



## מרחב תכנון מקומי - גבעתיים

תכנית מס' גב/מק/ 281 ה'

שינוי לתכניות גב/ 281 , גב/281א'

### ולתכנית המתאר

1. שם התוכנית : א. תכנית זו תקרא "תכנית מס' גב/מק/ 281 ה' - שינוי לתכניות גב/ 281, גב/ 281א' ולתכנית המתאר (להלן - "התכנית").
- ב. תכנית המתאר כוללת את התכניות הבאות : גב/53, גב/123, גב/159, גב/170א', גב/258א', גב/מק/258, גב/353ד', גב/385, גב/406, גב/410.
2. מסמכי התכנית : תוכנית זאת (להלן - "התכנית") כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
  - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התוכנית")
  - ב. תשריט צבוע המפרט הבינוי ויעודי הקרקע השונים והערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן - "התשריט").
  - ג. תכנית בינוי כללית (להלן - "תכנית הבינוי") (כוללת :
    1. תכנית העמדה בק.מ. 1:1000
    2. חזיתות וחתכים בק.מ. 1:1000 ; 1:500
  - ד. נספח תנועה וחניה.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה
3. תחולת התכנית : תוכנית זאת תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
4. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב  
 נפה : תל-אביב-יפו  
 עיר : גבעתיים  
 גוש : 6161 -  
 חלקות : 518, 536 חלק, 546.  
 הכל כמסומן בתוכנית.
5. שטח התכנית : כ- 10.75 דונם.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית גבעתיים.
7. יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעתיים.
8. עורך התכנית : ד"ר מ. חיוטין - אדריכל. רח' פקיעין 14 ת"א. טל. 6022025
9. יחס התוכנית לתוכניות אחרות :
  - א. על התוכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתכניות המתאר ובתכניות גב/ 281 וגב/281א', למעט השינויים של תכנית זו.
  - ב. בכל עניין שהוראות תוכנית זו אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר והוראות תוכניות גב/ 281 וגב/ 281א' תכרענה הוראות תוכנית זו.

ג. תוכנית זאת מבטלת את הוראות התכנית "גבעתיים 281א' - תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אזור תכנון ה-ה, ו-ו, ד-ד (חלק)" שאושרה בוועדה המחוזית בחודש דצמבר 1993.

ד. תכנית זאת משנה את נספח תנועה וחניה לתכנית גבעתיים גב/ 281 א'

#### 10. מטרות התוכנית:

לשנות את תכנית המתאר ותכניות גב/281 וגב/281 א' בהתאם למסגרת המותרות בסעיף 62 (א) לחוק התיכנון והבניה, תכנית בסמכות הוועדה המקומית כמפורט להלן:

א. לקבוע הוראות בדבר שינוי שטחי הבנייה המותרים בתכנית גב/281 א' מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%, כל זאת מכוח סעיף 62 א(א)(6).

ב. לקבוע הנחיות לשטחי בניה בגין מעליות מכוח תכנית גב/385 החלה על תכנית זו.

ג. לאפשר המרת שטחי הבניה למסחר ולמשרדים לשטחי בניה למגורים מבלי לשנות סך כל השטחים המותרים לבניה במסגרת התכנית מכוח הוראות סעיף 62 א(א)(6).

ד. לאפשר תוספת של שתי קומות מכוח הוראות סעיף 62 א(א)(9) לפיו ניתן לכלול בתכנית בסמכות הוועדה המקומית כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147.

ה. להגדיל את מספר יחידות הדיור לפי תכנית זו ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות מכוח סעיף 62 א(א)(8).

ו. לקבוע הוראות בדבר שינוי הבינוי והעיצוב האדריכליים מכוח הוראות סעיף 62 א(א)(5).

ז. לשנות את נספח התנועה והחניה באופן שתתאפשר גישה לחלקה 518 ולחלקה 552 ויתאפשר פתרון החניה לחלקה 518.

ח. לקבוע הוראות בדבר בצוע פיתוח שטחי השצ"פ

ט. לקבוע הוראות בדבר פתוח דרכי גישה לחלקה.

#### 11. תכנית הבינוי הכללית

11.1 תכנית הבינוי הכללית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותכלול את הנתונים המפורטים להלן:

א. תכנית פיתוח כללית בקנה מידה 1:1000 הכוללת את רומי מפלסי הכניסות הקובעות לבנינים. רשאי מהנדס העיר להתאים הרומים לתכניות הפיתוח המפורטות בק.מ. 1:100 שאינם חלק מתכנית זו.

ב. קווי בנין ומרחקים בין בנינים.

ג. צורתם של הבניינים, מספר הקומות וגובה מוחלט של הבניינים.

ד. הנחיות לחומרי הגמר של הבניינים והנחיות עיצוביות.

11.2 הועדה המקומית רשאית לשנות את תוכנית הבינוי. שינויים אלה לא יהיו שינויים לתוכנית זאת בתנאי שלא יסתרו את הוראות התשריט והתקנון.

## 12. הוראות בנייה

### 12.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש 518)

- א. חלקת אזור המגורים המיוחד 518, מיועדת לשימוש למגורים בלבד.
- ב. יבוטלו השטחים (עיקריים ושירות) המיועדים למסחר ומשרדים במגרש 518 על פי תכנית גב/ 281א ויומרו לשטחים (עיקריים ושירות) המיועדים למגורים.
- ג. הבנייה במגרש 518 המיועד למגורים תהיה לפי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. הבינוי במגרש יכלול שני בנייני מגורים.
- ד. מספר הקומות, גובה מוחלט של גג התקרה העליונה, מפלס הכניסה בכל אחד מהמבנים יהיו כמפורט בטבלת מפלסי הבינוי ד'1 להלן. מפלס הגג העליון משמעותו תקרת הדירה העליונה. במקרה ותנוצל הזכות לבניית חדרים על הגג עלפי סעיף 12.1 ט' בתקנון יחשב הגג העליון כרצפת החדר על הגג. רשאי מהנדס העיר לשנות את הגבהים בתחום של עד 1.0 מטר מעל ומתחת למופיע בטבלא ד'1 ובתוכנית הבינוי הכללית.

#### ד'1 – טבלת מפלסי הבינוי במטר (גובה מוחלט ממפלס פני הים)

מספר חלקה	נתוני בינוי	מגדל מזרחי	מגדל מערבי
518	מפלס כניסה	57.52	57.5
	מפלס גג עליון	98.5	101.6

- ה. תותר סגירה של כל שטחי קומת העמודים המפולשת כך שב 65% משטח הקומה תותר הקמת דירות גן ואילו 35% הנותרים ייועדו לאולם כניסה ושימושים לפעילויות של כלל הדיירים, בעלי החזקה במבנה.
- ו. זכויות הבניה יהיו כדלהלן:
- השטח העיקרי בחלקה יהיה כשטח המגורים המסחר והמשרדים המופיע בתוכנית גב/ 281א, בתוספת שטח רצפה בשיעור של עד 30% משטח החלקה בגין 6 מעליות.
- ז. מספר יחידות הדיור המותר בחלקה חושב על-ידי חלוקת סך כל השטחים העיקריים המותרים בחלקה במ"ר במקדם שערכו 120 מ"ר המגדיר את השטח העיקרי הממוצע של דירה. מספר יחידות הדיור לחלקה נקבע ל- 153 יחידות.

- ח. שטח הדירה המינימלי בחלקה לא יפחת מ 100- מטר מרובע ברוטו.  
גודל הדירה הממוצע לא יפחת מ 140 מטר מרובע ברוטו. לצורך חישוב שטח הדירה ברוטו יש לכלול את השטח העיקרי של הדירה, שטח הממ"ד והחלק היחסי בשטח הגרעין הקומתי.
- ט. תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית גבעתיים מס' גב/ 353 ד'.
- י. קווי הבניין ע"פ התשריט. המרחק האופקי של המבנים בחלקה מהמגדל הקרוב ביותר בחלקה מס' 519 בגוש 6161 לא יקטן מ 20.0 מטר ומהמגדל הקרוב ביותר בחלקה 517 לא יקטן מ 16.0 מטר.
- יא. המבנה יכלול חניה תת קרקעית במרתפים עבור המגורים. תותר הרחבת קומת המרתף עד לגבול המגרש. רשאי מהנדס העיר לאשר הרחבת קומת המרתף גם מעל פני הקרקע בגלל סיבות הנובעות משפועי הקרקע.
- יב. רשאי מהנדס העיר לאשר הקמת מצללות במרפסות הפתוחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יג. עבור חלקה זו תוכן תכנית פיתוח שתיכלול את החלקה המיועדת למגורים וכן את חלקה 536 שיעודה שצ"פ ואת חלקה 546 שיעודה דרך בק.מ. 1:100. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.
- יד. שטחי השרות בתחום התוכנית יהיו בהתאם להחלטת הועדה המקומית כפי שהתקבלה בישיבתה מספר 9904 מיום 28/11/99 ויאושרו על-ידי מהנדס העיר בהתאם למפורט להלן:
1. שטחים לביטחון ולבטיחות כנדרש בחוק.
  2. שטחים לחנייה כנדרש מהוראות נספח התנועה והחניה.
  3. שטחי שרות למגורים מיוחד: סה"כ שטחים על קרקעיים ותת קרקעיים שלא לחניה עד 50% מהשטח העיקרי.
  4. שטחים למחסנים דירתיים למגורים בקומות המרתפים כל מחסן דירתי יהיה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. לכל דירה אפשר יהיה להצמיד מחסן אחד בלבד.
  5. שטחים בקומת הכניסה ובמרתפים לפעילות נופש של בעלי הדירות בחלקה זו בלבד. שטחים אלה יחשבו כשטחי שרות ויהיו בבעלות משותפת של בעלי הדירות וירשמו כרכוש משותף. כמו כן ניתן להקים חדר לשומר ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר ושטחו יחשב כשטח שרות.
  6. ניתן להקים בריכת שחיה בקומת הקרקע או במרתפים של החלקה באשור מהנדס העיר ואשור כל הרשויות כנדרש על-פי החוק והנוהל. הבריכה תתוכנן כך שתמנע הפרעה סביבתית ואקוסטית למגורים בחלקה ובחלקות קרובות בסביבה. לא תותר כל פעילות מסחרית בתפעול הבריכה. הבריכה תרשם כרכוש משותף.

12.2 טבלת זכויות בניה

שטחים עשויים		מספר יחידות הבנייה		מספר קומות		מספר מגדלי		מגרש	שטחים		מספר יחידות הבנייה		מספר קומות		בניין	חלקה	מגרש	מגורים						
מספר	סה"כ	מגדל	סה"כ	מגדל	מדרוג	מגדל	ק"מ <sup>2</sup>		סה"כ	מסחר	מגורים	מספר יחידות הבנייה	מספר קומות	מספר יחידות הבנייה					מספר קומות					
0	16770	153	153	153		13+ק	12+ק	518	8770	(1)	1100	7670	59	15	44	13+ק	2	5	11+ק	26	518	16	מגורים	
									8000	(1)	850	7150	55	15	40	12+ק	2	5	10+ק	27				מיוחד

תערות:

א. המרת שטחים

(1) השטח המסחר הומר לשטח מגורים

ב. תוספת שטחים בגן מעליות

השטחים בטבלה אינם כוללים את תוספת השטחים בגן מעליות לפי סעיף 12.1.

### 12.3 שטח ציבורי פתוח

- א. לכל אחת מחלקות השטח הציבורי הפתוח תוכן תוכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. התכליות הן בהתאם למופיע בנספח התנועה המאושר לתכנית גב/281א'.
- ג. הנחיות לפיתוח חלקות השצ"פ:
- ג1. לחלקה 518 תוכן תוכנית פתוח המשתלבת בתוכנית הפתוח של המבנים הצמודים.
- ג2. חלקה 546 מיועדת למגרש חניה ציבורי. בחלקה זו תפותח ירידה לרכב לחניונים של חלקה 552 - שטח הספורט, וחלקת המגורים 518 בהתאם לנספח התנועה.

### 13 תנועה וחניה

#### 13.1 תנועה:

- הוראות בנושאי התנועה (מעברים תת קרקעים, צמתים) יהיו בהתאם לסיכום עם משרד התחבורה מיום 31/1/2000.
- המטלות התחבורתיות הנדרשות על-ידי משרד התחבורה בסעיף 4.2 בסיכום הנ"ל המתיחסות לתכנית זו יבוצעו על-ידי בעלי ההיתר של חלקה 518.

#### 13.2 חניה

- א. כל החניה בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.
- ב. תכנון החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה. מספר מקומות החניה למגורים יחושב לפי 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ג. רשאית הועדה המקומית לדרוש מקומות חניה נוספים מעל למצויין בסעיף ב' לעיל.
- ד. ניתן להקים מקומות חניה תת קרקעיים ציבוריים ופרטיים מתחת לשצ"פ באישור הועדה המקומית בהתבסס על נספח התנועה המאושר לתכנית גב/281א'.

### 14 תכניות פתוח

- א. לכל התכנית יוכנו תכניות פיתוח כלליות לתשתיות כבישים, חשמל, טלפון, מים, ביוב, וניקוז בהתאם לשלבי הביצוע.
- ב. תכנון ועיצוב תאורת הרחובות, הכיכרות, השבילים והשטחים הפרטיים הפתוחים, כולל עמודים, פנסים, ספסלים, שילוט ופרסומת - יאושרו ע"י מהנדס העיר.

### 15 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום על גגות הבניינים אלא קולטים בלבד.
- ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- א. כל מתקני האשפה יהיו במבנים סגורים בלבד ויאושרו על-ידי מהנדס העיר.
- ב. מערכת אספקת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) בכל האזור תהיה תת-קרקעית

- ג. כל מערכות התיקשורת תהיינה תת קרקעיים בלבד.  
 ו. מתקני טרנספורמציה וכיו"ב יהיו בתוך הבניינים.  
 ז. אנטנת טלוויזיה מרכזית תותקן על גג מבני המגדלים.  
 ח. חזיתות תתוכננה עם הכנות להרכבת מזגני אוויר. הפתרון האדריכלי להסתרת המזגנים יאושר על-ידי מהנדס העיר.

חומרי גמר

16.

- א. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מאבן שאיכותה וגווניה יאושרו ע"י מהנדס העיר.  
 ב. חומרי הגמר של הקירות התומכים יהיו אבן או בטון חשוף או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס העיר.  
 ג. חומרי הריצוף בשטחים הפתוחים של קומות הקרקע במבנים ושל השצי"פ יהיו מאריחי אבן או אריחי בטון מתועש או חומרים עמידים אחרים באשור מהנדס העיר.  
 ד. ניתן לשלב בחזיתות המבנים אלמנטים של זכוכית וחיפויי מתכת באשור מהנדס העיר.

17. תנאי למתן היתר בניה לבניה בחלקה 518 : היתר בניה ינתן לאחר שינתן היתר הבניה

לתכנית לגישת רכב לחלקה 518 ולחלקה 552.

18. תנאי למתן אשור לאיכלוס הבניינים על חלקה 518 :

א. השלמת הביצוע בפועל של השינויים הגאומטריים והרימזור בצומת דרך בן גוריון והגישה לחלקה 518.

ב. השלמת הביצוע בפועל של דרך הגישה לחלקה.

19. הפקעות מקרקעין לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק, ללא תמורה, ויירשמו ע"ש העיריה.

20. זמן ביצוע - זמן ביצוע תוך 15 שנים בשלבים.

תאריך : 17/8/2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מלצאה / משנה  
 גבעתיים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 (סעיף 62א')

אישור תכנית מס' 281/2000  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מלצאה/משנה  
 החליטה כישיבתה מס' 2000024  
 מיום 17.7.00 לאשר את התכנית

י"ר העירייה  
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: 23.8.00