

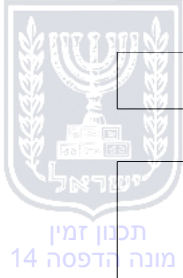
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0705129

אשכול גנים פטאי גב/מק/682

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי גבעתיים  
סוג תכנית 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

עקב הבינוי המסיבי בצפון-מערב העיר, יהיה צורך דחוף בהקמת גני ילדים ושטחי ציבור באזור. אותרה קרקע המתאימה להקמת גני ילדים משולב שטחי ציבור ברח' פטאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית אשכול גנים פטאי גב/מק/682

ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0705129

שטח התכנית 1.2 0.935 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181657
קואורדינאטה Y	664948

### 1.5.2 תיאור מקום

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

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	פטאי		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק		91

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



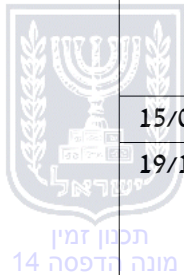
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/2016	9035	7320	לנושא גובה המבנה	שינוי	503-0200956
19/10/1961		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 83. הוראות תכנית גב/ 83 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 83
06/05/1960	1337	761	לנושא קווי הבניין והוראות הבינוי	שינוי	גב/ 53
28/07/1994	4516	4235	לנושא גובה קומות המרתפים ובליטת תקרת קומת המרתף.	שינוי	גב/ 406
24/03/2003		5169	תכנית זו גוברת על תכנית גב/מק/2002	שינוי	גב/ מק/ 2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם ליואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם ליואי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 08 28/01/2019	ניסים פינס	12/06/2016	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 22 12/06/2019	אברהם ליואי	30/05/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	(1)	2	03-5722348	03-5732976	

(1) כתובת: שינקין 2, גבעתיים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית גבעתיים	גבעתיים	(1)		03-5722348	03-5732976	

(1) כתובת: שינקין 2, גבעתיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם ליואי		ליואי דבוריינסקי אדריכלים	רעננה	המלאכה	14	09-7744472		yaniv@ld-architects.com
אגרונום מוסמך	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	(2)	15	077-4518726	09-9518726	eyal@kav-medida.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 131, בית חנן.

(2) כתובת : משכית 15, הרצליה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

1. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4), (5) בחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת קווי בניין מותרים.
2. הגדרת גובה מרתף מותר.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שב"צ	935	100
סה"כ	935	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	935.13	100
סה"כ	935.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. חינוך, דת, קהילה, בריאות ורווחה. ב. בהתאם לתכנית גב/586: מתקני משחקים, גינה ציבורית, רחבות, שבילים להולכי רגל ואופניים וכל תכלית המאושרת בשטח ציבורי פתוח. ג. בקומות התת-קרקעיות יותרו שימושים למטרות שירות: מחסנים, חניה ומתקנים טכניים. ד. דרך וחניה עבור מבנה הציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין לרח' פטאי - 2.5 מ'  קו בניין עילי לרח' פטאי - 2.3 מ'  קו בניין קדמי לרח' אחדות העבודה 3 מ'.  קו בניין צד 3 מ'  קו בניין אחורי 3 מ'  קו בניין לשצ"פ/שב"צ 0 מ'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יותר תכנון קומה גבוה מ-3.5 מ'.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המבנה המסומן להריסה, יהרס ע"י הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ללא הגבלת גובה הקומה.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>הפניית חלונות קומת מרתף - תותר הפניית חלונות מרתף לכיוון המגרש השכן בתחום מרווח הבנייה הצדי והאחורי לצורך אוורור קומת המרתף.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (4)	אחורי (3) 3	צידי- שמאלי (3) 3	צידי- ימני (3) 3	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 6	25	500 (2)	40 (1)	275%	935	1	מבנים ומוסדות ציבור

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מהשטח העיקרי.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו מרתפי חניה ללא הגבלה.
- (3) קו בניין לשצ"פ ולשב"צ יהיה 0 מ'.
- (4) קו בניין לרח' פטאי - 2.5 מ', קו בניין עילי לרח' פטאי - 2.3 מ', קו בניין קדמי לרח' אחדות העבודה 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>בניה ירוקה</b>
<p>כל מבנה שיוקם בגבול התכנית יהיה בעל מאפייני בניה ירוקה כפי שיוחלט על ידי הועדה לתכנון מקומי.</p>	
6.2	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים לשימור בסימונים על "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה ב"עץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור".</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שידרש.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בחלקות הסמוכות.</li> <li>4. תנאי להיתר בנייה יהיה יישום ממצאי הסקר העצים שנערך במקום כמפורט בנספח העצים הבוגרים כולל כל ההוראות המתייחסות לשימור ולהעתקת העצים.</li> <li>5. רישיון ההעתקה והכריתה הסופי יוכן ע"י פקיד היערות רק לאחר הכנת העצים להעתקה.</li> </ol>	
6.3	<b>חניה</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מעל 50 מקומות חניה תחייב פרסום במתכונת של סעיף 149 לחוק.</li> <li>2. תנאי להיתר בניה לחניון תת קרקעי יהיה אישור יועץ תנועה מטעם הוועדה המקומית.</li> </ol>	
6.4	<b>עתיקות</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</li> <li>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</li> <li>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> <li>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.</li> </ol>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14