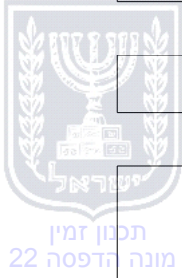


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0431437

גב/ 598- גבעתיים סיטי, תוספת זכויות בניה לדיור מוגן במגרש.



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 :
27/11/2017

להפקיד את התכנית
01/05/2018

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

מיקום התכנית הינו ממזרח לרח' שפע טל ומדרום לרח' המעיין ברמת-גן. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה של שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ושטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת, על מנת לאפשר את מימוש מספר היחידות שבתכנית גב/מק/494 עפ"י הסטנדרטים החדשים של דירור מוגן וכל זאת ללא שינוי בבינוי ובגובה הבניין שבתכנית המאושרת. כל זאת יופיע בטבלה מס' 5 - זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גב/ 598-גבעתיים סיטי, תוספת זכויות בניה לדיור מוגן במגרש.

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

503-0431437

מספר התכנית

3.124 דונם

שטח התכנית 1.2

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 ל"ר

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

181350 קואורדינאטה X

665390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב 3003 מס' 2, בין רחוב 3003 לרח' המעיין.

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			

שכונה בין רח' מס' 3003 לרח' המעיין.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	מוסדר	חלק	168	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גב/ מק/ 494	102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



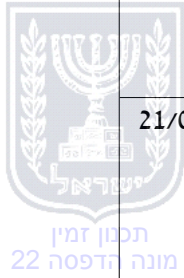
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2015	2913	6969	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 494 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 494
02/09/2001	3925	5015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 380 א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 380 א
25/08/1987		3475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 385 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 385
01/11/2012	680	6491	הוראות תכנית זו אינן גוברות על הוראות גב/ 178/א380	ללא שינוי	גב/ 380 א/ 178



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון שורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון שורץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/05/2016	אורי גרשון מילוסלבסקי	23/05/2016	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22

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			א.א רובינשטיין- נכסי דיור מוגן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	37	03-6254444	03-6254455	Office@arubi.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ייפוי כוח להמבורגר עברון ושות' (1928), עו"ד ענת ליבין anat.libin@evronlaw.com, עו"ד אמנון שורק amnon.sorek@evronlaw.com.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.א רובינשטיין- נכסי דיור מוגן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	37	03-6254444	03-6254455	Office@arubi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל וקק"ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632380	03-7632380	
חוכר				א.א רובינשטיין- נכסי דיור מוגן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	37	03-6254444	03-6254455	Office@arubi.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				דניתם אחזקות (1981) בע"מ	רמת גן	(1)		03-7530104		
חוכר				יורוקום נדל"ן בע"מ	רמת גן	(1)		03-7530104	03-7530083	

(1) כתובת: דב פרידמן 2 רמת גן.

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	אמנון שורץ	5795		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-9603067	office@milos arc.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
החוק/חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
חוק הדיוור המוגן	חוק הדיוור המוגן, תשע"ב-2012
מרפסות / גזוזטראות	שטח עיקרי המתווסף ליח"ד מוגן כמרפסת הכלואה בין 3 קירות ו/או בהתאם לתקנות.

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**

2.1.1 הגדלת זכויות בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת(הכיכר) על מנת לאפשר את מימוש מספר יחידות הדיוור המוגן שבתכנית התקפה.

2.1.2 תוספת שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת(הכיכר) עבור אולם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת שטח עיקרי של 5,900 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת (הכיכר) ועד לסה"כ של 32,528 מ"ר עיקרי.

2.2.2 תוספת שטח עיקרי של 400 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת (הכיכר).

2.2.3 תוספת שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת (הכיכר) של 4,500 מ"ר ועד לסה"כ של 18,419 מ"ר.

2.2.4 תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף של כ- 4,800 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
דיוור מיוחד ומסחר	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דיוור מיוחד ומסחר	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,124.22	מגרש מיוחד (דיור מוגן ומסחר)
100	3,124.22	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,124.22	דיור מיוחד ומסחר
100	3,124.22	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן:</p> <p>א. לא תותר הפיכת יח"ד מוגן לטובת יח"ד רגילות.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים של הדיור המוגן יותרו השימושים הבאים: שטח לובי וכניסה, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון ספורט, חדרי כושר, בריכה/ות, ספא, אולמות אירועים, משרדי הנהלה, מרפאה, מינימרקט, שטחי תחזוקה ואחסון, מטבת, חדרי אוכל, מסעדות וקפיטריה וכו'.</p> <p>ג. בניית מחלקות סיעודיות בדיור המוגן תהיה במסגרת שטחי הבניה המותרים במבנה ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. בשתי הקומות התחתונות יותרו שימושים מסחריים לרבות שימושים של מזון כגון מסעדות, בתי קפה, קיוסקים, חנות מכולת, חנות נוחות, מעדניה, גלידריה וכיו"ב בקומת המסחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. כל הוראות הבינוי שבתוכנית המאושרת ימשיכו לחול ללא שינוי מתכנית הבינוי המאושרת ומהיקף מס' יחידות הדיור המוגן.</p> <p>ב. מספר יחידות דיור מוגן יהיה ללא שינוי מהתכנית המאושרת (400 יח"ד)</p> <p>ג. תמהיל יחידות הדיור המוגן:</p> <p>1. 262 דירות בשטח רצפה שלא יעלה על 54 מ"ר.</p> <p>2. 102 דירות בשטח רצפה שלא יעלה על 79 מ"ר.</p> <p>3. 26 דירות בשטח רצפה שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>מובהר בזאת, כי בשטחי הדיור המפורטים לעיל, לא יותרו ממ"דים, אלא מרחב מוגן קומתי (ממ"ק).</p> <p>ד. מספר קומות וגובה כולל ללא שינוי מהתכנית המאושרת.</p> <p>ה. בקומות בהן מתקיימים שימושים ציבוריים לשימוש דיירי המבנה, ניתן יהיה לשנות גבהי קומות אלו בכ-40 ס"מ, ובלבד שהגובה הכללי של סך הקומות הציבוריות יהיה ללא שינוי.</p> <p>ו. תותר הפיכת הגלריה המותרת בקומת המסחר לקומה, באגף הצפוני מתחת למגדל בלבד, ובלבד שגובה קומת המסחר והגלריה/ הקומה הנוספת, לא יעלה על 7.0 מ'.</p> <p>ז. מרפסות/גזוזטראות יוכלו להיות כלואות בין 3 קירות, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. יקבע כי במסמך העיצוב האדריכלי ונופי, אשר יהיה תנאי להגשת היתר בנייה, ניתן יהיה לקבוע חיבור או נגישות למבנה הציבורי הגובל מדרום. כמו כן, תינתן אפשרות יציאה מהמבנה לדיור מוגן אל קומת הגג של המבנה הציבורי, במידה וקומה זו תפותח כחזית חמישית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	173	400	2645.9	82659	26512	(2) 400	18419	(1) 37328	3124	102	דירור מיוחד ומסחר	דירור מיוחד ומסחר
(7) 2.7	(6) 0	(5) 5	(4) 6	(3) 36												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 1,000 מ"ר עבור מסחר ו-4800 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) שטח עיקרי עבור אולם דיירים.
- (3) 35 קומות מעל לקומת מסחר הכוללת גריה, סה"כ 36 קומות. לא כולל קומות טכניות על הגג.
- (4) מתחת למפלס הכיכר.
- (5) קו בניין קדמי לכיוון כביש מס' 3:
 - א. קו בנין מעל מפלס הכיכר 5.0 מ'.
 - ב. קו בנין מתחת למפלס הכיכר 0.0 מ'.
- (6) קו בניין צידי לכיוון מגרש 103 ולכיוון הכיכר 0 מ'.
- (7) קו בניין קדמי לרח' המעיין:
 - א. קו בניין מעל למפלס הכיכר 2.7 מ'.
 - ב. קו בניין מתחת למפלס הכיכר 0.0 מ'.
- ג. למרות האמור לעיל יימשך רצף החנויות של מגרש 101 שברח' שפע-טל אל רחוב המעיין, עד למעבר החציה אל רח' בגין ר"ג בתאום עם מה"ע.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1 כל היתר בניה שייצא בתחום התכנית מותנה באישור תכנית בינוי בעבור המגרש נשוא היתר הבניה, המראה באותו המגרש, גובה אבסולוטי, גובה, פריסות, חתכים, מתקנים.</p> <p>6.1.2 העתקת כל התשתיות הקיימות בתחום התכניות על חשבון מבקש ההיתר ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. במידה ותשתיות לא יועתקו בעקבות הנחיות מהנדס העיר, האחראיות על שמירת התשתיות ובפעילותן התקינה תהיה על מבקש ההיתר.</p> <p>6.1.3 הצגת תכנון התואם את תקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה, הצגת נספח בנייה ירוקה ודוח אנרגטי ברמה שתידרש ע"י הוועדה במסגרת הבקשה להיתר (ולרבות חתימת מבקש ההיתר על מסמך התחייבות לבנייה ירוקה).</p> <p>6.1.4 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות, בשלב הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>
6.2	חניה
	<p>6.2.1 תקן החנייה ליחיד מוגן לא יפחת מהתקן התקף ולא יעלה על חניה אחת לכל יחיד מוגן.</p> <p>6.2.2 תותר חניה מתחת לכביש מס' 3 בשטח שאינו מיועד לחניון הציבורי, בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>6.2.3 תתאפשר בניית מתקני חניה במגרש ובלבד שסך החניות במגרש לא יעלה על הקבוע בסעיף 6.2.1</p>
6.3	עתיקות
	<p>6.3.1 חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 13911/0 "תל אביב, רכבת צפון" י"פ: 4318 ע"מ 3893 מיום: 13/7/1995 הינו/נם גם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>6.3.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>6.3.3 במידה ויידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען מבקש היתר הבניה במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.3.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות - התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות - התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.3.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת הראשית.</p>

6.5	כתב שיפוי
	מתן כתב שיפוי על ידי היזם בפועל לטובת הועדה המקומית/העירייה, לכל תביעה בגין טבלת ההקצאות והאיזון ו/או לכל תביעה לפי סעיף 197 לחוק ו/או לכל תביעה נגד העירייה, הועדה ו/או צד ג'.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	6.6.1 הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור, למטרת מעבר להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט בכיכר. 6.6.2 תנאי לקבלת טופס 4/אכלוס במגרש 102, יהיה הצגת רשיון ו/או כל אישור חוקי אחר על פי כל דין, להפעלת/שימוש דיור מוגן.
6.7	סטיה ניכרת
	א. כל תוספת יחידת דיור מוגן, מעבר למה שאישרה תכנית זו, תיחשב סטיה ניכרת. ב. צירוף שטח המרפסות ליחידות הדיור המוגן יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה

