

מרחב תכנון מקומי - גבעתיים

תכנית מתאר מפורטת מס' גב/מק/ 389 א' שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' גב/ 389

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' גב/ מק/ 389 א' שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' גב / 389.
2. מסמכי התכנית: מסמך א: תקנון התכנית המכיל 3 עמודים.
מסמך ב: תשריט ונספח בינוי.
מסמך ג: נספח תנועה.
מסמך ד: חוות דעת סביבתית
3. שטח התכנית: 2,072 מ"ר.
4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב.
עירייה: גבעתיים.
5. תחום התכנית: גוש: 6168 חלקות: 88
תחום בקו כחול בתכנית הבינוי.
6. יזומי התכנית: אבולפיה, רגואן, בראונר יזמים ובונים
רחוב: קלישר 30 תל-אביב.
7. בעלי המקע: מנהל מקרקעי ישראל.
חוכרת לדורות חב' קולנוע הדר גבעתיים בע"מ.
8. המתכנן: גיורא רוטמן-משה רז אדריכלים ובוני ערים
רחוב: הירקון 109 תל-אביב 63571.
טלפון: 03-5270860 פקס: 03-5225085.
9. מטרות התכנית: א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ממסחר, משרדים ומגורים למגורים בלבד מבלי להוסיף שטחי בניה המותרים בתכנית גב/ 389 כפי שמוצג בטבלת היעודים והשטחים.
ב. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר תוספת קומות למגורים לפי סעיף 62 א' (5) לתיקון 43 לחוק.
ג. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א' (8) לתיקון 43 לחוק.

מצב קיים										
מס' מגרש	יעודי קרקע	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר					מס' יח"ד	מס' קומות	
			שמושים עקריים			חלקי שרות				סה"כ
			יעוד	שטח עקרי	סה"כ שטח עקרי	מעל קרקע	מתחת קרקע			
88	מגרש מגורים מסחרי מיוחד	2072	מגורים מסחר משרדים	3500 1000 645	5145	800 1100 700	7500	15245	35	3 קומות מסחר קומה מפולשת 12 קומות מגורים

טבלת יעודים ושטחים:

מצב מוצע							סה"כ
זכויות בניה במ"ר				מס' יח"ד		מס' קומות	
שמושים עיקריים			חלקי שרות במ"ר				
יעוד	שטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי					
מגורים מיוחד	5,145	2,600	53	עד 4 מרתפי חניה, לובי כניסה מרח' סירקין + מגורים ומחסנים 2 קומות דירות גן ומחסנים, לובי כניסה מרח' פועלי הרכבת + מגורים ועוד 19 קומות מגורים. לא כולל חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.		7,745	
חניה, מחסנים דירותיים, שטחים שכניים	----	5,200				עד 5,200	
סה"כ	5,145	7,800				12,945	

11. תקנות בניה והוראות:

11.1 מפלסי הכניסה הראשיים: כמצויין בתכנית הבינוי.

11.2 שטחי בניה:

השטח המירבי לבנייה לשימושים עקריים למגורים שמעל הכניסה הקובעת לבניין מרחוב סירקין לא יעלה על 5,145 מ"ר.
שטחי השרות המירביים מעל מפלס פועלי הרכבת לא יעלו על 2,600 מ"ר.
מרפסות השרות תחשבנה כשטח שרות.
שטחי השרות המירביים מתחת למפלס פועלי הרכבת עד 5,200 מ"ר, והכוללים: חניה, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים.
שטחי השרות לחניה, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים וחדרי מכונות יוגדרו ויפורטו בהיתר הבניה.
שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6.0 מ"ר נטו. לכל דירה אפשר יהיה להצמיד מחסן אחד בלבד.

11.3 מספר הקומות: בהתאם לתכנית הבינוי.

11.4 גובה הבניינים: בהתאם לתכנית הבינוי.

11.5 מרפסות: תותר הבלטת חלק מהמרפסות מעבר לקו בניין כמופיע בהתאם לתכנית הבינוי.

11.6 מס' יחידות דיור: מספר היחידות לא יעלה על 53 יחידות דיור.

11.7 חניה: 109 מקומות חניה במרתפי החניה. 99 מקומות חניה לדיירי הבניין ועוד 10 מקומות חניה לאורחים.

11.8 נספח בינוי: תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד ושינויים לא מהותיים יהיו בסמכות הוועדה המקומית.

11.9 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה לפי החוק.

11.10 ביצוע התכנית:

12. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מפורטת מס' גב/ 389. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תהייה הוראות תכנית זו עדיפות.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזמי התכנית:

חתימת עורך התכנית:

חתימת הרשות המקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבני
מלחמה / משנה
גבעתיים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
(סעיף 62א')

אישור תכנית מס' 389-1-1/1
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מליאה/מי
החליטה בשיבתה מס' 2002019
מיום 2.4.2019
לאשר את התכנית

י"ר היעדרה
תאריך: 2.4.2019

מנהל האגף לתכנון ולבניה
מקומות וסמכויות

קולנוע הדר גבעתיים
בר"מ

אברהם רגאן, כראונר
יוזמים ובונים

גורא ווסמן - מועצה דר
עיריית גבעתיים
יחידת 109 ונ"א 63571
טל: 5225085-03