטח
חתימה

701
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
אורי קוקס

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.8.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קובץ תמונות
מדידת מספר
מדידת שטח
חתימה

701
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
אורי קוקס

(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 בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לי"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לי"ר		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לי"ר		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית