

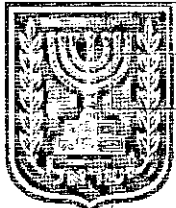
500933

תכנית מס' 503-0206243 - שם התכנית: גב/490/ג - גבעתיים סיטי - ערבי נחל

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

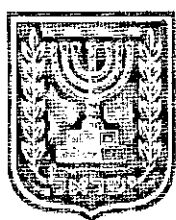
תכנית מס' 503-0206243

גב/490/ג - גבעתיים סיטי - ערבי נחל

עריית גבעתיים - אגף ההנדסה
ג.ב.ל
30. 11. 2014
שם המקבל

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעתיים - 243
תכנית מס' 503-0206243 בקשה לאישור תוכנית המוסדות
1. המלצה למוקדה וסיכוח 2014/0022 מיטם 01/03/14
2. אישור למוקדה וסיכוח 911 מיטם 23/06/14
3. תכנית זו מתאימה לתכנית המוסדות/מוקדה בחולות
לודישות
תאריך: _____
מנכ"ס העיר: _____
ק"ר הועדה / משנה: _____

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 503-0206243
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מאושרות

דברי הסבר לתכנית

"תקנת המרפסות", תיקון היתשס"ח לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) היתשנ"ב 1992, מציינת בהוראות המעבר שלה: "בבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום 1.1.2010 יחולו הוראות המעבר לתק' תשס"ח-2008."
תכניות גב/490 ו-גב/מק/490/ב התקפות הופקדו אחרי 1.1.2010 ולפיכך הן חורגות מתקופת התחולה של התקנה הני"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית זו באה להוסיף שטחים עיקריים לגזוזטראות בתחום תכנית גב/490 ותכנית גב/מק/490/ב בהיקף שניתן היה להוסיפו אילו היתה חלה על תחום התכניות הני"ל תקנה 4 הני"ל, וכן להוסיף שטחים עיקריים נוספים בגזוזטראות של כל יחידות הדיוור בבניין הקיים ברח' ערבי-נחל 13 בגבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

גב/490-ג - גבעתיים סיטי - ערבי נחל

שם התכנית **1.1**
שם התכנית ומספר התכנית

503-0206243

מספר התכנית

18.399 דונם

שטח התכנית **1.2**

מילוי תנאים להפקדה

שלב **1.3** מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית **1.4** סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
	קואורדינאטה X	181300
	קואורדינאטה Y	665150



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

שורת בתים קיימים, המיועדים לפינוי ולהריסה, בצד הצפוני של רחוב ערבי נחל מספרים 1, 3, 5, 7, 9 (פונה ונהרס), 11 (פונה ונהרס), 13 (בוצע לפי תכנית גב/מק/276)

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות ותתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	ערבי נחל		

שכון עממי (גן איילון)

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מאושרות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 490	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/490 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6390	3062	13/03/2012
גב/ מק/ 490 / ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/490/ ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6669	512	07/10/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נתן גרוס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נתן גרוס			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/12/2013	נתן גרוס	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב	10/02/2014	קובץ PDF של תשריט תכנית גב/מק/490/ב מאתר רמי"י	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מאושרות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
הדפסה 8

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית		גבעתיים	גבעתיים	שינקין (1)	6	03-5722239	03-5732976	ronenmm@ givatayim. muni.il
פרטי			מבני אופיר בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	073-2729682	073-2729681	izhk@zahav .net.il
פרטי			משה"ב בע"מ	תל אביב- יפו	לילינבלום	27	03-5176238	03-5167217	hugo@mish ab.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 1.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
הדפסה 8

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		מבני אופיר בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	073-2729682	073-2729681	izhk@zahav.net.il
פרטי		משה"ב בע"מ	תל אביב- יפו	לילינבלום	27	03-5176238	03-5167217	hugo@mishab.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632230	03-7632132	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281	03-5732976	ronenmm@givatayi mmuni.ul

(1) כתובת: מחוז תל-אביב.

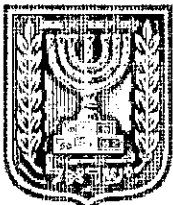
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	נתן גרוס	0020463		תל אביב-יפו	אינשטיין	75	03-6417711	03-6242590	natan_gross@bezeqint.net
מוודד מוסמך	מוודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	(1)	125	03-9607316	03-9603067	isboumap@n etvision.net.il

(1) כתובת: מושב חמד 125.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מאשר

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
גזוזטרה	כמשמעותו בתיקון היתשסי"ח לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) היתשני"ב 1992
כל המונחים האחרים	יהיו כמשמעותם בתכניות המאוסרות: גב/490-ו- גב/מק/490/ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. הוספת זכויות בניה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד בתאי-שטח A50, A60, A70 מתכנית גב/490.

ב. הוספת זכויות בניה לגזוזטראות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד בתא-שטח A40 מתכנית גב/490, עבור בניין קיים.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת זכויות בניה בהיקף של 5,184 מ"ר (532 יחיד * 12 מ"ר) עבור הקמת מרפסות בתאי-שטח A50, A60, A70 מתכנית גב/490.

ב. הוספת זכויות בניה בהיקף של 1,152 מ"ר (96 יחיד * 12 מ"ר) עבור הקמת מרפסות בתא-שטח A40 מתכנית גב/490 בבניין קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 18.399



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ל.ר.	528			528	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת זכויות עבור מרפסת בלבד	64,866		+6,336	58,530	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



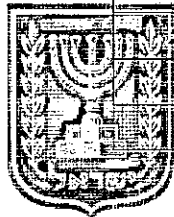
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40A, 40B, 50A, 60A, 70A, 70B, 80, 90, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,630	14.29
מגורים ד'	11,627	63.19
שטח פרטי פתוח	1,265	6.88
שטח ציבורי פתוח	2,877	15.64
סה"כ	18,399	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,398.83	100
סה"כ	18,398.83	100

מאושרות

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1 שימושים

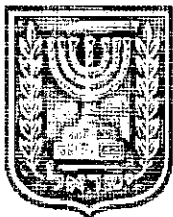
4.1.2 הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקר (מ"ר) תוספת	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
1152	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	40A	מגורים ד'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
5184	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	50A, 60A, 70A	מגורים ד'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			

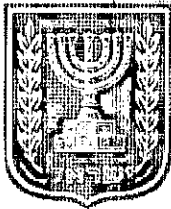
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת אחרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

משרד
תכנון
מדינה

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות



לכל יחידות הדיור בבניינים שייבנו לאחר אישור תכנית זו, בתחומי התכניות המאוסרות גב/490 ו-גב/מק/490/ב יתווספו מכח תכנית זו שטחים עיקריים לבניית גוזזטראות בלבד, בהיקף שטחים עד 5,184 מ"ר.

6.2 סטיה ניכרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

זכויות הבניה עבור המרפסות הן זכויות יעודיות עבור שימוש זה. סגירת המרפסת וצירופה ליחיד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.3 מבנים קיימים

לכל יחידות הדיור בבניין הקיים ברח' ערבי-נחל 13, גבעתיים, בתא-שטח A40 לפי תכנית גב/490 - יתווספו שטחים עיקריים לצורך הרחבת המרפסות הקיימות ולצורך סגירת השטח שנוצר בחלל שבין הקורות הבולטות. סך השטחים שיתווספו הוא עד 1,152 מ"ר.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כדין.

7. ביצוע התכנית

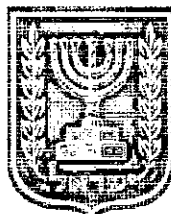


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

על-פי התכניות המאוסרות

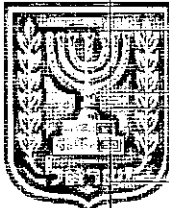



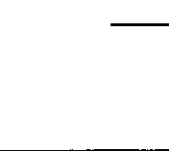


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מאושרת

תכנית מס': 503-0206243 - שם התכנית: גב/490 - גבעתיים סיטי - ערבי נחל

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: ועדה מקומית	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: גבעתיים 500263009	חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: עיסקה תאגידית משה"ב - אופיר פרדוקס	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: מבני אופיר בע"מ 513134932	חתימה:	מגיש התכנית
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: פרטי	סוג: תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: מבני אופיר בע"מ 513134932	חתימה:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: בבעלות מדינה	סוג: תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: בבעלות השות מקומית	סוג: תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 500263009	חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: נתן גרוס	סוג: עורך ראשי	עורך
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: נתן גרוס אדריכל ובוני ערים	התכנית