

גרסה מס' 2  
 תאריך 7.3

5008048

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/561

שם תוכנית: כצלסון 85-87-89

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים  
 אישור תוכנית מס' 24/10/56  
 הועדה המקומית להליכה לנשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20/10008 ביום 10.11.83  
 ממונה מחוז תל אביב  
 מהנדס העיר  
 מפקד המחוז

## מחוז תל-אביב

### תוכנית מס' גב/מק/561

#### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	כצנלסון 85-87-89
1.2	שטח התוכנית	1.672 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		מתן תוקף
		ראשונה
		14-02-12
		תאריך עדכון
		תכנית מפורטת
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיפים
		היתרים או הרשאות
		איחוד בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית
		כן
		לא
		ועדה מקומית
		62 א(א)(1)(4)(5)(9)
		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 182325  
קואורדינטה Y 664800

1.5.2 תיאור מקום

כצנלסון 89,87,85  
מצפון – חלקות 447,780 בגוש 6168  
מדרום – רחוב כצנלסון  
ממערב – חלקות 789,752 בגוש 6168  
ממזרח – חלקה 416 בגוש 6168  
גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות  
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רחוב מספר בית  
גבעתיים  
כצנלסון  
89-87-85

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6168	מוסדר	חלק מהגוש	445,444,443	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 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	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו	• כפיפות	-גב/מק/2002
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 לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו	• כפיפות	-גב/53 על כל שינוייה

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-----	15		14/02/12	אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	14/02/12	אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.		
נספח בינוי	מנחה. מחייב לגבי מספר הקומות, קווי הבניה, גובה מוחלט של הבניין והמרחק בין הבניינים בלבד.	1:250		1	14/02/12	אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.		
טבלת הקצאה ואיזון	מנחה.			1	29/01/12	דני טרשנסקי קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן		
נספח עצים	מחייב	1:250		1	14/02/12	אדרי מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.		

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 והנספחים.

**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	
		054-4440730	09-7406282	מזל תאומים 15 הוד השרון			056381056	נח מידן (כ"ו. נחמן)		מגיש התוכנית
		050-5693704	09-7457493	חלוקי נחל 16 הוד השרון			053587119	מידן סטריובסקי איריס		
		05121110597	09-7717263	כצנלסון 85 גבעתיים חפץ חיים 14 די רעננה דניאל 2 רמת גן			001181916	איריס סטל תנורי טובה		
							056812266	תנורי אבינועם		
							054769898	חקלאי רוני		

**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	
		054-4440730	09-7406282	מזל תאומים 15 הוד השרון			056381056	נח מידן (כ"ו. נחמן)		יזם בפועל
		050-5693704	09-7457493	חלוקי נחל 16 הוד השרון			053587119	מידן סטריובסקי איריס		
				כצנלסון 85 גבעתיים חפץ חיים 14 די רעננה דניאל 2 רמת גן			001181916	איריס סטל תנורי טובה		
							056812266	תנורי אבינועם		
							054769898	חקלאי רוני		



1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
						056381056 053587119	מנהל מקרקעי ישראל. חוכרים: חלקה 443 מידן נח מידן סטריובסקי איריס חלקה 444 תנורי אבינועם		בעלים
						056812266 001181916 054769898	תנורי טובה חקלאי רוני		
						056812266 001181916 054769898 056381056 053587119	חלקה 445 תנורי אבינועם תנורי טובה חקלאי רוני מידן נח מידן סטריובסקי איריס		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:dani@moallemd.co.il">dani@moallemd.co.il</a>	03-6020590	0505-368358	03-6050847	זבוטינסקי 25 גבעתיים	512716531	35533	056588916	מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ.	אדריכל מהנדס	עורך ראשי

## 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
קומה עליונה	הקומה האחרונה המהווה תכנית מלאה של המבנה (לפי הקומות מתחתיה), ומעליה ניתן לבנות דירות גג (פנטהאוז) ודירות רגילות שאינן מהוות תכנית מלאה...
גובה מוחלט לבניין	הגובה ממפלס הכניסה לבית עד למפלס העליון של תקרת קומת הגג כמסומן בנספח הבינוי ושמעליו מותר לבנות חדר מדרגות למילוט ומתקנים טכניים בלבד.

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 החלקות בתחום התכנית.
- לשנות מספר הקומות מ-4 קומות + 2 קומות בסמכות מקומית + קומת גג לפנטהאוז מעל קומת כניסה ובסה"כ 6 קומות + פנטהאוז, ל-8 קומות + קומת גג לפנטהאוז + גג עליון למתקנים טכניים מעל קומת כניסה.
- קביעת קווי בניה חדשים למגרש המאוחד בהתאם למסומן בתשריט.
- לקבוע כי מספר יחידות הדיור המותר יהיה לכל היותר 51 יחידות דיור.
- לקבוע "גובה מוחלט" לגובה הבניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- גובה הבניין יהיה עד 8 קומות מגורים + קומת גג + גג עליון למתקנים טכניים מעל קומת כניסה ומעל קומות מרתף.  
הגובה המוחלט של הבניין כמוגדר בסעיף 1.9 וכמסומן בנספח הבינוי לא יעלה על 32.90 מ'.  
גובה מוחלט זה מחייב וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות בהתאם לתכניות התקפות החלות במקום.
- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשטחים עיקריים בין הקומות השונות בבניין.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בין הקומות השונות בבניין כולל ניוד שטחי שרות מהקומות מתחת לקרקע לקומות מעל הקרקע ובתנאי שמולאו דרישות החניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.
- קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- תותר בניית שני בניינים על החלקה ובתנאי שהמרווח בין הבניינים לא יפחת מ-10.0 מ'.  
ההוראה למרחק מינימלי של 10 מ' בין הבניינים הינה מחייבת וסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- תותר בניית דירת גג בשני מפלסים (דופלקס) במסגרת סך כל הקומות המותרות לבניה.
- זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג והמרתם לטובת דירות גג, ייקבעו לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה.
- תותר בניית עד 2 קומות מרתף לצרכי חניה, מחסנים, פעילות הדיירים ומתקנים טכניים.
- מספר יחידות הדיור במבנה יהיה 51 יחידות דיור לכל היותר.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
			-----	1.672	שטח התוכנית - זונם
לא נקבע					מגורים - מספר יח"ד
		179%	-----	179%	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		-----	-----	-----	מסחר - מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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 מגורים ג'

#### 4.1.1 שימושים מגורים א'

#### 4.1.2 הוראות

1. ניתן לבנות 2 דירות גג מעל קומה הכוללת 3 יח"ד ויותר.
2. תותר בליטת גזוזטראות עד 40% מקו בניין קידמי ואחורי ולא יותר מ- 2.0 מ' לפי הנמוך מביניהם.
3. תותר קומת כניסה ו-או מפולשת בגובה עד 4.50 מ'. תותר מבואת כניסה ומתקנים טכניים בקומת הכניסה בגובה כפול עד תחתית רצפת קומה ב'.
4. תותר מבואת כניסה בשטח שלא יפחת מ-25 מ"ר וללא קשר למס' יח"ד.
5. תותר פרגולות לדירת גג בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' נטו ובתנאי שלא תהיה גבוהה ממבנה דירת הגג.
6. יותר מסתור כביסה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'.
7. יותרו קורות דקורטיביות במרפסות ובמרפסות הגג.

א. אדריכלות

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)(%)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				רחוב קדמי כצלסון	צידי	צידי		
			עיקרי (%)	שרות (%)										
מגורים ג'	443 444 445	-----	מגורים: 179%	עד 35 מ"ר ליח"ד ולפי גב/מק/2002	עד 200%	-----	לא נקבע	לא נקבע	6 קומות מגורים + קומת גג לדירות גג+גג עליון למתקנים מעל קומת כניסה	עד שתי קומות מרתף.	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	

- \* - תוספת 5% עבור כל מעלית נוספת בבניין מעבר למעלית אחת.
- תוספת 5% עבור קומת מרתף.
- תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות.
- תוספת 15% למגרש מדרוני באם המגרש מדרוני כמוגדר בתכנית גב/מק/2002.
- תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכניות תקפות בעת הוצאת היתר בניה, עבור חדרי יציאה לגג ו-או המרתם לדירת גג ו-או ניוודם בין הקומות השונות בבנין.

## 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)(%)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	רחוב קדמי כצנלסון	צידדי- מערבי	צידדי- מזרחי	סה"כ שטחי בניה			
			עיקרי (%)	שרות (%)	עיקרי (%)	שרות (מ"ר)										
מגורים ג'	1	-----	מגורים 179%	עד 35 מ"ר ליחיד ולפי גב/מק/2002	עד 200%	-----	-----	51	-----	-----	5.0	4.5	4.5	2.5	עד 8 קומות מגורים + קומת גג לדירות גג+גג עליון למתקנים טכניים מעל קומת כניסה.	עד שתי קומות מרתף.

- \* - סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שרות ללא שינוי ובהתאם לתוכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- תוספת 5% עבור כל מעלית נוספת בכל בניין מעבר למעלית אחת באותו בניין ומכסימום 10% בשני הבניינים.
  - תוספת 5% עבור קומת מרתף.
  - תוספת 5% עבור קומות נוספות.
  - תוספת 15% למגרש מדרוני
  - תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכניות תקפות בעת הוצאת היתר בניה, עבור חדרי יציאה לגג ו-או המרתם לדירת גג ו-או ניוודם בין הקומות השונות בבנין.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

- א. תקן החניה יהיה לפי 1.5 חניות ליחיד ששטחה עד 120 מ"ר ו-2 חניות ליחיד ששטחה מעל 120 מ"ר.
- ב. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה כחלק מהתקן ובלבד שימוקמו בקומת המרתף.
- ג. יובטח כי כל מתקן חניה יכיל לפחות 2 חניות ושאינן תלויות תפעולית האחת בשניה.

### 6.2 בינוי ופיתוח

- א. עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש יבוצעו על ידי ועל חשבון היזם והינם תנאי לקבלת תעודת גמר.

### 6.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.4 סטיה ניכרת

- א. כל שינוי בקווי הבניה, במספר הקומות, בגובה המוחלט של הבנין ובמרחק בין הבניינים בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.

### 6.5 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.6 שמירה על עצים בוגרים

- א. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פקיד היערות לנספח העצים.
- ב. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

## 6.7 שימור וניצול מי נגר עילי

- א. ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
- ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא נקבע		

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

# 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.2.12 22.2.12 23.2.12 25.2.12 25.2.12				מידן נח מידן סטריזבסקי איריס תנורי טובה תנורי אבינועם חקלאי רוני	מגיש התוכנית
21.2.12 22.2.12 25.2.12 25.2.12 25.2.12				מידן נח מידן סטריזבסקי איריס תנורי טובה תנורי אבינועם חקלאי רוני	יזם בפועל
21.2.12 22.2.12 25.2.12 25.2.12 25.2.12				מידן נח מידן סטריזבסקי איריס תנורי טובה תנורי אבינועם חקלאי רוני	בעלי עניין בקרקע
21.2.12 22.2.12 25.2.12 25.2.12 25.2.12				מידן נח מידן סטריזבסקי איריס תנורי טובה תנורי אבינועם חקלאי רוני	עורך התוכנית

**מנהל מקרקעי ישראל:**  
 חלקה 443:  
 מידן נח  
 מידן סטריזבסקי איריס  
 תנורי טובה  
 תנורי אבינועם  
 חקלאי רוני  
 חלקה 444:  
 תנורי אבינועם  
 תנורי טובה  
 חקלאי רוני  
 חלקה 445:  
 תנורי אבינועם  
 תנורי טובה  
 חקלאי רוני  
 מידן נח  
 מידן סטריזבסקי איריס

**גילי טמיר**  
 מתכנתת מחזורי ש תחום  
 ממייני מחזורי תיא

טוהל סקריני ישראל  
 סניף תל אביב

מועלם אדריכלות והנדסת בניינים  
 רח' ז'בוטינסקי 28, גבעתיים 53360  
 טל. 6050847, פקס 03-6020590