

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תוכנית מתאר מס. 258 א'

שינוי לתוכנית המתאר לגבעתיים מס. 53 על שינוייה

שם התכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 258 א' שינוי לתוכנית מתאר לגבעתיים מס' 53 על שינוייה.

תחולת התכנית : תוכנית זו תחול בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים כולו.

גבולות התכנית : גבולותיה של התוכנית חופפים את גבולות השיפוט של הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בכל הנוגע ל:-

- א. אופן החישוב אחוזי בניה כוללים באזורי מגורים.
- ב. ניצול אחוזי הבניה המותרים (תוספת קומה).
- ג. מ ר ו ח י ס.
- ד. ס ר פ ס ד ת.
- ה. מקומות חניה.
- ו. קביעת אחוזי בניה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולטת.

ולשנוח בהתאם לכך את התוכנית המתאר לגבעתיים מס. 53 על שינוייה להלן ה"תוכנית הראשית" אשר ההודעה בובר מתן חוקר לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 761 מיום 6.5.60.

ביצוע התכנית : התוכנית תבוצע עם אישורה כחוק.

הגדרות ופרוש מונחים

1. אחוזי בניה גוללים : היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה המותר ובין שטח המגרש עליו מוקם הבניין (נסו).

2. אחוזי בניה של קומה : היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה שמותר באותה קומה ובין שטח המגרש עליו מוקם הבניין (נסו).

3. שטח בניה מותר : השטח המכסימלי המותר לבניה בקומה או על שטח בהתאם להוראות התוכנית, נמדד לפי הוראות התוספת השלישית לחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות) ח"ל - 1970.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים של:-

- א. חלקי הבניין שאינם נמדדים לפי סעיף 7.1.00 לחקנות האמורדח.
- ב. שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולטת ועד בכלל.
- ג. שטחו של מגדל המדרגות מגדל יציאה ועליה הגג הבולט מעל למשטח הגג, זכריכת מיט סגורה לאספקת מיט.
- ד. שטח של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הסקה, חדר מכונות, מקלט, מגדל בטחון, מחסה לשעת חירום, חדר מכונות להפעלת המעלית, פיר המעלית, ביתן למיכלי גז, ביתן למיכלי אשפה, ארובות אויר ואינסטלציה סניטרית, חדר לעגלות ואופניים בקומה המפולטת.
- ה. מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4.0 מ"ר לכל יחידה דיור שימוקם בקומת המרתף.
- ו. מחסן בשטח של עד 12.0 מ"ר ומוסך בשטח של עד 15.0 מ"ר בכחיים דו-משפחתיים או חד-משפחתיים לכל יחידה דיור.
- ז. חלקים נוספים של מסדרונות בבנייני משרדים הדרושים לתפקוד של הבניין ואשר יידרשו ע"י שלטונות הג"א או מכבי אש לצורך סילוס.

4. מ ר פ ס ת

חלק היצון של בנין אשר :-

- א. רצפתו קשורה לרצפת פנים הבנין.
- ב. לא יותר מטלוחת רבעי היקף קצתו מוקפים בקירוח
- ג. לצורך יתר שוליו ניצב מעקה.

5. מ ר פ ס ת י א ד ו ת

מ ר פ ס ת צ מ ו ד ה ל מ ט ב ח ו / או ל מ ר ו ת י מ ס נ ו ע ד ה ל ס מ ש ל א ח ס נ ת כ ל י נ י ק ו ז ל ה צ ב ת מ כ ו נ ח כ ב י ס ת , ח ל י ת כ ב י ס ת ו כ ו ' מ ר פ ס ת ש ר ו ח ג כ ל ל ת ג - א ח ו ז י ה ב נ י ה ,

פ ר ק א' - א ח ו ז י ב נ י ה כ ו ל ל י ת ו ג ו ב ה ב נ י נ י מ

בכל החכניות המאוסרות שבחוקף אחוזי הבניה הכוללים באזורים כולקמן יהיו:-

1. אזור מגורים א-1 : 2 קומות א 39% או 2 קומות א 39% מעל קומת עמודים מפולטת,

2. אזור מגורים א(גב/99) : 1. קומה אחת א 26% או 2 קומות עם 43% כוללים, לבית חד משפחתי,

2. קומה אחת א 39% או 2 קומות עם 58% כוללים, כמגרט בן 600 מ"ר ומעלה לבית דו משפחתי,

3. אזור מגורים א-1 : קומה אחת א 33%.

4. אזור מגורים א-2 : 1. 2 א 39% מעל קומת עמודים מפולטת במגורים שטחם עד 550 מ"ר בעל העיר ו-650 מ"ר בצד הדרומי של רחוב גבע.

2. 3 קומות א 30% מעל קומת עמודים מפולטת במגורים שטחם 550 מ"ר ומעלה, פרט לצד הדרומי של רחוב גבע.

3. 3 קומות א 30% מעל קומת עמודים מפולטת במגורים שטחם 650 מ"ר ומעלה בצד הדרומי של רחוב גבע.

5. אזור מגורים ב-1 : 3 קומות א 34% מעל קומת עמודים מפולטת.

6. אזור מגורים ב-2 : 3 קומות א 42% מעל קומת עמודים מפולטת.

7. אזור מגורים ג : 4 קומות א 42% מעל קומת עמודים מפולטת.

8. אזור מגורים ג(גב/99) : 4 קומות א 28% מעל קומת עמודים מפולטת.

9. אזור מסחרי : 3 קומות א 46% מעל קומת מסחרית (בקומה מסחרית 35%).

10. אזור בתי מלאכה : 2 קומות א 39% מעל קומת בתי מלאכה (בקומת בתי-מלאכה 30%).

11. ה ע ר ו ת :

- א. הוראות בחכנית המעניקה אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות מבני עזר וכד' לא תהיה עוד בחוקף.
- ב. באזור מגורים מיוחד, בו מותרת בניה עפ"י חכנית בנין ערים מפורטת, באם לא נקבעו בחכניות המפורטות שבחוקף אחוזי בניה למרפסות, הרי אחוזי הבניה הכוללים יהיו כאמור בחכנית המפורטת ובנוסף להם 30% משטח הרצפות בקומה.

- ג. אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית (שנו שליש מחברי הועדה) הבלטת הבנין במרווח הקידמי בהאחורי עד 1.20 מ' וזאת מעל קומת העמודים המפולשת.
- ד. קומת העמודים המפולשת תבנה בתחום קווי הבנין.
- ה. בסעיף 7 א' לתכנית מתאר מס' 123 תוסף הפיסקה: "חשפת המותר לבניה בתחום קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30% משטח הקומה סמלית".

פרק ב' - סמכויות הועדה לענין ניצול אחוזי הבניה

- 1. אי ניצול אחוזי בניה למרות האמור בפרק א' לא תחיל הועדה המקומית בניה במסגרת אחוזי הבניה המותרים - אלא באחוזים שנקבעו בתכנית שאושרו לפני חכירת זו אם הדבר לגרום:
 - א) לבניה מעבר לקווי בנין, או מעבר לאמור בפרק א' סעיף 11 ג'.
 - ב) לדעת הועדה המקומית, לפגיעה בתנאי התברואה האיוורור או האור בדירה או בבנין כחם מבקשים לבצע את הבניה, או בבנין סמוך.
 - ג) לדעת הועדה המקומית לפגיעה בעיצוב הארכיטקטוני או בכראת החיצוני של הבנין או הרחוב או באיכות הסביבה.
 - ד) הרואה עצמו נפגע מאי אישור הבניה באחוזים כוללים ע"י הועדה המקומית. יוכל לערור על החלטת הועדה המקומית הוך 30 יום בפני הועדה המחוזית להכנון ובניה.

2. תוספת קומה : הועדה המקומית רשאית להתיר חקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים כאזור לפי חכנית, אם נתמלאו כל התנאים הבאים:-

- א) שטח המגרש עליו מוקם הבנין לא יקטן מ-500 מ"ר.
- ב) אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי החכנית החלה על המקום.
- ג) לא חזר הקמת קומה נוספת חלקית.
- ד) הועדה המקומית תשוכנע כי הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו, ובאיכות הסביבה.
- ה) במקרה ופעלה הועדה המקומית עפ"י סעיף זה-לא הינתן כל הקלה נוספת של חוספת קומות.

3. התאמת בנין לתכנית בינוי

או לעיצוב ארכיטקטוני : הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לתוספת לבנין קיים או לשינויו בהתאמת הבנין, כולו או חלקים, הימנו, לחכנית החלה על המקום או לעיצוב ארכיטקטוני שייקבע על ידיה, ורשאית היא לדרוש שהעבודות הכרוכות בהתאמת הבנין תבוצענה לפני מתן ההיתר לתוספת המבוקשת.

פרק ג' - מרווחים

ככל התוכניות המאושרות שבתוקף יהיו המרווחים כדלקמן:-

א. מרווח לחזית (לצד הדרך) : כפי שנקבע בחכנית בנין ערים החלה על המקום.

מרווחים לצדדים : עד ל-4 קומות בהתאם לתכנית המתאר והיינו 3.0 מ' (פרט לשטחים הכלולים בחכנית בנין עיר מס' 99).

5. מרווח על 4.0 מ' על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח הצדדי 1.0 מ' לכל קומה נוספת.

2. מרווח אחורי:
 עד ל-4 קומות בהתאם לתכנית המתאר דהיינו 5.0 מ' (פרט
 לשטחים הכלולים בתכנית בנין עיר מס' 99).
~~5 קומות מרווח של 6.0 מ'.~~
 על כל קומה נוספת מעבר ל-4 קומות יש להוסיף למרווח
 האחורי 1.0 מ' לכל קומה נוספת.

3
 1955

פרק ד' - מרפסות

1. תוכן הקמת מרפסות שרות:
 לא תהיה הועדה המקומית הקמת יחידה דיור אלא
 אם כן נקבעה בח מרפסות שרות בשטח כדלקמן:-
 א. ביחידה דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל -
 מרפסות שרות בשטח שלא יקטן מ-2.50 מ"ר.
 ב. ביחידה דיור ששטחה למעלה מ-80 מ"ר -
 מרפסות שרות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
 במרפסות חשרות תהיה תובה לחקיון מסחור כניסת
 חיקוי באישור מהנדס העיר.

2. הגדלת מגורים ע"ח מרפסות: בבנינים קיימים הועדה המקומית תחא רשאת לאשר
 הגדלת מגורים ע"ח מרפסות
 הבאים:-

- א. שה"כ סכח הרצפות לא יעלה על אחוזי הבניה
 המותרים, על פי תכנית זו.
- ב. ההגדלה המבוקשת אינה מעבר לקו בנין או מעבר
 לאמור בפרק א' סעיף 3.11.
- ג. חוגט תכנית של כל הבית להגדלת המגורים ע"ח
 המרפסות באוחו אגף ושהציון את כל הפרטים
 העשויים להטפיע על עיצובו ומראהו החיצוני
 של הכנין זסביבהו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

3. סגירת מרפסות
 בבנינים קיימים הועדה המקומית תחא רשאת
 לאשר סגירת מרפסות בבניני מגורים בתנאים:-

אופן הסגירה, השיטה, החומרים והעיצוב
 יהיו באישור מהנדס העיר.

פרק ה' - חניה

1. חקן החניה יהיה בהתאם לחקן משרד התחבורה, לגבי מספר המקומות, מידות
 הרוחב האורך והתימרון.
2. החניות עפ"י החקן הנ"ל יועמדו לרשות היחידות השונות בבנין ביחידות
 שלמות בין כרכוש משותף ובין בהצמדא ליחידות המשנה. הזכויות בחניות
 עפ"י החקן הנ"ל ישמרו לכל בעלי הזכויות בבנין ולא יעברו כדרך כל שהיא
 כמלואן או בתלקן לשום גורם חיצוני.
3. יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות היתר בניה בהקמת חניה בהתאם
 לחקן החניה גם כאשר מבוקש ההיתר עפ"י תכנית שאושרה בסרס כניסה של
 תוכנית זו לחוקף.
4. במקרים בהם אין אפשרות להסדיר את החניה בהתאם לחקן משרד התחבורה ע"פ
 מיקומו, ו/או צורתו ו/או שיפועו של המגרש, בהכפפת משרד התחבורה יתא זה
 הסכורה של הועדה המקומית לחקיון את רספר מקומות החניה.

פרק ו' - קביעת אחוזי בניה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת

באזור מגורים ב' ו-ג' בהם קיימים בניינים אשר הוקמו כל הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית. ^{הקצב (א"ר)} ^{הגדלת} הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי חבניה ומספר הקומה המותרים עפ"י חכנית זו.

113
15.9.82

פרק ז' - שרונות

1. החלת החכנית : הוראות חוכנית זו לא יחולו לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י חוכנית לעיצוב ארקטיטקטוני.
 2. מס השכחה : הועדה המקומית לחכנון ובניה הגבה מס השכחה בהתאם לחוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
 3. יחס החוכנית לתוכנית המתאר : על הוכנית זו תחולנה הקנות החוכנית המתאר לגבעתיים על שינוייה, במידה שיהיה ניגוד בין הוראות חוכנית המתאר ובין הוראות חוכנית זו, תכרענה הוראות חכנית זו.
- חכנית זו לא תחול בשטח חכנית גב/281, וכח יסאר המצב כפי שחיה ערב כניסת לחוקף של חכנית זו.

חאריך

חתימה

הרשמה והסמכה / האסנה לחכנון ולכניה
 משרד הפנים
 תל אביב
 82282
 יוסב ראש

נודינה ישראל / משרד הפנים
 חוק החכנון והגניה תשכ"ה-1965
 נחוז תל-אביב
 חכנון מקומי / קצבת
 258
 133
 15.9.82
 מודכי כ.מ.א.
 יוסב ראש הועדה
 15.9.82