

אגרון / אגרון

5-2025

28/1/96  
5  
תכנית בוקדמת מס' 5

-1-

18 יולי 1995  
סימוכין: HADAR010

מרחב תכנון מקומי - גבעתיים

תכנית מתאר ומפורטת גבעתיים מס' גב' 389/ שינוי לתכנית מתאר גבעתיים גב/53 על שינוייה

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' גב' 389/ שינוי לתכנית מתאר גבעתיים גב/53 על שינוייה.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט (להלן: "התשריט") ונספח בינוי, חתך בינוי ונספח תנועה וחניה (תכנית מ.ת.ן. 8931/1) המאושר ע"י משרד התחבורה. מסמכים אלו מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות ותחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ב"תשריט" המצורף, הכולל את חלקה: 88 בגוש: 6168.

4. שטח התכנית

2072 מ"ר.

5. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל;  
חוכרת לדורות חב' קולנוע הדר גבעתיים בע"מ.

7. עורך התכנית

טיטו נ.ס. אדריכלים, רח' על הגבעה 19 רמת-גן.  
מספר רשיון: 18768. ת.ז. 0759116.

8. מטרת התכניה

- א. שינוי יעוד מגרש 88 "ממגרש מיוחד" ויעודו "מגרש מגורים ומסחרי מיוחד". והשימושים המותרים בו יהיו מגורים, מסחר, משרדים וחניון.
- ב. שינוי קו בניין קדמי לרח' סירקין מ- 4 מ' ל- 0 מ'.
- ג. שטח הבניה למגורים יהיה 3,500 מ"ר שטח עקרי ו- 800 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 35 יח"ד עד 12 קומות למגורים. שטח מסחרי עקרי יהיה 1,000 מ"ר ושטחי שרות 1,100 מ"ר, שטח למשרדים עקרי יהיה 645 מ"ר ו- 700 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 1,645 מ"ר שטח עקרי. מגזרים 800 מ"ר מסחרי ומשרדים ו- 1,800 מ"ר שטחי מסחר 1,100 מ"ר שרות למסחרי ומשרדים. משרדים 700 מ"ר.

9. תכליות והוראות בניה

א. התכליות והשימושים המותרים בשטח התכנית יהיו: מגורים, משרדים ומסחר, וחניון.

- ב. (1) השטח המירבי לבניה, לשימושים עיקריים למסחר ומשרדים שמעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין מרהוב סירקין, לא יעלה על 1,645 מ"ר שטח עקרי.
- (2) השטח המירבי לבניה לשימושים עיקריים למגורים שמעל למפלס קומת מסחר ומשרדים לא יעלה על 3,500 מ"ר שטח עקרי, (שטח דירה ממוצע כ- 100 מ"ר). סה"כ כ- 35 יח' דיור כולל דירות גג ו/או דופלקס.
- (3) שטחי השרות למטרות מסחר לא יעלו על 50% משטח עיקרי למטרות אלו. שטחי שרות למטרות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו עד קו מגרש ועד 4 מפלסים תת קרקעיים בהתאם להנחיות נספח התנועה ובהתאם להגדרתם בתכנית גב' 406.

ג. לא יותרו שימושים מסחריים שיגרמו מטרד לדיירים ולסביבה, כל שימוש מסחרי יהיה באישור הועדה המקומית.

ד. הוראות בינוי:

- (1) גובה הבנין למסחר ומשרדים הכולל קומה מסחרית גבוהה עד 4.75 מ' ושתי קומות משרדים ומסחר עד 3.5 מ' לקומה ובנוסף ח. מכונות על הגג.
- (2) גובה הבנין למגורים 12 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת שמעל קומת משרדים ומסחר, וחדר מכונות על הגג
- חדרי המכונות יטופלו מבחינה ארכיטקטונית ובידוד אקוסטי מתאים.

(3) א. קווי הבנין למסחר ומשרדים:

להזית רח' סירקין: 0 מ'.

לצדדים: 3 מ'.

שטחים שמתחת לפני הקרקע של המגרשים הסמוכים 0 מ'.

לאחור (הכל מתחת לפני הקרקע): 0 מ'.

ב. קווי הבנין למבנה מגורים:

להזית רח' סירקין: 18 מ'.

לצדדים: 6 מ'.

לאחור: 7 מ'.

יותרו בליטות נקודתיות לפי תשריט הבינוי עד קו בנין 3 מ'.

הועדה המקומית רשאית להורות על נסיגה במרתפים נגבול המגרש במידה

ויתקיים צורך של העברת צנרת תת קרקעית בתחום המגרש.

(4) א. יותרו עד 4 מרתפים, לחניה בגבולות המגרש.

ב. במרתף העליון עד 50% משטחו יותר לשימוש של הקומה שמעליו ו/או לאחסנה.

ג. כל המתקנים הטכניים של המסחר והמשרדים יהיו במרתף ואלו יטופלו מבחינה

ארכיטקטונית ובידוד אקוסטי מתאים.

ד. גובה המרתפים כהגדרתם בתכנית גב/406 ובלבד שמולאו תקני החניה.

ה. טבלת שימושים, יעודים ושטחים.

מצב מוצע										מצב קיים					
מס' קומות	מס' יח"ד	זכויות בניה במ"ר						שטח מגרש במ"ר	יעודי קרקע	מס' מגרש	זכויות בניה - %	יעודי קרקע לפי גב' 53	שטח חלקה	חלקה	גוש
		סה"כ	חלקי שרות		שמושים עקריים										
			מעל קרקע	מתחת קרקע	סה"כ שטח עקרי	שטח עקרי	יעוד								
3 קומות מסחר קומה מפולשת 12 קומות מגורים	35	15245	7500	800	5145	3500	מגורים	2072	מגרש מיוחד	88	160%	2072	88	6168	
				1100		1000	מסחר								
				700		645	נישרדים								

מפלט פני הקרקע הוא מפלט רח' סירקין.

10. חניה ונגישות

- א. החניה תהיה במרתפים תת קרקעיים והכניסה אליהן מרח' סירקין.
- ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה המופיע בחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) והחקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהמופיע בנספח התנועה והחניה.
- ג. לא יותר חישוב חניה בחפיפה.
- ד. שינויים בהסדרי התנועה שבנספח התנועה והחניה, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי משמעותי לתכנית.

11. יחס לתכנית עיקרית

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר גב/53 על כל שינוייה. (להלן: "התכנית העיקרית").
- ב. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית העיקרית תהינה הוראות תכנית זו הקובעות.

12. היתרי בניה

- א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:
- ב. יומצאו אישורים מהג"א לגבי ממד"ים וסידורי בטיחות.
- ג. יומצאו אישורים ממכבי אש לגבי סידורי כיבוי אש. במידה ותידרש גישה לבנין המגורים מרחוב פועלי הרכבת לרכב כיבוי, תתיר הועדה המקומית התאמת סמטת השלבים וגישה לרכב כיבוי.
- ד. יומצאו אישורים ממח' התברואה לגבי מתקנים סניטרים ופינוי אשפה.
- ה. יותנה בהיתר הריסת המבנים המיועדים להריסה.
- ו. יומצאו לעירייה תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ותכניות פיתוח.
- ז. ניתן לשנות את תכנית הבנוי והעיצוב הארכיטקטוני באם השינויים לא משמעותיים באישור הועדה המקומית.
- ח. ביצוע הסדרת צומת ביאליק סירקין כולל זרוע רחוב סירקין עד הכניסה לפרוייקט יהוו תנאי למתן תעודת גמר ו/או אכלוס הפרוייקט.

13. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

14. זמן ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

התימות :

הוועדה המקומית / המשנה לתכנון ולבניה גבעתיים	
התכנית הכוללת לבתן תוקף מס' 60	תאריך 26.12.95
מזכיר	יושב ראש

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים:

קולנוע וחד גבעתיים  
בע"מ

בעלי הקרקע:

טיטו ג.ד. אגריכלים  
 צל המבנה 10, תחנת נהר 52384  
 טל 03-780515, 6772211, 773457  
 פקס 03-5793123

עורך הוכנית:

משרד המים מחוז השרון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור הבניה מס' 389
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/12/95 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יושב ראש הוועדה המחוזית

29/1/96