

13/1/67  
תכנית מוקדמת נ"ב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

5-451

✓

תכנית מתאר מס' גב/393 שינוי לתכנית מתאר גב/53 על שינוייה

1. התכנית:  
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' גב/393 שינוי לתכנית מתאר גב/53 על שינוייה.
2. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקה מס' 1 בגוש 6167, להלן התשריט.
3. תשריט התכנית:  
התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בק.מ. 1:500 והנושא את אותו השם, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.
4. מקום התכנית:  
מחוז: תל-אביב  
נפה: תל-אביב-יפו  
עיריה: גבעתיים  
גוש: 6167  
חלקה: 1
5. שטח התכנית:  
12,613 מ"ר.
6. יזם התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
7. עורך התכנית:  
יסקי ושות' אדריכלים- א. יסקי, י. גיל, י. סיון
8. בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.
9. מטרת התכנית:  
מטרת התכנית היא:  
א. לתכנן ולחלק מחדש את השטח המוגדר בסעיף 2 דלעיל.  
ב. לקבוע אזור מגורים מיוחד כמסומן בתשריט כדלקמן ע"י תכנון 80 יח"ד, שטח לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח והרחבת דרכים.  
ג. לקבוע אופן הבינוי, צפיפות המגורים, שטחי הבניה, גובה הבנינים, המרווחים בין הבנינים וקוי הבנין כמסומן בתשריט.  
ד. לקבוע חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן 5 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965). ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר לגבעתיים מס' גב/53 על שינוייה. להלן "התכנית הראשית" אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 761 מיום 6.5.60 על שינוייה.

משרד התכנון והבניה  
מחוז תל-אביב  
מס' תכנית 5-451

10. יחס לתכנית מתאר:

על התכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

11. יעודים ושימושים:

- א. היעודים של הקרקעות שבהתאם לתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט, מצב מוצע.
- ב. השימושים המותרים במגרש לבניני ציבור (מגרש II ו- III ארעי) יהיה בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

12. הוראות בניה:

- א. זכויות הבניה הן עפ"י טבלת זכויות הבניה שבתשריט.
- ב. שטח רצפות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה שע"ג התשריט, לא כולל:  
בקומות קרקע ומרתף: חדר כניסה, מחסנים עד 6 מ"ר לדירה, מקלט, חדרי מכונות, הסקה, חשמל, עגלות אשפה, שטחים לחניה ומעברים מקורים.  
בקומות המגורים: חדר למונים, גרעין ח' מדרגות. פירים לצנרת ולמעליות. מרפסות לא מקורות ומרפסות מקורות בגובה 5 מ' ומעלה שגודלן לא יעלה על 20 מ"ר כל אחת לדירה.  
הבלטות לצרכי גינון ו/או מסתור למזגנים ומסתור כביסה. כן לא יכללו שטחי גג מרוצפים הצמודים לדירות הגג ושאינם מקורים הבנויים מעל שטח הכלול באחוזי הבניה.  
בקומות הגג: חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לדירה כולל שטח השרותים, חדרי המכונות, מיכל מים, מתקנים לאנרגיה סולרית ומתקני בית משותף אחרים, הכל עפ"י הוראות והנחיות מהנדס העיר.
- ג. קוי הבניה והבנוי: סימון המבנים בתשריט הבינוי מחייב, אשר ניתן להכניס בו שינויים באישור הוועדות המקומית והמחוזית. צורת הבנינים וגובהם יכולים להיות שונים מהתשריט ובתנאי שאופן הבנוי יישמר ברוח התשריט. גובה הבנינים הוא מכסימלי, קוי הבניה והמרווחים הם מינימליים בהתאם למסומן בתשריט.  
סה"כ השטח הבנוי יהיה עד 10,750 מ"ר, שטח דירה ממוצע 135 מ"ר. מס' יח"ד לא יעלה על 80 יח"ד. שטח הבנין בו 5 הקומות הוא 6066 מ"ר ויתרת זכויות הבניה בסך כולל של 4684 מ"ר בבנין בו 15 הקומות, בו שטח קומה טיפוסית יהיה 313 מ"ר.
- ד. שטח ציבורי פתוח- המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח (II ארעי) יצורף לשטח הקיים והמוצע לבניני ציבור הסמוד (בי"ס תלמה ילין), תותר הקמת מבנים להרחבת בית הספר ובתנאי שסה"כ תכסית הקרקע לא תעלה על 30% משטח המגרש.  
השימושים והוראות הבניה במגרש המאוחד יהיו עפ"י תכנית המתאר גב/53, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית בנפרד.

ה. שטח לבנייני ציבור- המגרש המיועד לבנייני ציבור (II ו-III ארעי) יצורף לשטח הקיים לבנייני הציבור הסמוך (בי"ס תלמה ילון). השימושים והוראות הבניה במגרש המאוחד יהיו עפ"י תכנית המתאר גב/53. בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית בנפרד.

- א. הנגישות לכל מגרש תהיה בנפרד ופתרון בעיות התנועה והחניה ייעשו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים ולפי תכנית הבניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל בנין.
- ג. החניה לבניינים תהיה בתוך המגרש.
- ד. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה באישור מהנדס העיר ומשרד התחבורה.

13. נגישות וחניית  
מ כ ו נ י ו ת :

- א. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פתוח לאותו חלק של המגרש.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית+ מים, גדרות קירות תומכים ושבילים, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.
- ג. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

14. תכנית פיתוח:

- א. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
- ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבים. בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת. כל בנין ובנין יהווה שלב נפרד בפני עצמו. לגבי כל שלב יקבעו התנאים לביצוע וההתחייבויות לכך של הבונים בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. הפיתוח ייעשה לכל בנין במקביל לביצועו.

15. זמן ושלבי ביצוע:

- א. יותר לבצע את החלוקה החדשה בתחום התכנית הזו לגבי השטח כולו או חלקים ממנו בהסכמת הבעלים.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה שע"ג התשריט המהווה חלק בלתי נפרד

16. הוראות לחלוקה  
ח ד ש ה :



חתימת עורך התכנית:

ישקי אדריכלים ומתכנני ערים.  
אברהם ישקי, עקב גיל, יסף סיון  
רח' מוזיר 9 תל-אביב, סל. 451261

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מנהל תכנון ובנייה  
חוק התכנון והבניה תשמ"ה-1965

393/א אישור הכנית מס. א. 393

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.9.90 - מס' 393 -  
לשם 393 - 24.9.90 -  
לאשר את התכנית.  
צ' אסקר

יו"ר הועדה המחוזית  
אנוך זאנא

תאריך: 13.12.90

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א

17/12/90