

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

20.10.10

תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/549

שם תוכנית: ניווד שטחים בגנסין 22

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

אישור תכנון מס' 549
העדה המקומית לתכנון ולבניה לתל אביב
בישיבה מס' 240003 ביום 6.6.10
מנהל מחוז תל-אביב
מנהל מרחב תכנון גבעתיים
מנהל תוכנית גב/מק/549

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנקודתית החלה על מגרש זה- גב/ מק 445 שקיבלה תוקף בדצמ' 2002 מקבעת שטחים למסחר ולמגורים באופן שאינו מאפשר חופש תכנוני מספיק. נוצרה דרישה לשינוי בתמהיל השטחים בבניין בין מגורים למסחר.
תכנית זו מבטלת את חלוקת השטחים לקומות ומאפשרת לנייד שטחים בין קומות הבניין לרבות בין מגורים למסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ניוד שטחים בגגסין 22	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
גב/מק/549	מספר התוכנית		
523 מ"ר		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div>	
מתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div>	יעודכן בכל שלב
3	מספר מהדורה בשלב		
23/02/2010	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
כ	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן(6).	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעתייםקואורדינטה X 664255
קואורדינטה Y 181875**1.5.2 יאור מקום** מגרש בצומת הרחובות גנסיך 22 / צנחנים 9**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
גבעתיים
• חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
גבעתיים רמב"ם גנסיך 22
צנחנים 9**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	• מוסדר	• חלק-מהגוש	380	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נחשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04/12/02	5135	יש לנהוג על פי הוראות תכנית זו בנושאים הנזכרים בה במפורש. בנושאים אחרים יש לנהוג לפי התכנית הקודמת.	• שינוי	גב/מק/445
24/03/2003	5169	יש לנהוג על פי הוראות תכנית זו בנושאים הנזכרים בה במפורש. בנושאים אחרים יש לנהוג לפי התכנית הקודמת.	• שינוי	גב/נק/2002
28/7/1994	4235	הזכויות הניתנות מתוקף תכנית מתאר זו יחולו גם על התכנית.	• כפיפות	גב 406
15/2/2005	5367	הזכויות הניתנות מתוקף תכנית מתאר זו יחולו גם על התכנית.	• כפיפות	גב 1353'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מ. גבעתיים	V5 אדר' בנימין / אדר' בנימין פרי			12		מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מ. גבעתיים	V5 אדר' בנימין / אדר' בנימין פרי	17/12/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מ. גבעתיים	V5 אדר' בנימין / אדר' בנימין פרי	20/12/2009	1		1:200	מחייב בנוגע לסך שטחי שירות ושטחים עיקריים. מנחה בשאר הנושאים.	נספח בינוי

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										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
עורך	גיא פלג	29612314	27003		512256520	0120	03-67237300		03-6734571	bennyp@v5arch.com

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	דגש אביב לבנין בע"מ	513605469							kj-law@inter.net.il
	משה לחמי	55259808							
	ליאור ברינגר	54250394							
	נטלי בן אמוץ	300586120							
	חיים גימי זוהר	014256133							
	רונית זוהר אטדגית	028109825							
	אלגוי עליזה	27074202							
	אוריה לרמן	038204152							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	בנימין פרי	0516969530	30211	V5 אדריכלים	54-023321-0	כרז'ון 1 גבעתיים	03-7237300		03-6188325	bennyp@v5arch.com

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
שטח עיקרי	כמוגדר בחוק
שטח שרות	כמוגדר בחוק
מגורים ומסחר	על פי הייעוד הקיים בתכנית המתאר "מגורים ב 2+חזית מסחרית"

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. ניוד זכויות בין קומות הבנין, לרבות בין מגורים ומסחר.
- ב. קביעת מספר הקומות בבניין.
- ג. התרת שטחים עיקריים ושטחי שרות בקומה א' המהווה מפלס ביניים לקומת הכניסה, לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- ד. העברת חלק משטחי השרות ממגורים למסחר בהתאם לנספח הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 ביטול חלוקת השטחים בבניין לפי קומות.
- 2.2.2 ניוד שטחים בין כל קומות הבניין, לרבות בין מגורים למסחר.
- 2.2.3 הגדרת קומה א' כמפלס ביניים של קומת הכניסה, המהווה חלק משטח המסחר העיקרי ובחלקה- שטחי שירות עבור המסחר.
- 2.2.4 בבנין יהיו חמש קומות מעל קומת הכניסה ומעליהן- קומה אחת לדירת גג.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.523
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	727.53		-32.22	759.75	מ"ר	שטח מגורים [עיקרי]
	98.52		+32.22	66.30	מ"ר	חזית מסחרית [עיקרי]

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1. טבלת בלתי יעודים ושימושים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	01	מגורים +2 חזית מסחרית
		02	דרך מאושרת

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

3.2. טבלת בלתי שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
			↓
73%	380	380	
27%	143	143	מגורים +2 חזית מסחרית
			דרך מאושרת

* אין שינוי ביעוד. השינוי בשם הייעוד נובע אך ורק מהתאמה להוראות מינהלת מבא"ת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הוועד 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 ומסחר [1000]	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חזית מסחרית	
4.1.2	הוראות	
א.	שטחי בניה	סך השטחים העיקריים ושטחי השירות יהיו כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ב.	הגדרת קומה א	קומה א תוגדר כמפלס ביניים מעל קומת הקרקע לשטחים עיקריים ושטחי שירות למטרות חזית מסחרית.
ג.	הגדרת שטחי שירות לחזית המסחרית	שטח השירות עבור החזית המסחרית יהיה עד 75% מהשטח העיקרי של החזית המסחרית.
ד.	שטחי מסחר מירבניים	סך השטחים העיקריים בקומה המסחרית לא יעלה על 99.60 מ"ר.
ה.	שימושים בקומה א	חלק מקומה א יכול לשמש את השטח המסחרי וכלד שיהיה קשר ישיר בין השניים.
ו.	מספר הקומות	בבניין יהיו חמש קומות מעל קומת הקרקע ומעליהן - קומת דירות גג.
ז.	חניה	ניתן לספק חלק מהחניות הדרושות לשם עמידה בתנן החניה הנדרש בשל השטחים המסחריים, נשוא התכנית, באמצעות מכפילי חניה מכאניים.
ח.	מי נגר עילי	יש לקיים הוראות חילחול והחדרת מי נגר עילי החלות על פי תמ"א 4/ב/34.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחוזי
			מלע לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות						מותרות	מלע לכניסה הקובעת		
מגורים כ"ז + חזית מסחרית	מעל הקרקע	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי										
מותרות לקרקע	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי											

עמוד 10 מתוך 11

11/10/2010

6. הוראות נוספות

6.1 לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

שם:	עו"ד גיא פלג בשם הבעלים וכבא כוחם באמצעות יפוי כח	חתימה:	עו"ד פלג גיא מ.ר. 27003 ביאלק 59 רמת-גן טל: 6720120	תאריך:	3/10/10	מספר תאגיד:		מגיש התוכנית
-----	---	--------	--	--------	---------	-------------	--	--------------

שם:	בנימין פרי - אדריכל	חתימה:	מורדן גבעותיים 53583 03-7237300	תאריך:		מספר תאגיד:	54-023321-0	עורך התוכנית
-----	---------------------	--------	--	--------	--	-------------	-------------	--------------

שם:	עו"ד גיא פלג בשם הבעלים וכבא כוחם באמצעות יפוי כח	חתימה:	עו"ד פלג גיא מ.ר. 27003 ביאלק 59 רמת-גן טל: 6720120	תאריך:	3/10/10	מספר תאגיד:		יזם בפועל
-----	---	--------	--	--------	---------	-------------	--	-----------

שם:		חתימה:		תאריך:		מספר תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:								
שם:		חתימה:		תאריך:		מספר תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:								
שם:		חתימה:		תאריך:		מספר תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאגיד:								