

615/86

לשינה
התקנה
16.1.89

29.8.88

מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מס. גב/281א' -
שינוי לתכנית גב/281 על שינוייה
שינוי לתכנית מתאר גב/53

תכנית מוקדמת נו"ט

1. שם התוכנית:
תכנית זו תקרא "תכנית מס. גב/281א' - שינוי לתכנית מס. גב/281 על שינוייה - שינוי לתוכנית מתאר גב/53" (להלן - "התכנית").

2. מסמכי התוכנית:
תוכנית זאת כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. תשריט צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים והערור בק. מ. 1:1000 (להלן - "התשריט").
- ב. תכנית בינוי הכוללת:

- 1. תכנית העמדה בק.מ. 1:1000
- 2. תכנית ככר תחונה בק.מ. 1:1000
- 3. תכנית סכמות בינוי וחניה בק.מ. 1:2500
- 4. תחכים אופייניים בק.מ. 1:500
- 5. חזיתות ותחכים בק.מ. 1:1000 ; 1:250

3. תחולת התוכנית:
תוכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. מקום התוכנית:
- מחוז: תל-אביב
 - נפה: תל-אביב-יפו
 - עיר: גבעתיים
 - גוש: 6161 חלקה 9
 - גוש: 6162 חלקה 130 (חלק)
- הכל כמסומן בתוכנית.

5. שטח התוכנית: כ- 179 דונם. חק"ש

238,980 ק"מ²

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. ליזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים.

8. עורך התוכנית: ב. חיוטין, ד"ר מ. חיוטין - אדריכלים.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 14 תיא
טל. 258430

משרד התכנון והבניה
מחוז תל-אביב
מ.מ. 1000
מ.מ. 1000
מ.מ. 1000

9. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

- א. על התוכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית מתאר גבעתיים גב/53 על שיבוייה.
- ב. על התוכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית גב/281 על שיבוייה למעט השיבויים של תכנית זו.
- ג. בכל ענין שהוראות תוכנית זו אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית מתאר גב/53 על שיבוייה והוראות תוכנית מס' גב/281 קובעות הוראות תוכנית זו.
10. מטרות התוכנית:
- א. תוכנית זו באה לשנות את תוכנית מס. גב/281 על שיבוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2225 מיום 16.9.76.
- ב. התוכנית תשנה הגבולות היעודים והבנוי של המגרשים 7 - 17, 19, F, H, א, ב, וכביש החניה הצבורית המופיעים בתוכנית גב/281.
- ג. עיצוב מרכז עירוני לעיר גבעתיים. קביעת אזורי מגורים, מסחר, ככר אזרחית ושטח ספורט, בית עיריה, שטחים לצרכי ציבור ושצ"פ, מערכת כבישים וחניות, מעברים ודרכים להולכי רגל.
- ד. קביעה כללית של אופן בינוי השטח ועיצובו הארכיטקטוני על מנת להבטיח את פיתוחו וביבוי.

11. תכנית הבינוי

- א. הבניה כשטח התוכנית תבוצע בהתאם לתוכניות הבנוי הכלליות המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ב. תכנית הבנוי לא תחול על חלקות 10, 11, 17.
- ג. להבטחת שמירת הגיבוש האסתטי והפונקציונלי של התכנית בקבעו אזורי תכנון כפי שמופיעים בתשריט. היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תשריטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית והמחוזית והכוללים בינוי של כל אזור תכנון, ולאחר אישור בספח מערכת דרכים וחניות, כולל שלבי ביצוע, כאישור משרד התחבורה.

12. תשריטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

- א. תשריטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שיאושרו יהיו בהתאמה לתוכנית הבנוי הכללית.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 16 תיא
טל. 258430

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תיא

ב. תשריטי בינוי ועצוב ארכיטקטוני של אזור תכנון לכלול
נספח בינוי המפרט בין היתר, בינוי בקה מידה 1:500,
חתכים בקנה מידה 1:200 לתאור הדברים הבאים:

1. פרוט העמדת בנינים, גדלם, גובהם, צורתם והמרחקים
ביניהם, בהתאם לתוכנית הבינוי הכללית שבתוכנית זו.
2. חומרי הגלם של המבנים והמעברים הצבוריים.
3. צורת הדרכים, המדרכות, הגישות לבנינים ומעברים
ביניהם, לרבות ציון גובה המפלסים העיקריים.
4. גובה אבסולוטי של מפלסי הקרקע הסופיים.
5. מקומם והעמדתם של מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית
6. סדרי חניה, חישוב מספר מקומות החניה, גישות
ויציאות של כלי רכב בהתאם לנספח מערכת דרכים
וחניות.
7. תכנית פיתוח כללית המראה קירות המך עיקריים, מערכת
הולכי רגל, שבילים, חניה וכו'.
8. שטחים פתוחים.
9. רשימה מפורטת בטבלאות בקשר לשימושים המסחריים
המותרים בבנינים והקפם.
10. תאור של כל מפלס בניה בכל מגרש בק.מ. 1:500.
11. חתך טפוסי של כל בנין בק.מ. 1:200.
12. שלבי הבצוע של חלקי התכנית השונים להבטחת השלמות
התפעולית והארכיטקטונית בסיום כל שלב ביניים.

ג. לאזור תכנון גג, דד, וו, זז, ייקבעו בנוסף לאמור לעיל
נספח בנוי מיוחד אשר ישלימו את תשריטי הבנוי והעצוב
הארכיטקטוני לאזורים אלה. הכל בכפוף להוראות תוכנית
זו.

נספחי הבנוי המיוחדים יתארו בפרוטרוט עיצוב ארכיטקטוני
של הבנינים בק.מ. 1:200 ויכללו תרשימי חזיתות ועזרים
אחרים. הוראות מפורטות בדבר מפלסים,
חזיתות, פתחים, חמרי בנין וחמרי גמר, פתוח השטח, פרטים
אפיינים בקנה מידה מתאים, רצופים תאורה ורהוט רחוב וכו'.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 16 תיא
טל. 258430

משרד התכנון והבנוי
מחוז חיפה
ד"ר נפת 116 תיא
כח' הבנוי ופתוח

13. תקנות הבניה ויעודי הקרקע:

13.1 אזור מגורים מיוחד:

13.1.1 באזורי תכנון גג, דד, בכל אחד מהמגרשים מס. 13-16, כניבים מס. 20-27 יוקמו שטחי מגורים ומסחר שיחולו עליהם ההוראות ההוראות הבאות:

- א. שני מבני מגדלי מגורים בני 9-11 קומות וקומה מפולשת מעל אחת עד שתי קומות מסחריות (כמפורט בטבלה להלן), בכל קומת מגורים במגדל 4 דירות.
- ב. מבנה מגורים מדורג כלפי כביש מס. 1 לכוון צפון בהתאם לחתך שבתכנית הבנוי הכללית.
המבנה יהיה בן חמש קומות כולל קומת קרקע המשמשת למגורים. בכל קומת מגורים תוקמנה שתי דירות מגורים לכל חדר מדרגות.
- ג. לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה חצרות גן.
כל קומה תדורג כלפי השניה בהתאם לחתך שבתכנית הבנוי.
מבנה מסחר בן שתי קומות כאשר קומת הקרקע מיועדת לחנויות, הקומה השניה למשרדים ומסחר.
- ד. שטח הדירה המינימלית בחלקה לא יקטן מ-100 מטר מרובע כרוטו. גודל הדירה הממוצעת יהיה 130 מ"ר.
- ה. במבנה המגדל ובבתים המדורגים תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 23 מטר מרובע בהתאם לתכנית גבעתיים מס. גב/353.
- ו. קו הבנין כלפי כביש מס. 1 יהיה 5 מטר.
לחצרות דירות הקרקע במבנים המדורגים תותר הקמת גדרות על קו המגרש בגובה שלא יעלה על 2.0 מטר.
- ז. המבנה יכלול חניה תת-קרקעית במפלס המרתף עבור רוכשי המגורים והמסחר. ניתן לבנות מחסנים לדירות המגורים ולמסחר בקומת המרתף בהצמדה ליחידות דיור או מסחר. גודל המחסנים לשטח המסחרי לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
- ח. גודל המחסנים למגורים לא יעלה על 6 מטר רבוע לכל יחידת דיור. קובטור קומת המרתף עד קוי בנין.
על כל המבנים יחולו כל הוראות התשריט, בספח הבינוי הכללי והטבלה המפורטת להלן:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תיא

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 16 תיא
טל. 58430

מגרש מספר	בנין מספר	מבנה מגדל		מספר יחידות דלור			שטח מסחרי במ"ר	שטח חנויות וחנויות	
		מפלס קומת עמודים	מס. קומות מגורים	מגדל	מדורג	סה"כ			
13	20	+58	9	36	20	56	550	700	
13	21	+62	9	36	20	56	200	700	
14	22	+66	10	40	20	60	550	700	
14	23	+69	11	44	20	64	550	700	
15	24	+69	11	44	20	64	550	700	
15	25	+66	11	44	30	74	300	950	
16	26	+62	11	44	15	59	150	950	
16	27	+58	10	40	15	55	150	700	
							סה"כ	6100	3000
							סה"כ	63440	488
							סה"כ	160	328

יא. רשימת התכליות והשמושים בשטחים במסחריים תהיה כפי שמופיע בתשריט הבינוי ועצוב ארכיטקטוני.

יב. גבולות מגרש מס. 17 יהיו בהתאם לתשריט תוכנית זו כאשר שטח המגרש ומקום המבנים ישאר כפי שמופיע בתוכנית גב/281 בהסכמת החוכר.

יג. במגרשים 10, 11 יהיו זכויות הבניה בהתאם לתוכנית גב/281. הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם לבינוי המאושר בתכנית גב/281.

כל שינוי בתוכנית הבינוי האמורה טעון אשור הועדה המקומית והמחוזית.

13.2 אזור מסחרי

באזור תכנון גג, דד מגרשים מס. 7, 8, 9, 12, ובנינים מס. 31, 32, 33 יוקמו שטחים מסחריים המיועדים לחנויות ולמשרדים שיחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. גודל מינימלי של חנות יהיה 30 מטר מרובע.

ב. הכניסה הראשית לחנויות ולמשרדים תהיה משצ"פ ח שהוא רחוב הולכי רגל והככר.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 16 וז"א
טל. 258430

משרד תכנון ומבנה
ת"א
מס' תכנון 110 ת"א
משרד התכנון והמבנה

ג. קו בנין כלפי דרך הגבורה יהיה 5 מטר בקומת הקרקע ואפס בקומות העליונות. קו בנין כלפי רחוב ויצמן יהיה 3 מטר בקומת הקרקע ואפס בקומות העליונות.

ד. שטחי המסחר והמשרדים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	ק.ג. משרדים	ק.ב. משרדים וחנויות	ק.א. חנויות	מבנה מס'	מגרש מס'
4250	850	1700	1700	31	7
900		600	300	32	8
2850	550	1150	1150	33	9
2100	-	-	2100	-	12
10100	1400	3450	5250	-	סה"כ

ה. עיצוב רחוב הולכי הרגל ומבני האזור המסחרי הכל כמפורט בתשריט בתקנות ובתכנית הבינוי הכללית.

ו. בחלקה מס. 12 על גג המבנה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

ז. רשימת התכליות והשמושים באזור מסחרי זה תהיינה כפי שיופיע בתשריט הבינוי והעצוב הארכיטקטוני.

13.3 אזור "מרכז ספורט מיוחד"

אזור תכנון ו, מגרש מס. 22.

א. אזור זה מיועד למרכז ספורט. באזור זה ניתן להקים מבני ספורט מועדונים, מסחר הקשור לספורט ובידור.

ב. סה"כ שטח המבנים לא יעלה על 13,000 מ"ר. הגובה לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע, הכל כמפורט בתשריט ובתוכנית הבינוי הכללית.

ג. שטח המבנים כולל 4000 מ"ר מסחרי הקשור לספורט.

ד. חניה לאזור הספורט תהיה תת-קרקעית.

13.4 מגרש מיוחד - אזור תכנון זז מגוש מס. 19.

א. מגרש מיועד לבנין העיריה.

ב. מס' קומות לא יעלה על 4 קומות.

ג. שטח הבניה מעל מפלס הקרקע לא יעלה על 10,000 מטר מרובע (לא כולל בניה תת-קרקעית).

ד. חניה תת-קרקעית עם גישה מתחום החניה הצבורית שמדרום מערב למגרש הנשענת על דרך הגבורה.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמו 16 וניא
טל. 258430

משרד
ד"ר שלום 116 תיא
משרד הבינוי והשיכון

13.5 שטח למבני ציבור

- א. אזור תכנון ז-ז מגרש מס. F -
מגרש זה מיועד למבנה ציבור לשרותים קהילתיים, מוזאון, ספריה עירונית וכד'.
מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הככר התחתונה. הכל כמפורט בתשריט ובתוכנית הבינוי הכללית.
שטח הבניה לא יעלה על 10,000 מטר מרובע (לא כולל בניה תת-קרקעית).
- ב. אזור תכנון זח מגרש מס. H -
מגרש זה מיועד למבנה ציבור עבור בית כנסת ומוסד תורני.
מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הקרקע, שטח הבניה לא יעלה על 3000 מטר מרובע.
- ג. אזור תכנון חח מגרש מס. G -
מגרש זה מיועד למבנה ציבורי. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הקרקע.
שטח הבניה יהיה בהתאם למותר ע"פ תוכנית המתאר גב/53.

13.6 שטח ציבורי פתוח

- מגרשים א' - יב.
- א. שצ"פ א. מיועד לככר עירונית ואתר זכרון.
- ב. שצ"פ ב. מיועד לגן ציבורי בהמשך לפרק העירוני. לאורך כל הקטע הזה ניתן להקים מעברים עיליים מעל דרך הגבורה שיקשרו את הגן הציבורי עם הככר העירונית. המעבר העילי יבוצע עם ביצוע הככר העירונית.
- ג. שצ"פ ו, ח. משמשים כמדרכוב מסחרי.
- ד. שצ"פ ז, ט. מיועדים לגן ציבורי ושטחי גינון.
- ה. שצ"פ י. י"א, י"ב. הנן רצועות המיועדות להרחבת כביש דרך הגבורה בעתיד.

14. חניה

- א. מספר מקומות החניה, בכל שלב של הבניה, יקבע עפ"י נספח מערכת דרכים וחניות. שיאושר ע"י משרד התחבורה.
- ב. החניה הציבורית תהיה תוספת על מקומות החניה התיקניים שבתחום החלקות.
- ג. בחניה הציבורית המזרחית יכלל שטח לתחנת אוטובוס. הכניסה והיציאה לחניה זו יהיו באישור משרד התחבורה.
- ד. בחניון הציבורי הדרומי שעל דרך הגבורה ניתן להקים מבנה חניה רכ מפלסי. מפלס גג קומת החניה העליונה לא יעלה על מפלס הכניסה לבית העיריה ורחוב הולכי הרגל המסחרי. ניתן להקים מעבר לרכב מעל דרך הגבורה שיאפשר כניסה לחניון בקומות העליונות. הגישות לבנין יהיו באישור משרד התחבורה.

ברכה פרום - חיוטין

אדריכלית
התמר 16 ת"א
טל. 254430

משרד התחבורה
התחבורה
משרד התחבורה
משרד התחבורה

ה. ניתן להקים תחנת דלק בקומת הקרקע של החניון הציבורי הדרומי כפוף לת.מ.א. 18 על תקוניה.

ו. תוכניות החניונים והיתרי בניה כפופים לאישור משרד התחבורה.

15. זכויות מעבר לציבור

א. במגרש מס. 12 יורשו זכויות מעבר לציבור על גג המבנה (מפלס הכר העליונה +62) כמסומן בתשריט.

ב. במגרש מס. 22 תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט.

16. תכניות פתוח

א. לכל שטח התכניות יוכנו תכניות פיתוח כלליות לתשתיות כבישים, חשמל, טלפון, מים, ביוב, וניקוז בהתאם לשלבי הביצוע.

ב. תאורת הרחובות, הכרות, השבילים והשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל עמודים פנסים, ספסלים, שילוט ופרסומת - תאושר ע"י הועדה המקומית.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום על גגות הבתים אלא קולטים בלבד.

ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.

ג. כל מתקני האשפה יהיו במבנים סגורים בלבד.

ד. מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בכל האזור תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד לרבות בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים.

ה. כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.

ו. מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבנינים בלבד.

ז. אנטנת טלוויזיה מרכזית תותקן על גג מבני המגדלים.

ח. החזיתות תתוכננה עם אלמנטים המתאימים להרכבת מזגני אויר.

18. גמר בנינים

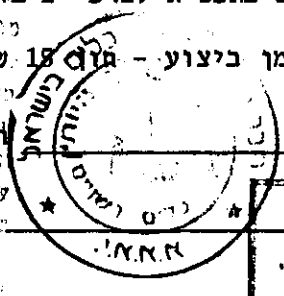
אין יבנו חניונים... בקשה לקבלת היתר בניה תכלול רשימת מפורטת של חמרי הגמר החזית ומיקומם.

19. הפקעת מקרעין לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יוצפצקו כחוק ולרשמון ע"ש העירייה.

20. זמן ביצוע

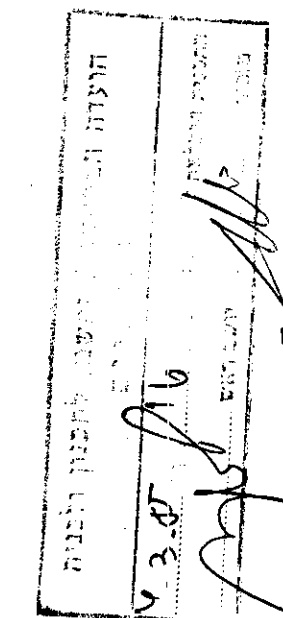
זמן ביצוע - 18 שנים בשלבים. חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל



חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל
מ. כוץ חל אבנר
מנהל מקרקעי ישראל

24.9.85



כרזה פרסום - חיועין
אודיאלית
התמון 64 היא
על 258450

מכתב
תאריך: 1/28/74
מס' 456
מס' 770
9/7/76
2/7/75
26/5/76
מס' 456
מס' 770
מס' 456

הגזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____