

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0495556

גב/649 - קפלנסקי 5-3-1 תוספת מרפסות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
16/09/2019

לאשר את התוכנית  
09/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
29/10/2018

להפקיד את התכנית  
14/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח עיקרי לצורך סגירת מרפסות והקמת מרפסות חדשות, תוך יצירת חזית מבנה ראויה תכנונית. שינוי קו בנין קדמי לכיוון רח' קפלנסקי ל-2מ' במקום 5 מ', לצורך תוספת מרפסות לרווחת דיירי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גב/649 - קפלנסקי 1-3-5 תוספת מרפסות

503-0495556

מספר התכנית

2.268 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182682 קואורדינאטה X

663542 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' קפלנסקי 1-3-5 גבעתיים

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	קפלנסקי	5	
גבעתיים	קפלנסקי	1	
גבעתיים	קפלנסקי	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	519	
6162	מוסדר	חלק	143	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/1970		1673		שינוי	גב/ 176
19/08/1971		1747		שינוי	גב/ 218



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהונתן שטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהונתן שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/04/2018	יהונתן שטיין	10: 29 12/12/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 100	1	24/04/2018	רז מיכלוביץ	14: 08 24/04/2018	סקר חוות דעת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	1	24/04/2018	רז מיכלוביץ	14: 09 24/04/2018	תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2018	יהונתן שטיין	09: 27 12/12/2018	תשריט מצב מאושר	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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ספי מלמד	22495		תל אביב- יפו	סוטין	28			sefi@smela med.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	יהונתן שטיין	11518582		רמת גן	שלם	3	072-2705669		yonatan@ysa rch.co.il
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83 @gmail.com
	אגרונים	רז מיכלוביץ			רחובות	(2)		077-5319503		decoraz@gm ail.com

(1) כתובת: באקה אלגרבייה 30100.

(2) כתובת: ת.ד 2310 רחובות 7612201.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תוספת שטח עיקרי לסגירת מרפסות לפי מצב קיים והקמת מרפסות חדשות.  
שינוי בקו בנין קדמי לבליטת מרפסות לרווחת הדיירים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי לצורך סגירת מרפסות והקמת מרפסות חדשות ושינוי בקו בנין קדמי לכיוון רחוב קפלנסקי.  
תוספת המרפסות תבוצע בכל הבנין בהינף אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2,1

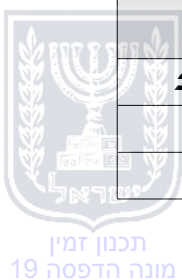
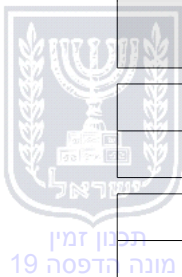
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,267.08	100
סה"כ	2,267.08	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,267.08	100
סה"כ	2,267.08	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>-יש לשפץ את החזית שבה יבנו המרפסות.                      -תוספת המרפסות תבוצע בכל הבנין בהינף אחד.                      -תותר הבלטות מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין.                      -סגירת המרפסת וצירופה לשטח הדירה יהוו סטייה ניכרת.                      -שטח מרפסת ליח"ד לא יעלה על 14 מ"ר</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	26.39	42	30	0			(1) 4828	2268	2,1	מגורים ג'	מגורים ג'

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) (1)מתוכס : 3309מ"ר-שטח קיים

1015מ"ר-תוספת שטח עיקרי

504מ"ר-תוספת למרפסות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

יש לשמור על הגדר הקיימת.  
יש לשמור על שטח פנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר שלא יפחת מ 15%.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ-5 שנים לאחר אישור התכנית

