

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/490/ב

גבעתיים סיטי - ערב נחל

קריית גבעתיים - אגף ההנדסה
תאריך: 12.08.2013
סופר חשב

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לתיקון טעות- סופר חשב

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים - תכנית גב/מק/490/ב נקשרת לאישור התכנית המוקדמת 1. המלצה להפקדה ישיבה מיום 27/5/11 2. אישור להפקדה ישיבה מיום 7/9/11 י.פ. מס' 6543 מתאריך 05/02/13 3. תכנית א' מתאימה לתכנית המוקדמת/עוקבת בהתאם לדרישות תאריך 21.8.13 מנהל הינד / משנה</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' גב/מק/490/ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 27.5.11 לאשר את התכנית גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית גב/490 התקפה נפלה טעות בסימון זיקות ההנאה לרכב ולהולכי-רגל.
תכנית זו באה לתקן טעות זו.
כמו כן התכנית כוללת שינוי בקו-בניין בין תא-שטח 70A לכיוון מערב לתא-שטח 90.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.


מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>גבעתיים סיטי – ערבי נחל תכנית מפורטת לתיקון טעות-סופר</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>גב/מק/490/ב</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>18,376 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>• מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>אוגוסט 2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• ועדה מקומית</p>		
<p>• ל.ר.</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

קואורדינאטה X (181,300)
קואורדינאטה Y (665,150)

1.5.2 תיאור מקום מתחם גבעתיים סיטי, הגבול הצפון מערבי לעיר גבעתיים (המתחם נמצא בין הרח' שפע טל ממערב ורח' ערבי נחל מדרום).

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעתיים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית גבעתיים יישוב שכונה רחוב מספר בית

שכון עממי (גן איילון) רחוב ערבי נחל 1,3,5,7,9,11,13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	• מוסדר	• חלק מהגוש	,142 ,141 ,139 147 ,146	,98-96 ,94-91 140 ,101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

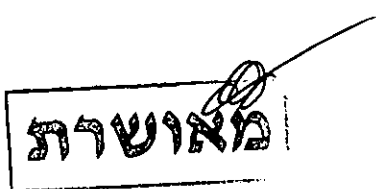
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת גן
תל אביב



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.03.2012	י.פ. 6396	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/490 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	גב/490
28.7.1994	י.פ. 4235	על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית גב/406, כולל ההוראות הכפופות לאישור הועדה המקומית	• כפיפות	גב/406



מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		נתן גרוס – אדריכל ובונה ערים	יולי 2012	-	26	-	• מחייב	הוראות התכנית
		נתן גרוס – אדריכל ובונה ערים	יולי 2012	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התכנית

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.

מאושר

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

1.8.1										
דוא"ל	מקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hugo@mishab.co.il	03-5167217		03-5176238	רח' לילינבלום 27, ת"א				520023334	משה'יב בע"מ	פרטי
izhk@zahav.net.il	09-8910041		09-8911551	שד' הדקלים 97, א.ת. קדימה				513134932	מבני אופיר בע"מ	פרטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hugo@mishab.co.il	03-5167217		03-5176238	רח' לילינבלום 27, ת"א				520023334	משה'יב בע"מ	פרטי
izhk@zahav.net.il	09-8910041		09-8911551	שד' הדקלים 97, א.ת. קדימה				513134932	מבני אופיר בע"מ	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						מוהל מקרקעי ישראל, עיריית גבעתיים ואחרים.				• בעלים

אלאור

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ / יועץ תנועה * יועץ נוף * אחרונים * הידרולוג * יועץ סביבתי
natan_gross@b ezeqint.net	03- 6424590	052- 3876468	03-6417711	אקשטיין 75, תל אביב	-	נתן גרוס - אדריכל ובונה ערים	0020463	050241421	נתן גרוס	אדריכל	עורך ראשי
moded@isbout sky.com	03- 9603067		03-9607316	משק 125, חמד			00542	512410036	יאיר איזובצקי	מודד	מודד
y_basch@zaha v.net.il	03- 7313768		03-7329892	תפוצות ישראל 3, גבעתיים			37832	055401129	יורם בש	מתנדס	יועץ תנועה *
olga@blanklan d.net	03- 5799961		03-6160016	כנרת 13, בני ברק			35993	512543018	איזי בלאנק	אדריכל	יועץ נוף *
pirecsi@013.n et.il	03- 9504388	050- 3241571	03-9675499	מושב בית חנן				51776995	ניסים פינס	אחרונים	אחרונים *
souheng@gma il.com	03- 6743952		03-5746751	הירדן 29, רמת גן			00067192	309093367	משה ציברוצקי	הידרולוג	הידרולוג *
yifats21@gmail .com	09- 48855174		09-8855071	רחי היצירה 6, נתניה	813305 00-3	יוזמות - תכנון וניהול סביבתי בע"מ	353060807	022331979	שמוליק ליפשיץ	מלווה בנייה ירוקה	יועץ * סביבתי

* יועצים אלה השתתפו בעריכת תכנית מס' גב/490, שתכנית זו משנה אותה.

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

1. החלפת סימון זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב בין תא-שטח 40A לתא-שטח 70A, לסימון זיקת הנאה לציבור למעבר על-קרקעי להולכי-רגל ולרוכבי-אופניים.
2. קיצור סימון זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב בתחום תא-שטח 60A עד גבול תא-שטח 50A.
3. התאמת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב – לשינוי הנ"ל.
4. שינוי קו-בניין בתא-שטח 70A לכיוון מערב, הגובל בתא-שטח 90.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. החלפת סימון זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב בין תא-שטח 40A לתא-שטח 70A, לסימון זיקת הנאה לציבור למעבר על-קרקעי להולכי-רגל ולרוכבי-אופניים.
- ב. קיצור סימון זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב בתחום תא-שטח 60A עד גבול תא-שטח 50A.
- ג. התאמת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור ולמעבר תת קרקעי לרכב – לשינוי הנ"ל.
- ד. הקטנת קו-בניין בתא-שטח 70A לכיוון מערב, הגובל בתא-שטח 90, מ-3.5 מ' ל-2.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

18.376	סה"כ שטח התוכנית – בדונם
--------	--------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלבנטי	מ"ר	מגורים
				לא רלבנטי	מס' יחיד	



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב	זיקת הנאה לציבור		
√	√	40A,50A,60A,70A	מגורים ד'
	√	40B,70B	שטח פרטי פתוח
		11,90	שטח ציבורי פתוח
		80	דרך מאושרת

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 ד'
4.1.1	שימושים
א.	על-פי תכנית גב/490
4.1.2	הוראות
א.	השימוש במרתפים יהיה עפ"י תכנית גב/406 – מרתפים.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	על-פי תכנית גב/490
4.2.2	הוראות
א.	בשטחים אלו תירשם זיקת הנאה לציבור.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	על-פי תכנית גב/490
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה מתחת לשצ"פ.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	על-פי תכנית גב/490

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלבנטי. הכל על-פי תכנית גב/490

07/08/2013

עמוד 10 מתוך 14

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 כל ההוראות על-פי תכנית גב/490**

1. לרבות: שימור עצים, תנועה וחניה, תנאים להיתר בניה וכו', ובנוסף:-

6.2 הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

היתר הבניה יכלול זיקת-הנאה הדדית תת-קרקעית לרכב, למעבר בין מגרש A50 ל-A60, תוך התייחסות לרמפות הנדרשות, לרוחב המעברים ולקונסטרוקציית המבנה. שינויים במיקום או במידות זיקת ההנאה למעבר תת-קרקעי לרכב לא יהוו שינוי לתכנית, כל עוד תובטח זיקת הנאה למעבר רכב בין תא-שטח A50 לתא-שטח A60.

6.3 תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר

1. תנאי לאכלוס הבניין בתא-שטח A70 יהיה פיתוח מעבר הולכי הרגל במפלס הרחוב בין שני המגרשים: A70 ו-A40, בהתאם למסומן כזיקת-הנאה בתשריט.

6.4 זיקות הנאה

1. כמפורט בתכנית התקפה גב/490 ובשינויים לפי תכנית זו, הכלולים בסעיף 6.2 ובתשריט המצב המוצע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

07/08/2013

מאשרת

עמוד 11 מתוך 14

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים		אוכרה לשכון בנין ופתוח בע קבוצת מבני אופיר בע"מ	
10.8.13		משה ייב בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.8.13		מבני אופיר בע"מ		אוכרה לשכון בנין ופתוח בע קבוצת מבני אופיר בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל, ישראל		אוכרה לשכון בנין ופתוח בע קבוצת מבני אופיר בע"מ	
		עיריית גבעתיים			
10/8/13			050241421	נתן גרוס	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

עיריית גבעתיים

מאושרת

07/08/2013

עמוד 12 מתוך 14

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח-סכמת תנועה, נספח חניה, נספח שימור עצים, נספח ניקוז		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: תל אביב ורמת גן		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם נבצעה בדיקה מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.