

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/565

שם תוכנית: שינקין 48 גבעתיים

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: גבעתיים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
תוכנית התכנון והבניה לתשכ"ה - 1965 מס' תוכנית / מפת מס' תוכנית - 565/מק חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (הערף 62) מס' תוכנית כגון: 565/מק הועדה המקומית מליאה / משנה החליטה בשיבתה מס' 23.11.12 החליט על אישור התכנית. מנהל תכנון והבניה מס' תוכנית: 565/מק	

דברי הסבר לתוכנית

האזור הנ"ל הינו אזור מגורים בעל חזית מסחרית. המגרש הינו מגרש צר בעל חזית צרה לכיוון הרחוב ואין אפשרות לנצל את כל השטח המיועד למסחר ע"פ תב"ע.

ממדי המגרש גודלו ומיקומו אינם מאפשרים בצורה תכנונית מיטבית לנצל את זכויות הבניה למסחר במלואם, ולכן מבוקש להקטין את החזית המסחרית ולהגדיל את זכויות הבניה למגורים.
כמו כן, להקטין את קווי הבניין כדי למצות את כל זכויות הבניה למגורים ולשפר את הדירות.

הרחבת קומת הכניסה בחלקה האחורי והצידי בלבד לגבולות המגרש כדי לעמוד בתקן החניה הדרוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית

(מספר התוכנית)

שם התוכנית

מחוז

רחוב שינקין 48 גבעתיים

תל אביב

מספר התוכנית

גב/מק/565

1.2 שטח התוכנית

919 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 4.1.2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תכנית מפורטת מקומית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן

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

קואורדינטה X 664,750
קואורדינטה Y 182,575

1.5.2 תיאור מקום רחוב שינקין 48 גבעתיים**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית גבעתיים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב יפו
יישוב גבעתיים

שכונה

רחוב שינקין
מספר בית 48**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6166	• מוסדר	• חלק מהגוש	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גב/מק/503	-	ללא שינוי	5683	24/06/2007
גב/353/ו'	-	ללא שינוי	5367	15/02/2005
גב/מק/2002	שינוי	תוכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית. כל יתר הוראות תוכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול	5169	24/03/2003
גב/מק/353/ה'	-	ללא שינוי	4701	23/11/1998
גב/מק/433	-	ללא שינוי	4701	23/11/1998
גב/מק/258/ו'	-	ללא שינוי	4690	22/10/1998
גב/353/ד'	-	ללא שינוי	4235	28/07/1994
גב/406	-	ללא שינוי	4235	28/07/1994
גב/385	-	ללא שינוי	3475	27/08/1987
גב/258/א'	-	ללא שינוי	2874	16/12/1982
גב/258	-	ללא שינוי	2119	19/06/1975
גב/170	-	ללא שינוי	1543	14/07/1969
גב/159	-	ללא שינוי	1458	20/06/1968
גב/123	-	ללא שינוי	216	23/09/1965
גב/53	-	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית, כל היתר ללא שינוי	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
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא				ללא	מח"ב	הוראות התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא				1:250 1:1250 1:5000	מח"ב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
k-ad@zahav.net.il	03-6131318	054-4626444	03-6131361	התע"ש 1 ר"ג			36519	55481188	טלי כהנא	מקצוע / תואר
										אדריכלית

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
didi@rotemshani.com	9579571-09	6611000-052	9579577-09	בית רותם שני קיבוץ גליל ים	3086868-51	מגדלי רותם שני 2001 בע"מ				מקצוע / תואר
										ידידי

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	בעלות
			6919212-03	כיכר רבין 6 קומה 2 ת"א			0938664	גרן חנניה ביפני כוח לע"ד ניצן גוטליב או		
			6911165-03	דניאל פריש 3 ת"א בניין המגדל קומה 17				עו"ד אפרת ידידיה		

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	עורך ראשי
k-ad@zahav.net.il	03-6131318	054-4626444	03-6131361	התע"ש 1 ר"ג			36519	55481188	טלי כהנא	אדריכלית	
m_ortas@netvision.net.il	08-8691071		08-8680421	דוכיפת 11 גדרה			852		משה אורטס	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 הוראה 6.1.2 בתב"ע גב/מק/2002 בעניין קווי בניין. העברת חלק משטחי המסחר לקומות העליונות. הרחבת קומת כניסה עד לגבולות המגרש בצדו האחורי וחלק מהצידי. בניית המבנה בשני אגפים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קווי בניין לצדדים – 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.
קו בניין אחורי 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.
קו בניין אחורי למרפסות 2.50 מ'.
קו בניין קידמי למרפסת 3.00 מ'.
2. העברת 5.4% שטחי מסחר משטח המגרש לטובת מגורים לקומות עליונות.
סה"כ שטחים לבניה: $179\% + 35\% = 214\%$ - מהם 50 מ"ר למסחר.
3. הרחבת קומת כניסה עד גבולות המגרש האחורי וחלק מהצידי כשחלקה האחורי נמצא מתחת לפני הקרקע, ויעודו לחניה בלבד כדי לעמוד בתקן החניה הדרוש.
4. בשל היות המגרש מדרוני – בניית המבנה בשני אגפים.
5. בניית קורות עיצוביות למבנה בקו החזית.
6. קו בניין קידמי למסחר 0.00 מ'. הכניסה למסחר תהיה מחזית המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.919 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג' + חזית	מ"ר					
מסחרית	מס' יחיד					

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
אין	אין	אין	אין	1	מגורים ג' וחזית מסחרית
				2	דרך

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מ"ר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים			
לילא ש"כונ		לילא ש"כונ				
	מגורים ג'			מגורים ג' וחזית מסחרית		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' + חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	קומת כניסה
ב.	מניין הקומות

תותר בניית חדרי שרות (כגון מחסנים וחדרים טכניים) עבור דיירי המבנה. גובה קומה אפשרי עד 5.0 מ'.
הרחבת קומת הכניסה עד גבולות מגרש כשחלקה האחורי נמצא מתחת לפני הקרקע, ישונה לשימוש לחניה בלבד כדי לעמוד בתקן החניה הדרוש.

בשל היות המגרש מדרוני-המבנה נבנה בשני אגפים ומניין הקומות יספר מהקומה שמעל פני הקרקע, בכל אגף בנפרד, ולא יעבור את טבלת מספר הקומות (6 קומות+דירות גג +קומת קרקע).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי	מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מספר קומות	מספר קומות		
אחורי	צד-ימני	צד-שמאלי	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מספר קומות	מספר קומות	מס' תא שטח	יעוד
4.5	2.70	2.70	2	6 קומות + דירות גג + קומת קרקע	35 מ'				214	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מספר קומות	מספר קומות	1	מגורים + חזית מסחרית
										שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מספר קומות	מספר קומות		

הערות:

1. קו בנין קדמי למרפסות : 3.0 מ'
2. קו בנין אחורי למרפסות : 2.5 מ'
3. קו בנין קידמי למסחר : 0.00 מ'
4. תותר העברת שטחים עיקריים בין היעודים השונים.
5. סה"כ שטחים:

214% שטח בניה עיקרי למגורים ולמסחר

תוספת זכויות בסמכות ועדה מקומית מעבר למצב המאושר:

5% בגין מרתף חניה

5% תוספת 2 קומות למבנה (2.5% לכל קומה)

10% בגין תוספת לשתי מעליות - מעבר למעלית הראשונה (לכל מעלית נוספת 5%)

15% בגין מגרש מדרוני

סה"כ אחוזי בניה שיוותרו בבנין זה : 249%

4.1.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תוקף**

מתן כתב שיפוי מהיזם לוועדה המקומית כתנאי לתוקף התוכנית

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

ע"פ תקן חניה :

1.5 חניות לדירה ששטחה עד 120 מ"ר

2 חניות לדירה ששטחה מעל 120 מ"ר

2 חניות לכל דירת גג.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

אישור רשות העתיקות

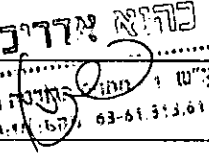
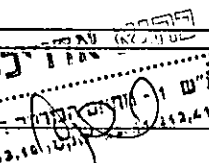
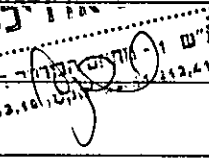
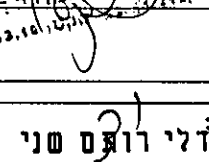
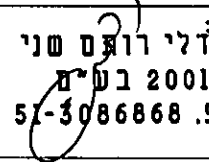
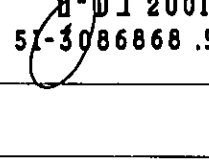
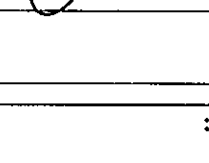
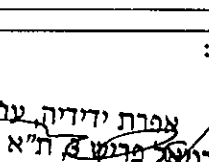
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	מגיש התוכנית
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	עורך התוכנית
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: מגדלי רותם שני 2001 בע"מ ע"י דידי ידידיה מגדלי רותם שני תאגיד: 2001 בע"מ 51-3086868	יזם בפועל
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: גרן חנניה ביפוי כח לעו"ד ניצן גוטליב או עו"ד אפרת ידידיה	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 10.1.11 מספר תאגיד: 513086868	חתימה:  שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע