

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/550

שם תוכנית: דירות גג

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>התקנת המוקדמות לתוכנית ובניה - גבעתיים</p> <p>אישור רשות בסיסית 550</p> <p>הגשת התקציב החלופי לאשר את התכנית</p> <p>ביעור בסיסית 8009003 בזום 16.6.10</p> <p>תאריך: 16.6.10</p> <p>החבר: [Signature]</p> <p>המנהל: [Signature]</p> <p>המנהל: [Signature]</p>	<p>ועדה מקומית</p>
---	--------------------

	<p>ועדה מחוזית</p>
--	--------------------

--	--

מחוז תל-אביב
תוכנית מס' גב/מק/550

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	דירות גג	שם התוכנית	1.1
	כ-3,300 דונם	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
ראשונה	מספר מהדורה		
21-10-10	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
	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		
ועדה מקומית	היתרים או הרשאות		

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים
 קואורדינטה X
 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית חופפים את גבולות השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעתיים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות גבעתיים יישוב
- גבולות התכנית חופפים את גבולות השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161, 6160, 6155, 6154	מוסדרים	כל הגוש	////////	////////
6168, 6167, 6166, 6162	מוסדרים	כל הגוש	////////	////////
6163, 6158, 6156, 6150	מוסדרים	בחלקו	////////	////////
7105, 6164	מוסדרים	בחלקו	////////	////////

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 בחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת גן, תל אביב

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	- תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גב/מק/2002 משיכות לחול.	• שינוי	גב/מק/2002 ✓
23/11/1998	4701	- תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גב/מק/353/ה ממשיכות לחול.	• שינוי	גב/מק/353/ה ✓
28/07/1994	4235	- תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית גב/מק/353/ד ממשיכות לחול.	• שינוי	גב/מק/353/ד ✓
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 לתכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.	• כפיפות	גב/53 על כל שינוייה ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	21/10/10	-----	10	-----	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	21/10/10	1	-----	1:12500	מנחה	תשריט 1 נספח 1 +
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	21-10-10	-----	1	-----	מחייב	כתב שיפוי נספח 2

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.

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

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			03-5722281	שינקין 2 גבעתיים				הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03-5722281	שינקין 2 גבעתיים				הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

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

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואל, 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	הילדסהיים 38 תל אביב	512716531	35533	056588916	מועילם דניאל, מועילם 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
דירת גג	דירה הבנויה על גג הבניין ואשר שטח מרפסת הגג צמוד אליה בלעדית, ואשר בקומה בה בנויה הדירה לא בנויה כל דירה אחרת שאינה דירת גג אחרת.
מרפסת גג	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או חלק ממנה, לרבות רצפת חדר יציאה לגג ודלת מעבר ביניהם.
דירת גג דופלקס	דירת גג הבנויה ב-2 מפלסים המחוברים ביניהם במדרגות ויש לה כניסה אחת מחדר מדרגות.
דירת גג טריפלֶקס	דירת גג הבנויה ב-3 מפלסים המחוברים ביניהם במדרגות ויש לה כניסה אחת מחדר מדרגות.
קומה עליונה	הקומה האחרונה המהווה תכנית מלאה של המבנה (לפי הקומות מתחתיה), ומעליה ניתן לבנות דירות גג (פנטהאוז).

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) קביעת הוראות בדבר בניו ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים, בנושאים הבאים:
- א.1 דירות גג
 - א.2 קומת גג
 - א.3 חדר יציאה לגג
 - א.4 מצללות
- (ב) אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 דירות גג-

- (א) תותר בניית דירות גג כהגדרתה בסעיף 1.9 לתכנית ובהתאם לנספח שבתשריט המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו.
- (ב) שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלֶקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליחידת דיור, אך בכל מקרה לא יותר מ-50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ-40 מ"ר לכל יחיד שבקומה העליונה.
- (ג) בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ-90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ-50 מ"ר.
- (ד) שטח מרפסת הגג הצמודה לדירת הגג לא יפחת מ-50 מ"ר.
- (ה) תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תוכנית.

2.2.2 קומת גג-

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבניה לפי תוכנית וכן לא תבוא במניין מספר הקומות לעניין הוראות קווי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתוכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג דופלקס או של דירת גג טריפלקס תחשב במניין הקומות.

2.2.3 חדר יציאה לגג

(א) סעיף 11.1.1 לתכנית גב/מק/353/ה' ישונה כדלקמן:
" חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה ואם אינו צמוד תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס. "
(ב) סעיף 11.2.2 לתוכנית גב/מק/353/ה' יבוטל.
(ג) סעיף 10.2.2 לתוכנית גב/353/ד' יבוטל.

2.2.4 מצללות-

(א) גובה מצללה לא ייעלה על 3.5 מטר נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג.
(ב) בדירות גג דופלקס ו-או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה' ו-גב/מק/2002 ובשיקול דעתו של מהנדס העיר.
(ג) בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה' ו-גב/מק/2002.

2.2.5 אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
-----	-----	-----	-----	כ-3,330	שטח התוכנית - דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים
א. מגורים

4.1.2 הוראות

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 כתב שיפוי

- א. תנאי למתן היתר בניה נוכח תכנית זו יהיה מתן כתב שיפוי ע"י מבקש ההיתר, בנוסח הרצ"ב בנספח 2 לתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

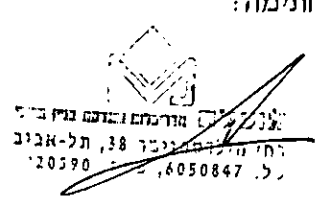
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא נקבע		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - ממועד כניסת התכנית לתוקף.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:		שם: אדר' מועלם דניאל ת.ז. 056588916	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512716531	תאגיד: "מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ"		

תאריך:	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים	יום בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

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