

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/574

שם תוכנית: רח' מורדי הגטאות, גבעתיים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' גב/574 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.9.12 לאשר את התכנית נילח אונקין יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים</p> <p>תכנית גב/574 בקשה לאישור התכנית המופקדת 1. המלצה להפקדה ישיבה: 20.10.05 מיום 15.12.11 2. אישור להפקדה ישיבה: 7.75 מיום 27.6.11 י.פ. מס' 6420 מתאריך 23.8.12 3. תכנית זו מתאימה לתכנית המופקדת/תוקנה בהתאם לדרישות.</p> <p>תאריך: 12.11.12</p> <p>י"ר הועדה המחוזית / משנה</p> <p>מהמס' העיר</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר מעבר כלי רכב ברחוב מורדי הגטאות בגבעתיים מכיוון מזרח למערב, במקום שביל הולכי רגל קיים וחלק מחלקת מגורים, קביעת קווי בניין במגרשי המגורים בהתאם לבנוי בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	שם התוכנית	רמ' מורדי הגטאות גבעתיים	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	גב/574		
1.2	שטח התוכנית	2.678 דונם		
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1		
	תאריך עדכון המהדורה	30.10.12		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן	ועדה מחוזית 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	לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים	
		קואורדינטה X	181990	
		קואורדינטה Y	665020	
1.5.2	תיאור מקום	רחוב מורדי הגטאות, פינת רחוב המעורר, גבעתיים		
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית	גבעתיים	
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	תל אביב	
1.5.4	כתובות שבהן חלה	ישוב	גבעתיים	יפורסם ברשומות

מאושרת

ג. 5/6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק מהגוש	246,327,328,461,462,495	105,249

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6167	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גב/58	246
גב/213	327
גב/213 א'	147 ב'
גב/286	שביל

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גב/53	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המאושרות בתחום הקו הכחול רק בנושאים המפורטים בה, שאר הוראות התוכניות התקפות ממשיכות לחול	761	6.5.60
גב/213	שינוי		1724	27.5.71
גב/213 א'	שינוי		2444	15.6.78
גב/286	שינוי		2190	29.1.76

מאושרת

25/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אילן קדר אדריכלים	30.10.12		12		מחייב	הוראות התוכנית
			30.10.12	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אירית יוגב מהנדסת תנועה	30.10.12	1		1:250	מנחה אך מחייב בעניין כניסות ויציאות למגרשי המגורים מתוך הדרך.	נספח תנועה

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.

מאושרת
5/5

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

1.8.1 יזם ומגיש התוכנית

גוש/ חקרה (-)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5732976		03-5722210	רח' שנקין 6 גבעתיים		הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים				ועדה מקומית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	רשות מקומית
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה ת"א		מנהל מקרקעי ישראל				ממ"י
	03-5732976		03-5722210	רח' שנקין 6 גבעתיים		עיריית גבעתיים				רשות מקומית

מאושרת

25

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6709048		03-6732383	רח' סרקין 29 גבעתיים		אלן קדר אדריכלים	38299		אלן קדר	אדריכל	עורך ראשי
	03-5740602		03-5745698	רח' בן אליעזר 59 ר"ג		שמשי אלברט מורד מוסמך	610		שמשי אלברט	מהנדס	מורד
	08-9151560		08-9188788	ת.ד 1675 רעות 71799		יוגב הנדסה תכנון, פיקוח וייעוץ	74172		אירית יוגב	מהנדסת	מהנדסת תנועה

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
לי"ר	

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת רחוב מורדי הגטאות בגבעתיים ללא שינוי בזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ושביל להולכי רגל לשביל עם זיקת הנאה למעבר לרכב.

ב. הסדרת קווי בניין בהתאם לבנוי בפועל.

ג. אין התכנית מוסיפה זכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 2.678 דונם

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון
	מפורט	מתארי				
						מגורים ב'

אין בתכנית זו שינוי בזכויות הבניה.

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.

מאושרת

3/5/12

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים בבניה רוויה.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות הבניה והפיתוח יהיו כפופות להוראות תוכנית המתאר גבעתיים על שינוייה ובמגרשי המגורים תותר תכסית קרקעית פנויה לפחות של 15% להחדרה ושימור מי נגר.
ב.	בנייה במידת הצורך, של מדרגות ו/או רמפות להולכי רגל, לצורך חיבור בין מפלס השביל הקיים/מוצע, לבין מפלס פיתוח השטח הקיים בתחומי החצרות של המגרשים הגובלים, באישור מהנדס העיר.
ג.	זכויות הבניה בחלקות 246, 327 בגוש 6167, יהיו בהתאם לזכויות הבניה המלאות שאושרו בתכניות בניין עיר קודם אישור תכנית זו, כולל זכויות שניתנו בהתאם לחוק ותכניות מתאר ארציות.

4.2	שם ייעוד: שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב
4.2.1	שימושים
א.	רוחב וזכות השביל הציבורי כמסומן בתשריט.
ב.	שטחים אלו ישמשו למעבר הולכי רגל, למעבר לכלי רכב ולתשתיות. יותרו עבודות פיתוח, גינון, מצללות לא אטומות, ריהוט רחוב והעברת תשתיות על ותת - קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	תכנון התנועה בשביל הציבורי עם זיקת הנאה למעבר ברכב, יהיה עפ"י הנחיות משרד התחבורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							עיקרי שרות				
																695	246	מגורים ב
																713	327	
																573	461	

בהתאם לתכניות התקפות שאושרו על מגרשים אלה.

מאושרת

2/5/12

30/10/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות החוק.

6.4. הנחיות כלליות לתשתיות

א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק הקו	מציר
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

6.5. עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רע"ת. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -

1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6. עצים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ - 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

		<i>שם המקומית לתכנון ולבניה</i>	
תאריך:	חתימה:	שם גבעתיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שם: נירית גבעתיים	
תאריך: 30.10.12	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אילן קדר - אדר בלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: נירית גבעתיים	
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית גבעתיים	