

5.9.99

מחיר
מאזן

מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מתאר ומפורטת מקומית מס' גב/מק/258/ו
שינוי לתכניות גב/53 על תיקוניה, גב/258 על תיקוניה, וגב/385

5002913

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ומפורטת מקומית מס' גב/מק/258/ו שינוי לתכניות גב/53 על תיקוניה, גב/258 על תיקוניה, ו-גב/385
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון של הועדה המקומית גבעתיים.
4. מקום התכנית : מחוז: תל-אביב עיר : גבעתיים
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים.
6. עורך התכנית : אגף ההנדסה עיריית גבעתיים.
7. הגדרות:
 - א. בנין מודרג: בנין בו אין רציפות של מפלסי רצפות הקומות המתאימות מסיבות הקשורות במצב הטופוגרפי של החלקה או משיקולים תכנוניים אחרים.
 - ב. דירות גן:
 - א. דירות בהן ניתן ליצור המשכיות בין מפלס הרצפה בתחום הבנין לבין המפלס הקיים מחוץ לבנין המהווה המשך הדירה.
 - ב. שטח דירת גן - שטח דירה ושטח המפלס המוצמד אליה ו/או משמש בלעדית את דירת הגן.
8. מטרות התכנית:
 - א. לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית.

להלן פירוט ההקלות הכמותיות:

 - תוספת שטח רצפה בשיעור של 6%.
 - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין מעלית (אם יש יותר ממעלית אחת תינתן התוספת עבור כל אחת מהמעליות תוספת זו היא מכוח תכנית גב/385).
 - תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה.
 - תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה (התוספת המירבית היא 5% בגין תוספת 2 קומות).
 - ב. לשנות קוי בנין.
 - ג. לקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לנושאים הבאים: בנין מודרג, דירות גן.

9. טבלת אזורים ואחוזים לפי מצב קיים ולפי תכנית מוצעת גב/מק/258 ו'

מס'	אזור	מצב קיים				מצב לפי תכנית גב/מק/258 ו' תוספות מוטמעות		
		מס' הקומות	אחוזי בניה כוללים %	6%	5% בגין מעלית	סה"כ % לבנין	סה"כ % לקומה	
	1	2	3	4	5	6	7	
9.1	אזור מגורים א'	2	78	6	-	84	42	
9.2	אזור מגורים א'	2 + מפ'	78	6	5	89	45	
9.3.1	אזור מגורים א' תכנית (99)	1	חד משפחתי 26	6	-	32	32	
9.3.2	אזור מגורים א' תכנית (99)	2	דו משפחתי 39	6	-	45	45	
9.3.3	אזור מגורים א' תכנית (99)	2	חד משפחתי 43	6	-	49	25	
9.3.4	אזור מגורים א' תכנית (99)	2	דו משפחתי 58	6	-	64	32	
9.4	אזור מגורים א-1	1	33	6	-	39	39	
9.5.1 *	אזור מגורים א-2 (-550)	2 + מפ'	78	6	5	89	45	
9.5.2 **	אזור מגורים א-2 (+ 550)	2 + מפ'	90	6	5	101	34	
9.5.3 ***	אזור מגורים א-2 (+ 650)	2 + מפ'	90	6	5	101	34	
9.6	אזור מגורים ב-1	3 + מפ'	102	6	5	113	38	
9.7	אזור מגורים ב-2	3 + מפ'	126	6	5	137	46	
9.8	אזור מגורים ג'	4 + מפ'	168	6	5	179	45	
9.9	אזור מגורים ז' (99)	4 + מפ'	112	6	5	123	31	
9.10	אזור מסחרי	1 + 3	= 173 35+138	6	5	184	46	
9.11	אזור יחידה מסחרית	4	140	6	5	151	38	
9.12	אזור מגרש מיוחד	4	160	6	5	171	43	
9.13	אזור הבראה ונופש	4	120	6	5	131	33	
9.14	אזור לבנינים ציבוריים	4	160	6	5	171	43	

- * למגרשים עד 550 מ"ר ומגרשים ששטחם עד 650 מ"ר בצד הדרומי של רח' גבע.
- ** למגרשים ששטחם מעל 550 מ"ר פרט למגרשים ששטחם בצד הדרומי של רח' גבע.
- *** למגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר בצד הדרומי של רח' גבע.

9.15 ה ע ר ה: אחוזי הבניה הם מירביים. יתכנו מקרים בהם קיימים מגרשים קטנים או אי רגולריים בהם אי אפשר יהיה לממש את מלוא אחוזי הבניה המותרים לפי התכנית.

10. הוראות בניה:

א. הבלטת בנין לחזית ולאחור: מותרת הבלטת הבנין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.20 מ' במרווח הקידמי ובמרווח האחורי.

ב. בנין מודרג:

- הוראות בניה:
- (1) הדירוג יהיה בשיעור שגובהו מהווה קומה מלאה, או יותר מקומה, או חלק מקומה.
 - (2) מספר הקומות בבנין המודרג יקבע לפי האגף בו קיים מספר הקומות הגדול ביותר.
 - (3) בבנין מודרג מותר משיקולים תיכנוניים שאינם פוגעים בדירוג להוסיף עד שתי קומות נוספות מעל למותר בתכנית, בכפוף לכך שמספר הקומות כלפי החזית הקובעת (הרחוב) לא יעלה על המספר המותר בתכנית. כל זאת מבלי לגרוע בהקלות אותן ניתן לקבל לפי סעיף 11 בתכנית זו.
 - (4) דירת גן בבנין מודרג לא תחשב במנין מספר הקומות.

ג. דירת גן:

- הוראות בניה:
- (א) שטח המפלס מחוץ לבנין המהווה את המשך הדירה יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ויוצמד אליה, ו/או ישמשה בלעדית.
 - (ב) ההצמדה תהיה רק למפלס האמור והיא לא תמנע ביצוע פעולות במפלסים שמתחתיה (מרתפי חניה וכו').
 - (ג) שטח המפלס המוצמד לדירה יהיה במפלס רצפת הדירה או במפלס הנמוך ממנה בשיעור שלא יעלה על 0.6 מ' (3 מדרגות).
 - (ד) מותרת הקמת פרגולה (מצללה) כמשמעותה בחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראותיו.

11. הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים:

- א. עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5%.
- ב. עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%.
- ג. תותר משיקולים תיכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבניה בקומות תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקוי הבנין המותרים. אולם סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא ישתנה.
- ד. בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת.

במסגרת שטחי הבניה המותרים לפי אזוריים.

ה. הערה: ההתייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות תכנית גב/385.

על תכנית זו חלות הוראות תכניות המתאר: - גב/53 על תיקוניה, תכנית גב/258 על תיקוניה ותכנית גב/385, להלן "תכניות המתאר". בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות תכרענה הוראות תכנית זו.

12. יחס לתכניות אחרות:

ח ת י מ ו ת:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מליאה / משנה	
נבעתיים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
(סעיף 62א')	
אישור תכנית מס' א/מ/1201	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מליאה/משנה	
החליטה בישיבתה מס' 980	
מיוכ 31.8.98	לאשר את התכנית
יו"ר הועדה	סמנכ"ל תכנון
תאריך: 2.9.98	