

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר גב/281-ג.
2. המחזור: תל-אביב.
3. הנפה: תל-אביב-יפו.
4. העיר: גבעתיים.
5. הגוש והחלקה: גוש 6161 חלק מחלקה 486, מגרשים 18 ו-39 לפי תכנית-מתאר גב/281.
6. הכתובת: רח' שמעון בן צבי פינת רח' בן-גוריון.
7. שטח התכנית: 10,670 מ"ר.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. הייזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
10. עורך התכנית: י. בר, י. מיסטצ'קין, ל. פרייז.
11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרית המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. מטרת התכנית: א. שינוי זכויות הבניה במגרש מס' 18 ע"י שינוי יעוד חלק ממגרש 39 שמספרו יהא 18/1, מאזור מגורים לשטח פרטי פתוח, והעברת זכויות-הבניה הבלתי-מנוצלות ממגרש 39 למגרש 18 שמספרו יהיה 18/1 וחלוקת מגרש 39 לשני מגרשים 39/1 ו-18/1.
ב. קביעת זכויות בניה באזור מגרש מיוחד לבנית בנין לדיוור מוגן לקשישים בן שני אגפים בני 13 קומות על שתי קומות ציבוריות הכוללות מחלקה סיעודית ושני מרתפים. גודל דירה ממוצעת יהיה 40 מ"ר שטח עיקרי. מס' יח' הדיוור יהיה עד 245 יח'. חצר משק מקורה ובריכת-שחיה הכוללת מבנה לשרותי בריכה. השטח העיקרי 14,188 מ"ר שטחי שרות תח-קרקעיים 3,529 מ"ר. שטחי שרות בקומות 3,578 מ"ר.
- ג. התכנית כוללת את הזכויות שהועברו מתכנית גב/281.

13. אזור מגורים מיוחד:

א. מגרש 18/1:

השטח הצבוע בכתום ומותחם ומקווקו בחום כהה הממוספר ב-18/1 מיועד לאזור מגרש מיוחד ויבנה בו בנין לדיוור מוגן לקשישים בן 2 אגפים בני 13 קומות על שתי קומות ציבוריות הכוללות מחלקה סיעודית ושני מרתפים. גודל דירה ממוצעת יהיה 40 מ"ר שטח עיקרי. מס' יח' הדיוור יהיה עד 245. יח' חצר משק מקורה ובריכת שחיה הכוללת מבנה לשרותי בריכה.

הבריכה, שרותיה והשטחים המסחריים בבנין יהיו לשמוש הדיירים בלבד.

ב. מגרש 18/1 א':

השטח הצבוע בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח המשרת את הבנין במגרש 18/1, תנתן זיקת הנאה לשימוש לדיירים במגרש הגובל.

14. מגרש 39/1:

השטח הצבוע בצבע כחום מותחם בכחום כהה מיועד לאזור מגורים מיוחד - בנין קיים בן 8 קומות + קומת עמודים וחניה בחצר.

15. תכנית בינוי:

- א. הבינוי המופיע בתשריט הינו רעיוני בלבד ושינויים שאינם מהותיים לא יהיו שינוי לתכנית זו בתנאי שישמרו מגמות התכנון, גובה הבנינים וקווי הבניה של הבנין כלפי גבולות המגרש כפי שנקבעו, הדרוג של הקומות העליונות כפי שמופיע בחתך. כל שינוי במגמות התכנון יהיה חייב תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.
- ב. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים כדוגמת אבן נסורה לסוגיה, פסיפס קרמי, בטון גלוי, אלומיניום וזכוכית, או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. לפני מתן היתר בניה תוגש לעיריה לאישורה תכנית פתוח מפורטת הכוללת את השטח הפרטי הפתוח שתראה את הגדרות, השטחים המרוצפים והמגוננים, דרכי גישה לחניה, פריקה וטעינה, פתוח מסביב לבריכת השחיה ותאורת השטח.
- ד. חצר המשק למטבח תהיה מקורה, סגורה ומאווררת.
- ה. חדרי המכונות יהיו תת-קרקעיים וימוקמו בתאום עם מהנדס אקוסטיקה כך שלא יגרמו מטרדי רעש לשכנים.
- ו. לכל דירה יהיה מותר לבנות בנוסף לשטח העיקרי של 9,576 מ"ר גם מרפסת מקורה בשטח של 6 מ"ר שתחושב בשטח העיקרי (ראה טבלת שטחי הבניה סעיף 18).
- ז. היתר-הבניה יכלול הוראות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.
- ח. היתר-הבניה ינתן לפי אישור משרד התחבורה.

16. חנייה:

- החניה תהיה בהתאם לתקן הארצי ובהתאם לתכנית הבינוי המצורפת. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור משרד התחבורה.
- יש ליצור ערוגת נטיעות וקיר מפריד בן 2 מ' לאורך השביל הציבורי הגובל בחלק האחורי של מגרשי המבנים לאורך רחוב ריינס.

17. טבלת זכויות בנייה ת.ב.ע. גב/281-ג:

שמושים והערות	קווי בנין			קיבולת המגרש (בממ"ר בניה)	מספר הקומות	מספר יח"ד	גודל מגרש בממ"ר	יעוד המגרש	מספר המגרש
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים						
בנין קיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
בנין קיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
בנין קיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים

מר-גבעת (6)

קומה	שטח ע י ק ר י		שטחי שרות מתמת לפני הקרקע	שטחי שרות בקומות	
	שטח במ"ר	י ע ו ד	שטח במ"ר	י ע ו ד	סה"כ כללי
מרתף תחתון	528	חדרי מלאכה	164 83 60 65	גרעינים, מדרגות, מעליות, ומבואות, לובי, שרותים, מחסן חמרים	
סה"כ	528		372		
מרתף עליון	175	חדרי מלאכה	164 90 15 460 575 25	גרעינים, מדרגות, מעליות, ומבואות, לובי, שרותים, מחסני-דיירים, חדרי-מכונות, מעבר תת-קרקעי לבריכת-שחיה	
שרותי-בריכה	70				
סה"כ	245		1329		
קומה ציבורית תחתונה	38 83 24 146 110 259 197	שרותים מועדונים וחדרי- משחקים בית-כנסת חנויות משרדים מחלקה רפואית לובי+קפטריה	1828	גרעינים (מדרגות, מעליות ומבואות), מחסנים	164 385
סה"כ	857		1828	549	
קומה ציבורית עליונה	170 45 447 123 652 75	לובי שרותים חדר-אוכל מטבח מחלקה- סיעודית שרותי בריכה		גרעינים (מדרגות, מעליות ומבואות), חצר משק מקורה	164 240
סה"כ	1512			404	
13 קומות דירות	9576 1470	דירות 6 מ"ר לדירה מרפסות- מקורות		גרעינים (מדרגות, מעליות ומבואות),	2625
סה"כ	11046			2625	
סה"כ כללי	14188		3529	3578	21,295

19. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו יחולו הוראות תקנות התכנית גב/281 (להלן - "התכנית הראשית"). במידה שיהא ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

התכנית כוללת את הזכויות שהועברו מתכנית גב/281.

התכנית תחולל על התקנה בידיה נס' 39 ת"מ 592.16
 יוסט ראש
 חתום יוסט התכנית: 3.7.1994 תאריך:

יורם הר-ליאט פריין
 אדריכלים בני ערים
 וס' ע"מ פ"מ בע"מ
 גלוסקין 7 ת"א 59 5468189
 חתום עורך התכנית: 3.7.1994 תאריך:

חתום בעל הקרקע: 3.7.1994 תאריך:

אברהם מוספיה
 מנהל מחוז ת"א
 מנהל מוקד קציע ישראל

4.7.94
 יוסט התכנית

פוסטל הפנים נהדר הכל-אביב
 חוק המלון והבניה תשנ"ה-1985
 אישור תכנית מסג' 281
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 18/4/94 לאשר את התכנית
 שמואל לסקר
 יו"ר הוועדה המחוזית

ס' נדב כ"ז
 18/9/94