

מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מיתאר מס' גב/390
שינוי לתכנית מתאר גב/53 על שינוייה

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא "תוכנית מיתאר מס' גב/390 שינוי לתוכנית מתאר גב/53 על שינוייה" (להלן: "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית:

תוכנית זאת כוללת המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), 10 דפים סה"כ.
- ב. תשריט צבוע, המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים והערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
- ג. "מסמכי התכנית" - לוח איזון והקצאות.

3. גבולות ותחולת התוכנית:

תוכנית זאת תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט וגבולותיה הם: מצפון רח' בורוכוב, ממערב רח' אהרון גולדשטיין, מדרום רח' השניים וממזרח רח' יפה נוף.

4. מקום התוכנית:

- מחוז: תל אביב.
נפה: תל אביב - יפו.
עיר: גבעתיים.
גוש: 6167.

חלקות: 218, 217, 216, 215, 46, 44.

חלקי חלקות: 107/3, 107/2, 109, 99/1, 284, 260, 37/1, 43/1.

2/...

5. שטח התוכנית: 20.152 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יזם התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים.
8. מגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים.
9. עורך התוכנית: מ.אמריז - א.מאיוס - אדריכלים.
10. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:
- א. על התוכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתוכנית מתאר גבעתיים גב/53 על שינוייה ותוכנית מס' גב/353 לבניה על הגגות.
- ב. בכל ענין שהוראות תוכנית זו אינן עולות בקנה מידה אחד עם הוראות התוכנית המצויינות לעיל קובעות הוראות תוכנית זו.
11. מטרות התוכנית:
- א. לשנות את יעודי הקרקע של האזורים הקיימים בשטח התכנית הכוללים כיום:
- שטח ש.צ.פ. קיים (מגרש הכדורגל בשטח ה"מכתש").
 - שטח למבנה ציבור קיים (מגרש מס' 215).
 - שטחי מגורים א-2 קיימים (מגרש מס' 216+46).
- ס.ג. 7.94
- ולהציע בינוי ועיצוב השטח מחדש שיכלול:
- שטח ציבורי פתוח שיפותח לגן ציבורי מדורג, ומצפור לנוף מרח' יפה נוף.

התוכנית
המפורטת
הוצגה
לדעת
הוועדה
המקומית
לתכנון
ובניה
ביום
20.12.2015

- מבנה ציבורי מתחת למיצפור משתלב בטופוגרפיה של הגן, בשטח עיקרי של 1500 מ"ר ושטח משני כולל של 500 מ"ר.

- שכונת מגורים הכוללת 95 יח"ד בשבעה בניינים לאורך רח' השניים. הבניינים יהיו בני 4 קומות מעל קומת כניסה, ויכללו יציאות לחדר על הגגות של הקומות העליונות. שטח הבניה העיקרי יהיה בהיקף של 9500 מ"ר, ושטח משני כולל של 9140 מ"ר.

- איזור מסחרי בחלקו המערבי של השטח בהיקף של 1200 מ"ר שטח עיקרי ושטח משני כולל של 2760 מ"ר.

ב. לקבוע הוראות חדשות לזכויות הבניה, לבינוי השטח, העמדת הבתים, מספר הקומות שלהם, קווי הבניה, האזורים להריסה, פיתוח השטחים לציבור כולל עיצובם מחדש של רח' יפה נוף ובורוכוב בשטח התוכנית.

12. תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני:

לאחר אישור התוכנית בוועדה המחוזית, תוגש תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני בק.מ. 1:500 לכל הפרוייקט לאישור הוועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התוכנית לפני שהתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני תאושר ע"י הוועדה המקומית.

13. תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני תכלול:

תוכנית בינוי, תכנים, מבטים לתיאור הדברים הבאים:

העמדת הבניינים, גודלם, גובהם, חומרי גמר של המעטפת העיקרית, המרחקים ביניהם, תכנים אופייניים, דרכים, מדרכות, גישות לבניינים וציון המיפלסים העיקריים על כל שטח התוכנית לרבות תוכנית אב לפיתוח ועיצוב נוף.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
יורד פתח תקווה 7000, תל אביב
ד.ד. 7246, טלפק 5638111-73

4/...

14. תקנות הבניה וייעודי הקרקע:

14.1 אזור מסחרי

באזור ג' יוקמו מבני מסחר שיחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תוגש לאישור הוועדה המקומית תוכנית פיתוח הכוללת את דרך הגישה, מדרכות החוץ, החניות, מיקום פחי האשפה, תאורה, גיזון וכו'. התוכנית תראה התאמה בין המגרש המסחרי והמגרשים הסמוכים לו, כמפורט בסעיפים 12, 13, דלעיל.

ב. בשטח המסחרי ניתן להקים שימושים מסחריים בשטח ניקרי עד 1,200 מ"ר ועפ"י רשימת תכליות למכירה קמעונאית מהסוגים הבאים:

סלון יופי/מספרה; תמרוקים; מצרכי רפואה; בגדים/הלבשה/אופנה. מכשירי חשמל/אלקטרוניקה/ציוד מחשבים. פרחים, כלי בית ומתנות, כלי נגינה, אופטיקה, צילום וצרכי צילום; ספרים/מכשירי כתיבה/צעצועים; טבק, בית קפה/מזנון; חנויות מוצרי מזון באישור הוועדה המקומית; משרדים מסוג בעלי מקצועות חופשיים, וכן שימושים אחרים דומים שאינם גורמים מטרד ובאישור הוועדה המקומית.

ג. קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע ובתשריט בטבלת הוראות וזכויות בניה ובתוכניות לעיצוב ארכיטקטוני.

ד. שטח יחידה מינימלית לא יירד מ-20 מ"ר אלא באישור מיוחד של ועדה מקומית.

ה. תינתן זכות מעבר לציבור במרווח של 6 מ' בין מגרש המגורים ומבנה האזור המסחרי, כמסומן בתשריט.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
י"ר פתח תקווה 116, תל-אביב
פ"ד 7246, טלפון 5638111-33

5/...

14.2 שטח ציבורי פתוח

החלקות המסומנות באותיות א', א'1, א'2, א'3, א'4, בתוכנית מיועדת לשטח ציבורי פתוח שיחולו עליו ההוראות הבאות:

עבור ה-ש.צ.פ. תוכן תוכנית פיתוח נוף המפרטת את פיתוח הכיכרות, השבילים, הגן והפרגולות עד לגבולות ה-ש.צ.פ. ותאושר ע"י הוועדה המקומית. הכל בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיפים 12 ו-13. ביצוע פיתוח ה-ש.צ.פ. כאמור יובטח בהיתר הבניה. ✓

14.3 מבני ציבור

א. היתרי בניה לבניין הציבורי יינתנו רק עפ"י תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני ובהתאם לסעיפים 12 ו-13 לעיל.

ב. מיפלט הגגות של מבנה הציבור לא יעלה על מיפלט רחוב יפה נוף, למעט יח' כניסה במיפלט אחד בלבד עם פיר מעליות.

ג. היעודים המותרים למבנה הציבור: מבני חינוך ותרבות.

14.4 הוראות מיוחדות לדרך המשולבת - מגרש מס' מ'1, מ'2 (רח' יפה-נוף ורח' בורוכוב).

תוכן תוכנית פיתוח לדרך המשולבת ולשבילים הכוללת: תאורה, גינון וריהוט רחוב בהתאם לסעיף 14.1, 14.2, ביצוע תוכנית הפיתוח תובטח בהיתר הבניה. ✓

מס' 73
מס' 73

14.5 איזור מגורים מיוחד

- א. האיזור המסומן בתוכניות באותיות ד'1, ד'2, ד'3, ד'4, ד'5, ישמשו כאיזורי מגורים מיוחדים.
סה"כ ייבנו בשטח התוכנית 95 יח',
ולפי טבלת הוראות וזכויות הבניה.
- ב. שלבי הביצוע והיתרי הבניה יינתנו לקבוצות בניינים ד'1+ד'2; ד'3; ד'4; ד'5 ע"י התיאור של התוכנית לעיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. במגרשים ד'1 ו-ד'2 תורשה בניית בנין בודד של כל מגרש עם קיר משותף ביניהם. הבניינים יתוכננו, יבוצעו ויקבלו היתר בניה כמבנה ארכיטקטוני אחיד עם חומרי גימור ועיצוב זהה ומחייב, על פי תוכנית ארכיטקטונית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. פתרון החניה לבניינים במגרשים אלו יהיה משותף ועם זיקת הנאה ומעבר הדדי של רכב בין שני המגרשים.
- ד. תעודות גמר לבניינים יוצאו רק לאחר ביצוע תוכניות פיתוח השטח מצד רח' השניים ותאום מיפלסי הפיתוח לכיוון ה-ש.צ.פ. (ראה סעיף 18 להלן).
- ה. גודלי המחסנים במרתף לדיירים לא יעלה על 6 ממ"ר ליח"ד. ורישום שטח זה יהיה צמוד לדירה. ✓

8/...

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתחיה 11, תל-אביב
ט. 5638211-5638211

מחלקת המחקר והפיתוח

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

93-563811-1050, 7246-7

[illegible]

16. חניה

- מספר מקומות החניה עפ"י תקנים עדכניים ועפ"י תוכנית עיצוב ארכיטקטונית שתתאר את החניון ובאישור הוועדה המקומית. ✓

✓ באזור המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר מרחף חניה עד קוי מגרש.

17. זכויות מעבר לציבור

א. בשטח המסחרי המסומן באות ג' יישמרו זכויות מעבר לציבור ורכב לגישת חניה ותשתית ולרכב חרום ורכב שירות עירוני עפ"י המסומן בתשריט ובתוכניות בנין, ובהתאם לתוכנית הסדר תנועה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

18. תוכניות פיתוח

א. לכל חלקי התוכנית יינתנו היתרי בניה רק לאחר שיוכנו תוכניות פיתוח כלליות לתשתיות כבישים, חשמל, טלפון, מים, ביוב וניקוז, בהתאם לשלבי הביצוע ועפ"י דרישות מהנדס העיר.

ב. תאורת הרחובות, הכיכרות, השבילים והשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל עמודים, פנסים, ספסלים, שילוט ופרסומת בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ג. ✓ מהנדס העיר יקבע את שלבי הביצוע לפיתוח אזורי ה-ש.צ.פ. שיבוצעו במקביל לכל אחד משלבי ביצוע המבנים בשטח התוכנית. פיתוח השטחים הציבוריים (הגינות) על פי תכנית הפיתוח יושלמו לפני האיכלוס. ✓

9/...

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתחיה 116, תל-אביב
ד. 7246, טלפון 5658111-10

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. על גגות המבנים תותר התקנת קולטי שמש לחימום כאשר הקולטים מתוכננים כיח' אחת ומשולבים בתכנון המבנה. לא תותר התקנת דודי שמש ללא תכנון הסתרה נאות.
- ב. מיתקני אשפה יהיו במבנים סגורים בלבד.
- ג. מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ונמוך) בכל האזור תהיה בכבלים תת-קרקעיים בלבד לרבות בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים.
- ד. כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ה. מיתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבניינים בלבד.
- ו. על גג כל מבנה תותר אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת (לכל חדר מדרגות).
- ז. המבנים יתוכננו תוך התחשבות במערכות או מכשירי מיזוג אויר.
- ח. חומרי הגמר - עפ"י המצויין בתוכנית הארכיטקטונית.

20. איחוד וחלוקה:

התוכנית מוגשת בהסכמת הבעלים להוציא הבעלים של חלקות 215, 216, 218, חלק מחלקה 43; לגביהן מצ"ב טבלת איזון זכויות

21. הריסת מבנים:

✓ תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה של כל המבנים, הסככות, הגדרות, הטריבונות והמושבים של האיצטרדיון שעפ"י התוכנית מיועדים להריסה.

22. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים כתוכנית לצרכי ציבור יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש העיריה.

