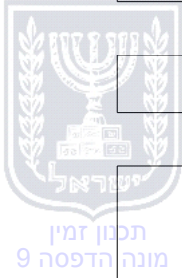


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0408872

גב/מק/636 - המכתש



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בסמכות מקומית ומטרתה היא להוסיף זכויות בניה למרכז המסחרי המתוכנן במגרש, לצורך תוספת קומה חלקית שתשמש למשרדים/מרפאות, בהתאם לשימושים המבוקשים באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גב/מק/636 - המכתש

שם התכנית ומספר התכנית

503-0408872

מספר התכנית

2.460 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182200
קואורדינאטה Y	665150

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב בורוכוב פינתרחוב גולדשטיין, מתחם המכתש.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה ת"א - רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	בורוכוב	54	

שכונה בורוכוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק	632	

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 כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/10/1994	250	4249	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 390 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 390
23/05/2004	2956	5299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 390 /א/ מח ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 390 /א/ מח
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 406
13/10/2009	104	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 527. הוראות תכנית גב/ 527 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 527
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 2002
04/12/2008	831	5876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 498 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 498
12/06/1988		3565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 53
15/12/2011	1322	6342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 390 /א/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 390 /א/ 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קובי לויצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קובי לויצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/04/2017	קובי לויצקי	24/04/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		05/04/2017	קובי לויצקי	05/04/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבירם יורן		גיי טי אל וי	תל אביב- יפו	הירקון	167	03-5722281	03-5220932	avi@rtlv1.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבירם יורן		גיי טי אל וי	תל אביב- יפו	הירקון	167	03-5722281	03-5220932	avi@rtlv1.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר		אבירם יורן		גיי טי אל וי	תל אביב- יפו	הירקון	167	03-5722281	03-5220932	avi@rtlv1.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קובי לויצקי	25968	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(1)		09-7493048		

(1) כתובת : ת.ד. 152.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה במגרש בייעוד מסחר ומשרדים, לצורך תוספת קומה חלקית בחלקו הצפוני של המבנה הקיים וקביעת הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א) תוספת 492 מ"ר שטח עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) 16.  
ב) שינוי בגובה ומס' קומות, ע"פ סעיף 62 א (א) 4 א: תוספת קומה חלקית מעל 3 הקומות הקיימות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

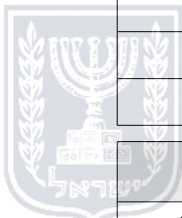
יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	2,460	100
סה"כ	2,460	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,475.14	100
סה"כ	2,475.14	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתכנית גב/390 ותכנית גב/390/א:                      (א) מכירה קמעונאית מהסוגים הבאים:                      סלון יופי/מספרה, תמרוקים, מצרכי רפואה, בגדים/הלבשה/אופנה, מכשירי חשמל/אלקטרוניקה/ציוד מחשבים, פרחים, כלי בית ומתנות, כלי נגינה, אופטיקה, צילום וצרכי צילום, ספרים/מכשירי כתיבה/צעצועים, טבק, בית קפה/מזנון, חנויות מוצרי מזון באישור הועדה המקומית, משרדים מסוג בעלי מקצועות חופשיים, וכן שימושים אחרים דומים שאינם גורמים מטרד ובאישור הועדה המקומית.                      (ב) משרדים ו/או מרפאות וכן בתי קפה.                      (ג) השימושים המותרים במרתפי החניה יהיו:                      חניה לציבור, מתקנים טכניים, בטחון ובטיחות, מדרגות מעליות. בנוסף תותר אחסנה בשטח המרתף העליון ובתנאי שכל אחד מהמחסנים יוצמד למסחר אשר בקומות המסחר. הצמדה זו תירשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.                      (ב) סה"כ השטח העיקרי המיועד למסחר ומשרדים במגרש הינו 3,192 מ"ר.                      תותר בניית אטריום בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי (שטח אטריום בחלל כפול לא יחשב כשטח עיקרי). שטח האטריום, באם לא יבנה, לא יגרע מסה"כ השטח העיקרי.                      (ג) מס' הקומות מירבי מעל לכניסה הקובעת יהיה 4, מתוכם עד 2 קומות משרדים.                      (ד) קומה 4 הינה קומה חלקית. הבינוי יותר רק בחלקו הצפוני של המבנה, באזור המזרחי ככל הניתן. ככל שהחלק הצפון-מזרחי אינו יכול להכיל את מלוא תוספת הבניה בהיקף של 492 מ"ר, ניתן יהיה לבצע את הבינוי גם בחלק הצפון מערבי של המבנה.                      למרות האמור, מבנה מעליות יותר כהמשך למעליות הקיימות במיקומן הנוכחי וכן תותר בניה שתאפשר גישה אל המעליות במיקומן הנוכחי.                      יותרו מתקנים מעל הקומה החלקית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>(א) תותר בניית עד 3 קומות מרתף.                      (ב) לא יותרו שימושים מסחריים במרתפי החניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)					מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (5)	6 (4)	6 (3)	0 (2)	3	4 (1)	479	11772	7380		1200	3192	2460	1	מסחר ומשרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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) ובנוסף מתקנים טכניים.
- (2) צידי לכיוון מזרח.
- (3) קדמי לחזית המערבית.
- (4) צידי לכיוון דרום.
- (5) לחזית הצפונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית בתוך כ- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9