

3530 נ.!

תכנית מתאר ומפורטת מס' גב/358

1.3.81 מקומי

שינוי לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53



19/5/87

תכנית זו תקרא תכנית מס' גב/358 שינוי לתכנית מתאר גבעתיים מס' 53.

1. שם התכנית:

2. המקום:

3. שטח התכנית:

4. תחולת התכנית:

5. גבולות התכנית:

6. מטרת התכנית:

מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : גבעתיים
גוש : 6154 6164
חלקות : 249 (חלק), 474, 476, 477, 481, 482, 493, 494, 495, 496, 512 (חלק), 117 (חלק), 118 (חלק), 418 (חלק).

47030 מ"ר

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה שמספרו י.ג.ס 83. (להלן "התשריט") הכולל חלק מחלקה 249 בגוש 6164 וחלקות 474, 476, 477, 481, 482, 493-496 וחלק מחלקות 117, 118, 418 ו-512 בגוש 6154. התשריט המצורף לתכנית זו יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

צפון : גוש 6154
חלקות 111-128 ורח' ההגנה
דרום : דרך הגבורה
מזרח : גוש 6154
חלקה 478, 483, 492, 497
גוש 6164
חלקה 249
מערב : דרך השלום

מטרת התכנית היא כדלהלן:
א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע בגבולות התכנית בהסכמת חבעלים, למעט חלקות 117, 118 ודרך קיימת ב' בגוש 6154 שלגביהן תעשה הפקעה.
ב. לשנות את היעדים של הקרקעות הכלולות בגבולותיה, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות ולשנות קוי בנין.
ג. לקבוע אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה. הכל בהתאם למסומן בתשריט ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר לגבעתיים מס' 53 להלן "התכנית הראשית" אשר ההודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 761 מיום 6.5.1960 על שינוייה.

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

- א. שינוי אזור בתי-המלאכה לאזור מרכז עסקים, אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרכים, כמפורט בטבלת חלוקת שטחים ליעודים המופיע בתשריט ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. אחוד חלקה 474 עם חלקות 476, 477, 481, 482, 494, 493, 496, 495, 512 (חלק) גוש 6154 וחלק מחלקה 249 גוש 6164.
- ג. חלוקת החלקה המאוחדת לחלקות משנה (מגרשים) 2001-2005.
- ד. הרחבת דרך קיימת ע"י הפקעת חלק מחלקות 117 ו-118 בגוש 6154 והקטנת קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.
- ה. ביטול דרכים קיימות, חלק מדרך מס' 324 וחלק מדרך מס' 325 כמסומן בתשריט.
- ו. שינוי קו הבנין בדרך הגבורה בקטע מגרש 4 כמסומן בתשריט.

טבלת זכויות הבניה

| יעוד | מס' מגרש | שטח מגרש ב-מ"ר | מס' קומות | כמות בנינים | מס' יח' דיור | שטח בניה בכל הקומות ב-מ"ר כולל מרתפים | % בניה משטח מגרש נטו | הערות |
|------------------|----------|----------------|-----------|-------------|--------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| מרכז עסקים | 2001 | 7600 | 25 | 1 | | 19000 | 250 עד | גובה הבנין לא כולל חדרי מדרגות |
| | 2002 | 5200 | 8 | 1 | | 13000 | 250 עד | |
| | | 12800 | | 2 | | 32000 | 250 עד | |
| שטח ציבורי מיוחד | 2003 | 9400 | 2 | 1 | | 2820 | 30 עד | |
| מגורים מיוחד | 2004 | 14215 | 5-9 | 4 | 142 | 14200 | 100 | גודל דירה ממוצע 100 מ"ר שטח רצפות כולל |

- א. שטחי הבניה במגרשי האזור למרכז עסקים, אזור מגורים מיוחד ואזור ציבורי מיוחד סומנו בטבלת זכויות הבניה שבתשריט ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטח רצפות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה אשר בתשריט לא כולל: חדרי מדרגות, פירי מעליות, מגדל בטחון, שטחים לצרכי חדרי עגלות אשפה, שטחי חניה, מקלט, חדרי מכונות, חדרי הסקה ומרתפים כמפורט בסעיף 8 ה'.
- ג. באזור מרכז העסקים ניתן להעביר זכויות הבניה ממגרש למגרש לפי תכניות בניה מפורטות ובתנאי ששה"כ זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה יישמרו.
- ד. הבינוי יהיה כמסומן בתשריט.

ה. קוי הבנין של המרתפים המיועדים לשימוש של חניה, מקלט, חדרי מכונות ושרותים טכניים יוכלו להבנות בקו אפס עד גבול המגרש.

ו. השימושים המותרים באזור המיועד למרכז עסקים יהיו: משרדים, אולמות למחשבים וציוד הנלווה אליהם, הדרכה ואולמות הרצאה, חדרי נופש, מנוחה ורווחה לעובדי- הבנין, קפטריות ומזנונים לעובדים וכן חדרי מכונות והחזקה של הבנינים.

ז. כל אחד מהבנינים במרכז עסקים ישמש כבנין מטה של תאגיד יחיד וחברות בנות או אחיות שלו בלבד.

ח. במסדרון משרד התקשורת המסומן בתשריט לא יעלה גובה המבנים על +60.0 מ' מגובה פני הים.

ט. בצוע בפועל של הרחבת דרך הגבורה כולל הסרת הצמתים בין צומת דרך השלום עד רח' המאבק, על פי תכניות תנועה בהסכמת משרד התחבורה, תהיה לפני איכלוס כל בנין בתחום התכנית.

8/32
על ונתן
מאזן
מ/מ
מ/מ

נגישות וחניה מכוניות:

א. פתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל בנין. לא יאוכלס בנין בטרם תושלם החניה, הדבה יותנה בהיתרי הבניה.

ב. פתרון בעיות התנועה והחניה כפי שיקבעו ע"י מהנדס העיר ומשרד התחבורה, בהתאם לתקן החניה בתקנות התכנון והבניה.

ג. לא תהיה נגישות ישירה לחניה מדרך השלום ודרך הגבורה.

10. בעלי הקרקע:

סולל בונה ומנהל מקרקעי ישראל.

11. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים.

12. עורך התכנית:

א. יסקי ושות' אדריכלים.

13. הסכמת מוסדות:

לצורך קבלת היתרי בניה יש לקבל הסכמת:

א. משרד התחבורה - לגבי סידור החניה. X

ב. משרד הבטחון/מנהל תעופה אזרחית - לגבי גובה הבנינים.

ג. לשכת הבריאות המחוזית - לגבי הסידורים התברואתיים.

ד. מכבי האש - לגבי הסידורים למניעת דליקות.

14. הריסת ופינוי מבנים:

כל המבנים בשטח התכנית המסומנים להריסה בתשריט יפונו ויהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חלופיהם ועל חשבונם. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המבנים המסומנים בתכנית להריסה.

15. תכניות פיתוח:

- א. לא ינתן היתר אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח לכל מגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים וכל נושא הקשור לפיתוח השטח.
- ג. הפיתוח ואחזקת השטחים בין הבנינים יבוצעו על-ידי הבעלים ועל חשבונם.
- ד. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
- ה. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית ניקוז כללית לכל השטח בהתחשב בטופוגרפיה של השטח, והרחובות הקיימים.
- ו. גובה פני הקרקע בחלק צפוני של מגרש מסי 2001 הגובל בחלקות 124 עד 128 לא יעלה על 1 מ' מגובה הקרקע של החלקות הנ"ל.

16. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

17. שטח ציבורי פתוח:

השטח הציבורי הפתוח שבמגרש מסי 2005 יפוחח ע"י היזמים עד לפרטיו האחרונים בד כבד עם ביצוע השטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

18. שטח ציבורי מיוחד:

- א. המגרש שמספרו 2003 מיועד חציו לבנין ציבורי וחציו כשטח ציבורי פתוח עפ"י הוראות המתאר.
 - ב. השימושים המותרים בשטח הבנין הציבורי יהיו: חינוך, תרבות וספורט, למעט בריכת שחיה.
- פריסת המבנים בשטח זה יהיה עפ"י תשריט בינוי טעון אישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. קו הבנין שבין בניני הצבור והבנינים הגובלים בצפון לא יקטן מ- 15 מ'.

19. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"י עיריית גבעתיים. בהתאם לחוק.

יחס התכנית לתכנית הראשית: 20

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה שיהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות וחותמות:

א. יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון
משרד: מנזר 9 תל-אביב, טל. 451261

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזמת התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

החלטות ועדת התכנון
תוקף החלטותיהן הוא 30 יום
מיום קבלתן
מס' תכנית: 358/85
מס' תכנית/תוספת: 173/86
מס' תכנית/תוספת: 24/85
מס' תכנית/תוספת: 25/87
מס' תכנית/תוספת: 25/87
מס' תכנית/תוספת: 25/87
מס' תכנית/תוספת: 25/87

תאריך: