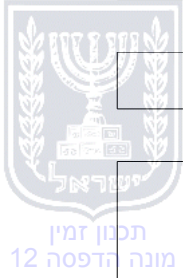


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0645465

גב/674 - תוספת שטחים למרפסות, טבנקין 20



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/04/2019
להפקיד את התכנית
24/10/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב טבנקין 20 הוקם בנין בן 7 קומות + קומת חדרי יציאה לגג ובו מרפסות שאינן עוקבות זו מעל זו. תכנית זו מבקשת להשלים מרפסות ע"י תוספת שטחי בניה, על מנת לקבל חזית רחוב אחידה ללא מרפסות קופצות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גב/674 - תוספת שטחים למרפסות, טבנקין 20	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
503-0645465	מספר התכנית	
1.425 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

183035 קואורדינאטה X

663050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בדרום העיר, בגבול עם רמת גן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	טבנקין	20	

שכונה דרום העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	613	

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

רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



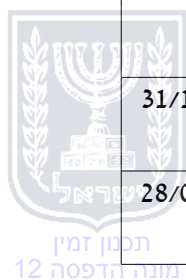
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/258/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית גב/258/א ימשיכו לחול.	2874		16/12/1982
גב/385	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גב/385.	3475		25/08/1987
גב/מק/258/ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית גב/מק/258/ו ימשיכו לחול.	4690		22/10/1998
גב/53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/53 ממשיכות לחול.	3565		12/06/1988
גב/מק/496	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גב/מק/496.	5732	381	31/10/2007
גב/מק/519	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גב/מק/519.	6217	3303	28/03/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי הראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	09: 50 25/10/2018	אהרון מנירום	15/10/2018	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	10: 08 25/10/2018	צבי הראל	25/07/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 23 19/07/2018	צבי הראל	19/07/2018	1	1: 250	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
עו"ד מייצג	אחר	יגיל יצחק טבצניק			בני ברק	בן גוריון דוד	2	050-5655307		yagil@taba- chnik- law.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגיל יצחק טבצניק			בני ברק	בן גוריון דוד	2	050-5655307		yagil@tabachnik- law.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות 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	צבי הראל	32246		תל אביב- יפו	משה (שלושן)	8	054-4403764		hareltzvi@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	
	אגרונום	אהרון מנירום			תל אביב- יפו	רש"י	50	03-5287951		aronmenirom @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 30100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קביעת הוראות להרחבת מרפסות שנבנו עפ"י היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת תוספת שטח עיקרי לשם הרחבת מרפסות טיפוסיות בלבד.

(ב) מתן אפשרות להרחבת כל המרפסות הטיפוסיות בבניין, בהתאם למסגרת הקיימת התוחמת את המרפסות ובקונטור המרפסות מעליהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד
1	מגורים ג'

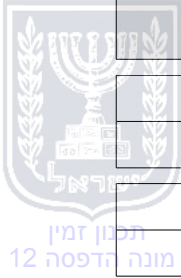
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,431	100
סה"כ	1,431	100

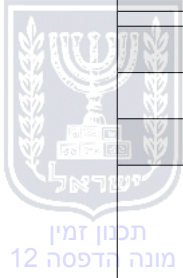
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,425.29	100
סה"כ	1,425.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הרחבת מרפסת קיימת לכלל יח"ד, תוגבל ל- 12 מ"ר בלבד.</p> <p>(2) השלמת המרפסות תתבצע במרווחים הקיימים בין המרפסות הקופצות.</p> <p>(3) לא תתאפשר הרחבת מרפסת גג.</p> <p>(4) יתאפשר קירוי המרפסות בקומה העליונה בפרט שיאושר ע"י מהנדסת העיר.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>לא תותר סגירת המרפסות וצירופן לשטח הדירות הקיימות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				
(2) 385		6	5	3	3	2	8 (1)	20	5669	2862	904	1903	1431	1	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) קומת כניסה + 6 קומות מגורים + חדרי יציאה לגג.

(2) 165 מ"ר מרפסות קיימות + תוספת 220 מ"ר השלמת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	המרפסת התוחמת את המרפסות כיום תישאר באותו חומר וגוון. מעקות הברזל יוחלפו במעקות העשויות מחומר שקוף ו/או אטום למחצה או שילוב של השניים בתוך מסגרת אלומיניום או ברזל או חומר מקביל.
6.2	עתיקות
	<p>(א) כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>(ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הלה מקדמית, חפירת הצלה) הן תבוצענה ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, תעשנה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
6.3	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
6.4	ניהול מי נגר
	בהתאם לתמ"א/34/ב, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדיר המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>(ב) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת חריגות בניה במידה וקיימות.
6.7	תשתיות
	התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

6.8 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12