

מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מתאר גב/281/ג/1
שינוי לתכנית מתאר מס' גב/281/ג/1 וגב/281

1. **שם התכנית** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' גב/281/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מס' גב/281/ג/1 וגב/281.
2. **המחוז** תל-אביב.
3. **הנפה** תל-אביב, יפו.
4. **העיר** גבעתיים.
5. **הגוש והחלקה** גוש 6161, חלקה 520 ח"ח 503 (18/1 ומגרש 18/1 א').
6. **הכתובת** רח' שמעון בן צבי פינת בן גוריון.
7. **שטח התכנית** 6940 מ"ר.
8. **בעל הקרקע** מינהל מקרקעי ישראל.
9. **היוזם** מעון פאר הר-ציון בע"מ.
10. **עורך התכנית** יורם בר, לילית פרייז אדריכלים.
11. **תחולת התכנית** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. **מסמכי התכנית** התכנית כוללת תשריט בק.מ. 1:500, נספח בינוי, הוראות בכתב (תקנון) ונספח הסדר חניה ותנועה, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

- 13. מטרת התכנית**
- א שינוי יעוד מגרש 18/1 מאזור מגרש מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 ב קביעת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד לבנין מגורים הכולל קומת מרתף תחתונה בגבולות המגרש, קומת עמודים כפולה בחלקו הקדמי של המגרש, מרתף עליון וקומת קרקע בחלק האחורי ומעליהן 17 קומות מגורים + קומת מכוונות על הגג.
 סה"כ שטחי בניה על קרקעיים כולל שטחי שרות כהגדרתם בתקנון, כולל ממדים וממקים יהיו 18000 מ"ר. מס' יחידות הדיוור לא יעלה על 175.
 ג זכויות הבניה המוצעות כוללות את הזכויות שהועברו מתכנית גב/281.

- 14. אזור מגורים מיוחד**
- א מגרש 18/1 השטח הצבוע בכתום ומותחם בכתום כהה והממוספר 18/1 מיועד לאזור מגורים מיוחד ויבנה בו בנין בן 17 קומות המכיל 175 יחידות דיוור. קומת העמודים בגובה כפול כוללת מבואה, משרדי הבית, מחסני עגלות, מבואה לבריכה, שתי דירות, מדרגות ומעליות, וכ"כ בריכת שחיה מקורה לרווחת דיירי הבניין בלבד.
 החלק האחורי מקומה זו מהווה מרתף עליון ומיועד לחניה ובריכת שחיה מקורה בלבד.
 מתחת לקומת הכניסה יהיה מרתף חניה על כל המגרש הכולל גם מועדון בריאות לשימוש הדיירים בלבד.
 ב מגרש 18/1' השטח הצבוע בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח אשר יהיה לרווחת דיירי הבניין במגרש 18/1.

- 15. תכנית בינוי**
- א הבינוי המופיע בתשריט הינו רעיוני בלבד ושינויים שאינם מהותיים לא יהוו לתיכנית.
 ב גובה הבנינים וקוי הבנין שבתשריט הבינוי הינם מחייבים.
 ג חומרי הגמר יהיו על פי דרישות מהנדס העיריה.
 ד תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת פתרונות אורור למרתפי החניה באופן שלא יגרמו מטרדים לשכנים ובאישור היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים.
 ה. ניתן להקים בריכת שחיה בתנאי שתהיה פנימית ומקורה.
 ו. הבריכה המועדון הבריאות יהיו לשימוש דיירי הבניין בלבד.

15א' מרתפים לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיבטח בהיתר ובמפרטיו:

- א מי הגשמים הנאספים במרזבי המבנים יוחדרו בספיגה ככל הניתן לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית. היתרה שמעבר ליכולת הספיגה תוזרם למערכת ניקוז העירונית
 ב מעל תקרת המרתפים תובטח שכבת אדמה גננית בגובה שלא יקטן מ- 1,50 מ' לצורך גינון ונטיעות.
 ג בתחום התכנית ינטעו עצים בוגרים להנחת דעתו של מהנדס העיר.

- 16. ש.פ.פ.**
- א תנאי לחיתר בניה היינו אישורה ע"י הועדה המקומית של תכנית פתוח מפורטת הכוללת את השטח הפרטי הפתוח שתראה את הגדרות, השטחים המרוצפים והמגוננים ודרכי גישה לחניה ותאורת השטח.
 ב. בשפ"פ יהיה מותר להקים תחנת טרנספורמציה בגודל של עד 75 מ"ר המהווה שטח עיקרי תת קרקעי, גדרות, שבילים ורחבות מרוצפים, רגולות להצללה, ספסלים, מתקני משחקים וכו'.

17. חניה

- א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיחיה תקף בעת מתן הוצאת ההיתר או עפ"י נספח הסדר חניה ותנועה ע"פ הגבוה מביניהם.
 ב. נספח הסדר חניה ותנועה המצורף יהיה חלק ממסמכי התכנית.
 ג. בתכנית זו יהיו עד שלשה מרתפי חניה. כל החניה הינה תת קרקעית.

18 א' טבלת שטחי הבניה וייעודי השטחים-מצב מוצע - מגרש 18/1

סה"כ במ"ר	שטחי שרות				שטח עיקרי				מס' יח' דיור	קומה
	תת קרקעי		על קרקעי		תת קרקעי		על קרקעי			
	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד		
6100	5950 100% משטח מגרש 18/1	חניה ומחסנים (עד 3 מרתפים= 300%).			150	מועדון בריאות			---	מרתף תחתון
2150	1700	חניה			450	בריכת שחיה מקורה			---	מרתף עליון
700				מדרגות, מעליות מתקנים טכניים על הגג. מבואה לבריכה			70 150	משרדי הבית דירות	2	קומת קרקע
17300			4800				12500	דירות	173	קומות 17-1
26,250	7650		5280		600		12720		175	סה"כ
18,000 מ"ר	סה"כ על קרקעי=5280+12,720									

* זכויות הבניה הנ"ל כוללות את הזכויות שהועברו מתכנית גב/281.

18-ב' טבלת שטחי הבניה וייעודי השטחים, מצב מוצע - חלקה 18/1 א' - שטח עיקרי תת-קרקעי.

75 מ"ר					75	תחנת טרנספו- רמציה				
--------	--	--	--	--	----	--------------------------	--	--	--	--

19. טבלת שטחי בניה ויעודי שטחים-מצב קיים, לפי גב/281/ג.

סה"כ כללי	שטחי שרות בקומות		שטחי שרות תת - קרקעיים		שטח עיקרי		קומה
	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	יעוד	
			164	גרעינים, מדרגות מעליות ומבואות לובי שרותים, מחסן חומרים	528	חדרי מלאכה	מרתף תחתון
			83				
			60				
			65				
			372		528		סה"כ
			164	גרעינים, מדרגות מעליות ומבואות לובי שרותים	175	חדרי מלאכה	מרתף עליון
			90				
			15				
			460	מחסני דיירים			
			575	חדרי מכונות מעבר תת קרקעי			
			25	לבריכת שחיה	70	שרותי בריכה	
			1329		245		סה"כ
	164	גרעינים (מדרגות מעליות ומבואות) מחסנים	1828	חניה מקורה	38	שרותים מועדונים וחדרי משחקים	קומה ציבורית תחתונה
	385				83	בית כנסת	
					24	חניית	
					146	משרדים	
					110	מחלקה רפואית	
					259	לובי + קפיטריה	
					197		
	549		1828		857		סה"כ
	164	גרעינים (מדרגות מעליות ומבואות) חצר משק מקורה			170	לובי שרותים	קומה ציבורית עליונה
	240				45	חדר אוכל	
					447	מטבח	
					123	מחלקה סיעודית	
					652	שרותי בריכה	
					75		
	404				1512		סה"כ
	2625	גרעינים (מדרגות מעליות ומבואות)			9576	דירות 6 מ"ר לדירה	קומות דירות
					1470	מרפסות מקורות	
	2625				11046		סה"כ
21,295	3578		3529		14188		סה"כ כללי

20. טבלת שטחי בניה ויעודי שטחים - מצב קיים קודם. לפי ת.ב.ע. גב/281.

מס' מגרש	אחוז בניה	מס' קומות	מס' יחידות דיור	שטח בניה עיקרי
18	120%	6	---	-----
חלק ממגרש 1	-----	ע+4	16	110 מ"ר ממוצע ליח' דיור לא כולל חדרי מדרגות ומרפסות

21. יחס התכנית לתכנית ראשית

על תכנית זו יחולו הואות תקנות התכנית גב/281 (להלן "התכנית הראשית") במידה שיהא ניגוד הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו תכרעה הוראות תכנית זו.



תאריך 23.12.1998

סגן מנהל
6.1.99

תאריך 23.12.1998

בעל תכנית

חתימת יזם התכנית

חתימת עורך התכנית

תאריך 23.12.1998

חתימת בעל הקרקע