

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/564

שם תוכנית: מסדה 7 – שינוי קווי בניין

לשדרת התחבורה העיר
 29.12.2011
 הוצקבל

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

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשי"ח-1965 (סעיף 62 א')</p> <p>מישור תכנית מס' גב/מק/564 העדה המקומית לתכנון ולבניה (מסדה) התליטה בטיבולזה מס' 20110010 מיום 14.11.11</p> <p>תאריך: 21.2.11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים, בו לפני שנים רבות נבנו בקומת הקרקע מרפסות ללא היתר, בגינן לא הוגשות תביעות משפטיות. הבניין בנוי כיום בהתאם למה שנבנה לפני שנים, ובעל הדירה בקומה העליונה מבקש ליישר את חזית המבנה בהתאם לקו המרפסות הסגורות בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק מנסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מס'ה 7 - שינוי קווי בניין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
גב/מק/564	מספר התוכנית		
573 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
02/05/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	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	182850
		קואורדינטה Y	664150
1.5.2	תיאור מקום	גבעתיים, פינת הרחובות מסדה וברוך.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	גבעתיים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב-יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גבעתיים
		שכונה	-
		רחוב	מסדה
		מספר בית	7

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק מהגוש	232	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גב/מק/2002	שינוי	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית גב/מק/2002 לעניין קווי בניין בלבד	5169	16/11/2007
גב/353/ו	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות בנייה על גגות המופיעות בתכנית גב/353/ו	5367	15/1/2005
גב/מק/353/ה	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות בנייה על גגות המופיעות בתכנית גב/מק/353/ה	4701	23/11/1998
גב/מק/433	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גב/מק/433	4701	23/11/1998
324	שינוי	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית 324	2407	26/1/1978
גב/170	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית גב/170	1543	14/8/1969

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יריב שאער	13 יוני 2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	יריב שאער	19 נובמבר 2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Israel1965@012.net.il	077-3241151	050-7922201	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	59271965	מרקו ישראל	לי"ר
	Israel1965@012.net.il	077-3241151	050-7929428	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59271965	טליה ישראל	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Israel1965@012.net.il	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	תאגיד	לי"ר	59271965	מרקו ישראל	לי"ר
Israel1965@012.net.il	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59271965	טליה ישראל	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Israel1965@012.net.il	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	ק"ר קיימת לישראל	לי"ר	59271965	מרקו ישראל	לי"ר
Israel1965@012.net.il	077-3241151	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	59271965	טליה ישראל	לי"ר
-	-	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	55503775	22403745	בנימין תשובה	לי"ר
-	-	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	0477617	0301300	ישיעה שמשוני	לי"ר
-	-	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	-	-	חיה בלאו	לי"ר
-	-	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	135093	3036059	חיה (בלאו) בירון	לי"ר
-	-	מסדה 7, גבעתיים	לי"ר	לי"ר	135094	-	אביבה שטרן	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yarivs@inter.net.il	03677769	המאון אליהו 25 א 52364	לי"ר	מקומית	12025/ח	022366512	יריב שאער	הנדסאי אדריכלות
horehsh@ema.il.com	054473133	לוי 1 רמת גן	לי"ר	לי"ר	260	043340645	שאול חורש	מורה מוסמך

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 קו בניין קדמי ברחוב מסדה 7, לכיוון רחוב מסדה ולכיוון שביל ברוך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קו בניין לחזית רחוב מסדה יהיה 2.6 מ' בקטע הדרום מערבי ו-2.9 מ' בקטע הצפון מערבי במקום 4 מ'.
- ב. קו הבנין לחזית שביל ברוך יהיה 3.3 מ' בקטע הצפון מערבי, בין 2 מ' ל-2.7 מ' בקטע המרכזי של המגרש ועד 4 מ' בקטע הצפון מזרחי במקום 4 מ' לאורך כל החזית.
- ג. קו בניין צדדיים נשארים 3 מ'.
- ד. כל קווי הבניין החדשים בהתאם למסומן בתשריט התכנית. במידה וייהרס הבניין יחזרו קווי הבניין למצב המאושר טרם אישור תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.573
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	808		0	808	מ"ר	מגורים
ללא שינוי	4		0	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של טעיה 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
		232	מגורים א' 2

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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		מ"ר	מ"ר	
100	573	מגורים א' 2	100	573	מגורים א' 2	
100	573	סה"כ	100	573	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'2	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות תכניות תקפות.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מסר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/מזערי/מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
3.0	לפי תשריט	3.0	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	לפי תכ"ע	537	232	מגורים א' 2

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה מבעלי הנכסים היטל השבחה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.2 חניות

- א. ליחידות דיור ששטחן הכולל עד 120 מ"ר – 1.5 חניות/יחיד
ליחידות דיור ששטחן הכולל מעל 120 מ"ר – 2.0 חניות/יחיד
- ב. כל החניות יוצמדו לדירה או דירות מסויימות.
לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת. לא יוצמדו יותר משתי חניות לדירה אחת, אלא אם כן לכל יתר הדירות שבבניין צמודות לפחות שתי חניות.
- ג. מתקני חנייה לא יחושבו לצורך תקן חנייה.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית, בהסכמת הבעלים, להתנות מתן היתר בנייה בפתרון משותף לחנייה של שני מגרשים או יותר. במקרה זה תהייה הוועדה רשאית לדרוש זכות מעבר הדדית למעבר כלי רכב, לרשום זיקת הנאה, לאסור על הקמת גדרות בין המגרשים, וכן לדרוש כל דרישה נוספת שבא לשרת את פתרון החנייה המשותף.

6.3 שיפוי

- א. היזם ישא בכל תביע ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ולא תהיה כל תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית גבעתיים ו/או עיריית גבעתיים בגין הכנת התכנית וביצועה.
- ב. לא יוצאו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנייל מהיזם.

6.4 רשות העתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעוניקות, תנואים ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מרקו ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>מרקו</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 59271965
מגיש התוכנית	שם: טליה ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>טליה</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 22410914
עורך התוכנית	שם: יריב שאער תאגיד:	חתימה: <i>יריב שאער</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 02208572 תאגיד: 12025 תאגיד אלקטרוני 10864-12025 www.inter.net.il
זם בפועל	שם: מרקו ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>מרקו</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 59271965
זם בפועל	שם: טליה ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>טליה</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 22410914
בעל עניין בקרקע	שם: מרקו ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>מרקו</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 59271965
בעל עניין בקרקע	שם: טליה ישראל תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: <i>טליה</i>	תאריך: 29/12/11 מספר ת"ז: 22410914
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: קרן קיימת לישראל	חתימה: חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:

דפ"ר אמזלג
מ"מ מנהל ת"מ
מ"מ מחלקת ת"מ
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכויותנו לנטול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה וזכויות האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת

מנחל בקרקעי ישראל
מ"מ תל-י

24/1/12