

1. השם והלוח:

תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מס' 123 המהוה שנוי מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מאחר גבעתיים, תב"ע מס' 53, ותחול על קרקעות הנמצאות בחחום שפוטה של הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר גבעתיים, והמותחמים בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מדה 1:5000 (להלן "התשריט").

2. התשריט:

התשריט מהוה חלק בלתי מפרד מתכנית זו בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט.

3. גבולות התכנית:

גבולותיה של תכנית זו מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, גבעתיים.

5. עורך התכנית:

מחלקת ההנדסה של עיריית גבעתיים.

6. מטרת התכנית:

לתקן את תכנית מאחר גבעתיים - תכנית בנין ערים כללית מס' 53 - אשר פורסמה למחן הוקף בילקוט הפרסומים מס' 761 מיום 6.5.60, להלן "התכנית הראשית", על ידי:

- א. קביעת תקנות בענין בניה על קומת עמודים מפולשת.
- ב. קביעת תקנות בענין בניה על מגרשים מדרוניים.

7. תקון התכנית הראשית

(א) בחלק ב' - פירוש מונחים - של התכנית הראשית יחוספו הסעיפים הבאים: (16-א) "קומת עמודים מפולשת" - פירושה קומת קרקע שגובהה במרכז המגרש ליד חדר המדרגות עד לתקרתה, לא יעלה על 2.30 מטר, בשטח קומת עמודים מפולשת יבנו עמודי קונסטרוקציה, חדר מדרגות, ולפי אשור מיוחד הא מעליה (יוח), תאים לפחי אשפה, גז, מקום לעגלות ילדים, מקומות חניה לכלי רכב, מגרשי משחקים לילדים, בחנאי שתהיה הפרדה בין שטחי החניה לשטחי המשחק.

(34-א) "מגרש מדרוני" - פירושו - מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשפוע נמשך באפן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש.

(ב) על אף האמור בתכנית הראשית יהיה גם בסמכותה של הועדה המקומית לאשר היחרים לבניה באזורי מגורים א' ב' ג', בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו בפרק בניה על קומת עמודים מפולשת ובפרק בניה על מגרשים מדרוניים נוסף על ההוראות שנקבעו בתכנית הראשית.

8. בניה על קומת עמודים מפולשת:

(1) למרות כל האמור בתכנית הראשית לגבי אזורי המגורים השונים, תהיה רשאת הועדה המקומית - בכל מקרה שהדבר נראה לה כרצוי וחשוב - להרשות או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת.

(2) הסמכות של הועדה המקומית להחיר ו/או לחייב, הקמת קומת עמודים מפולשת תהיה בתנאים הבאים:

(א) גובה פני המגרש לא יהיה נמוך מגובה פני המדרכה הסמוכה לו. גג הבנין יהיה שטוח מבסוץ מזוין.

(ב) רשיון הבניה יוצא למבקש רק לאחר יישור המגרש כמפורט בסעיף א' הנ"ל, ואחרי שייחרטו מבנים המיועדים להריסה באם ישנם כאלה על המגרש;

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאת לדרוש פתרון משותף לחניה בשני מגרשים או יותר, וכך יירשם שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכך באותם המקומות הנראים כרצויים לועדה המקומית;

ד) קומת עמודים מפולשת תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות בנסיגה של ארבעה מטרים לפחות מקו החזית של הבניין, ומתקני סלוק אשפה, גז וכד';  
ה) המקלט יהיה תת-קרקעי;

ו) גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה בשום חתך על 2.30 מטר. במגרשים גדולים, כשהדבר נדרש לצורך נקוז, מותר לאשר גובה עד 2.50 מטר;

ז) גובה קומה, כולל עובי החקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.00 מטר;

ח) בבנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לא יבלוט מעל גג הקומה העליונה שום מבנה, פרט לחדר מכונות של מעלית וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה לחדר המכונות. גובה המבנה על הגג לא יבלוט יותר מ- 2.20 מטר, כולל עובי החקרה;

ט) בצוע החניה והשמוש בה ע"י דיירי הבתים יובטח בהחאם לדרישות הועדה המקומית. חנאי למתן רשיון לבנין כנ"ל יכלול סעיף אשר לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים המפולשת לכל מטרה אחרת מאשר חניה בלבד;

י) שטח החניה ירוצף ויכשר כך שלא יגרום לאבק;

יא) סמכותה של הועדה המקומית להתיר ו/או לדרוש מהבונים הקמת בנינים על קומת עמודים מפולשת לא תחול באזורים מסחריים, חזית חנויות או שטחים המיועדים לבנוי מיוחד, או שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בבטחון התנועה ברחוב וכד';

יב) גובה בנינים עם קומת העמודים המפולשת:

באזור מגורים א'	2	קומות על קומת עמודים מפולשת
באזור מגורים ב'	3	" " " " " "
באזור מגורים ג'	4	" " " " " "

יג) קוי בניה בקומת עמודים מפולשת:

אסור להכליט מרפסות או גגונים לתוך המרווחים הצדדיים מעבר לקו הבניה החוקי שנקבע בתכנית הראשית.

יד) אחוז הבניה משטח המגרש:

2x30 = 60

באזור מגורים א'	30%
" " ב'	30%
" " ג'	32%

אחוזים אלה הם סופיים וכוללים, נוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שפור וגם חוספת אחוזי בניה על חשבון הקמת הבנין על קומת עמודים מפולשת.

טו) יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשנות לגרוע או להוסיף חנאים המפורטים ב- יד' הסעיפים הנ"ל לאחר שתשקולנה השפעת השנוי על תכנון הסביבה.

9- חדרי המדרגות: א) שטח חדר מדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה, לא יהיה פחות מ- 10 מ<sup>2</sup>/מטר, ורוחבו לא פחות מ- 2.20 מטר נטו.

ב) רוחב טור המדרגות ורוחב הפודסט לא יהיו פחות מ- 1.10 מטר.

ג) שטח המדרגות נכלל באחוזי הבניה של הקומה בה הוא נמצא.

ד) למרות האמור בסעיף ג' הנ"ל במקרה ששטח חדר המדרגות הוא יותר גדול מ- 12 מ<sup>2</sup>/מטר, החלק העולה על 12 מ<sup>2</sup>/מטר ועד 15 מ<sup>2</sup>/מטר לא נכלל באחוזי הבניה, בתנאי שהוא מהווה חלק בלתי נפרד מחדר המדרגות ומשמש אך ורק לאותו תפקיד.

10. בניה על מגרשים  
מדרוניים :

על מגרשים מדרוניים כמוגדר בפרק פירוש מונחים - יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להחיר - נוסף על הסמכויות שנקבעו בתכנית הראשית בניה דירה ו/או משרד מחתה לקומת הקרקע או קומת העמודים, בתנאי כי :

- (א) השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש ;
- (ב) גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.20 מטר מעל פני הקרקע הטבעית באחת החזיתות של הדירה ;
- (ג) לפחות שני קירות של דירה כזאת או משרד יהיו קירות היצוניים ;
- (ד) יובטח נקודו וחבורו לרשת הביוב לשביעת רצון מהנדס העיריה ולשכת הבריאות.

11. מט השבחה :

הועדה המקומית חטיל והגבה מבעלי הנכסים מט השבחה כהתאם להוראות פקודה בנין ערים 1936.

12. תנאים מיוחדים :

(א) בכל מקרה שהועדה המקומית תחליט להרחיב את הרחוב לצורך חניית כלי רכב, יהיו חייבים בעלי המגרשים לרשום על שם הועדה המקומית 3 מטר לכל אורך חזית המגרש, כך שישאר מרוח קדמי רק 2 מטר ;

(ב) לא ינתן היתר לבניה לפני שבעל הנכסים ימלא אחרי כל הדרישות ולפני שבעל הנכסים שלט את כל האגרות המוטלות על הנכס כולל מסי השבחה ;

(ג) לא תנתן תעודת גמר לבנין כל עוד לא מלא בעל הנכס אחרי התחייבויותיו.

13. יחס תכנית זו  
לתכנית הראשית :

תכנית זו היא חלק מהתכנית הראשית והוראותיה של התכנית הראשית מחייבות בסטח תכנית זו.

התגלה סתירה בין הוראות התכנית הראשית והתכנית הזאת, יכריעו ההוראות שנכללו בתכנית זאת.

עיריית גבעתיים  
GIVATAYIM MUNICIPALITY

חתימת היוזמים

עיריית גבעתיים  
המחלקה הטכנית

חתימת עורך התכנית

חאריך

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
גבעתיים	
התכנית מס' 49/מ	מס' 11.6.64
מוזכר	ישיבת ראש
התכנית ארשית מס' 61/מ	מס' 19.5.64
מוזכר	ישיבת ראש

משרד הפנים  
פקודה בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חל-אביב

מרחב תכנון עיר... 123  
תקון לתכנית מתאר מס' 123

תוכנית מתאר מס' 123  
תקון לתכנית מתאר מס' 123

מיום 24.5.65  
תוקף לתכנית ובקובה לעיל

בן זנבל כללי לתכנון

משרד הפנים  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חל-אביב

מרחב תכנון עיר... 123  
תכנית עיר/מתאר מס' 123  
תעודת התקנות ביטול מס' 213

מיום 26.10.64  
את התכנית ובקובה לעיל

בן זנבל כללי לתכנון

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1956

מרחב תכנון עיר... 123  
תכנית מתאר מס' 123  
תקון לתכנית מתאר מס' 53

אנו מרשם בהחלטות תוקף לתכנית הנ"ל

מ.מ. א.מ. 15  
24.8.65 = תשנ"ה