

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/390/א/1

שם תוכנית: אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המכתש
(לשטחים המפורטים בגב/מק/390/א' סעיף 12.9)

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

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
<p>השטח המקומות לתכנון תבנית - גבעתיים</p> <p>אחוד תכנית מס' גב/מק/390/א/1</p> <p>החלוקה המקומית התליפה לאשר את התכנית</p> <p>ביצועה מס' 2011007 ביום 3.8.11</p> <p>מאמין מחוז תל-אביב מ.א.מ. חוסי המיר</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י הנחיות תכנית גב/390/א' שבתוקף.
יש להכין תכנית איחוד וחלוקה לשטחים המסומנים. סעיף 12.9

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

גב/מק/390/א/1

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

16.261 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29.08.2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 (א) (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

כן

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

כן

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
	קואורדינטה X	665.050
	קואורדינטה Y	182.150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גבעתיים
	שכונה	בורוכוב
	רחוב	בורוכב
	מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק מהגוש	43,44,46,215-218	107

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 כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ג,ד-1,ד-2,ה,ו,ז,ח,ט

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/5/2004	5299		• כפיפות	גב/390/א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל יהושע שושני	29.08.2011		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל יהושע שושני	29.08.2011		1	1:500		תשריט התוכנית
		יצחק אברבך			1			טבלת הקצאות
					1			טבלת איחוד וחלוקה

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					שיינקין 6 גבעתיים			ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים				
				03-6131040	דב פרידמן 2 ר"ג			יורוקום נדל"ן בע"מ	511153629			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7530145		03-7530101	דב פרידמן 2 רמת גן			יורוקום נדל"ן בע"מ	511153629			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	03-7530145		03-7530101	דב פרידמן 2 רמת גן			יורוקום נדל"ן בע"מ	511153629			
							עמלנו חברה בע"מ				
				שיינקין 2 גבעתיים			עיריית גבעתיים				
							ממ"י				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shooky@shoshany.com	6701262	050-3370777	6701122	גלוסקין 7 תל אביב				21570	00671792			
averiz@zahav.net.il	5226791	052-2994484	5235891	דיזינגוף 190 תל אביב				461				

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62(א)(א) 1. בחוק התכנון והבניה, ולפי סעיף 12.9 בתב"ע שבתוקף גב/390/א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד חלקות מס' 215-218, 43,44,46 ויצירת מגרשים חדשים:
 ד-2, ז, ח - מגורים מיוחד ושפ"פ - 4,905 מ"ר
 ה - שפ"פ עם זכות מעבר וזכות חניה ת"ק - 675 מ"ר
 ו - שצ"פ - 6,046 מ"ר
 ט - שבי"צ - 880 מ"ר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = דונם

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



					מ"ר	מלונאות
--	--	--	--	--	-----	---------

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	4, 5, 6, 7	
מגורים מיוחד + ש.פ.פ.	ד-2, ח, 8	
ש"פ	9	
ש"פ עם זכות מעבר וזכות חניה ת"ק	ה (10)	
מסחרי	ג (11)	
מגורים מיוחד	ד-1 (12)	
ש.ב.צ.	ט (13)	

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
	יעוד		יעוד
	ללא שינוי		ללא שינוי



4 יעודי קרקע ושימושים

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.

5.5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה אחוזי כללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות						מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					
				מתחת לכניסה לקובעת								מעל לכניסה לקובעת				שרות	עיקרי

ללא שינוי מצב קיים



6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; הפירת בדיקה; הפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה שובשטח או בתלקו גם לאחר בדיקה/תפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2.

6.3.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית:	חוקים נדל"ן בע"מ 511153629	מספר תאגיד:	511153629

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים גלוסקין 7 תל-אביב 62157	29.08.2011	
מספר תאגיד:	6701262, פקס: 03-6701111	513330399	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית:	חוקים נדל"ן בע"מ ח.פ. 511153629	מספר תאגיד:	511153629

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים	מספר תאגיד:	52001089
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	חוקים נדל"ן בע"מ מ.ד. 35632	מספר תאגיד:	52001089
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית:	דב פרידמן 2 ר"ג עמלנו חברה בעלת נכסי הפועלים בר"ג בע"מ ח.פ. 511153629	מספר תאגיד:	52001089
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	חוקים נדל"ן בע"מ ח.פ. 511153629	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית:	מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לכריכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בוגכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיטו, ואין אחריותנו זו באה במקום והסכמות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמות, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסדר ספק מוצהמת כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיוט הסכם כאמור ואנו נותרו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניונת אך ורק מנקודות מבט תכנוניות.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
29/08/2011

תבנית הוראות מעודכנת ל-2009

טבלאות הקצאה לתכנית מיס' גב/390/א' בהסכמה

מצב חדש				מצב קודם						
תשלומי איזון	שם הבעלים/חוכרים על פי חוזה	חלק מוקצה במגרש	שטח במי"ר	יעוד	מס' מגרש	שם הבעלים/חוכרים על פי חוזה	שטח משתתף במי"ר	שטח רשום במי"ר	חלקה	גוש
אין תשלומי איזון	קק"ל/עיריית גבעתיים קק"ל/ עמלנו חברה בעלת נכסי הפועלים ברי"ג בע"מ/יורדקום נדלן	בשלמות	880	שבי"צ	ט	קק"ל	954	954	215	6167
אין תשלומי איזון	קק"ל/ עמלנו חברה בעלת נכסי הפועלים ברי"ג בע"מ/יורדקום נדלן	בשלמות	675	שפי"פ עם זכות מעבר וזכות חניה ת"ק	ה	קק"ל/ עמלנו חברה בעלת נכסי הפועלים ברי"ג בע"מ/יורדקום נדלן	2,207	2,207	44	
מדינת ישראל/עיריית גבעתיים	עיריית גבעתיים	48/100	6046	שפי"פ	ו	עיריית גבעתיים	151 (דרד)	2,772	107	