

500 6482

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית מס' גב/מק/476

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' גב/380 א' – "גבעתיים מרכז העסקים"

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' גב /מק/476 שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' גב/380 א'. "גבעתיים מרכז העסקים" להלן: "התכנית הראשית".
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. תשריט צבוע בקני"מ 1:1000, 1:2500 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:625
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. המקום : מחוז : תל - אביב
עיר : גבעתיים
גוש : 7105
חלקי חלקות : 70, 91-99
5. גבולות התכנית : מצפון :
מדרום : בהתאם לתשריט התוכנית .
ממזרח :
ממערב :
6. שטח התכנית : 13,433 מ"ר
7. בעלי הקרקע : מ.מ.י., עיריית גבעתיים .
8. יזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים. משהב וקבוצת מבני אופיר.

9. עורך התכנית : מ.בר - ו.הרשקוביץ אדריכלים ובוני ערים
רח' בוקי בן יוגלי 11 ת"א
טל : 03-5280234
פקס : 03-5289034

10. מטרת התכנית :

- א. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 40 מ-54 ל-96 בהתאם לתכנית גב/380/א' ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בהתאם לסעיף 62א. (א)(8) לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית בהתאם לסעיף 62א. (א)(6) לחוק.
- ג. הוספת קומות בבנייני מגורים, כולל קומות מרתף הכוללות שטחי שירות בלבד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, סעי' 2. (8) ובהתאם לסעיף 62א. (א)(9) לחוק.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א. (א)(5) לחוק.
- ה. שינוי בקו הבנין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62א. (א)(4) לחוק.
- ו. קביעת שלבי ביצוע.
- ז. שינוי תכנית הבינוי המאושרת בתכנית גב/380 א' לתכנית בינוי מוצעת חדשה.

11. פרוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל, 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מיתאר ומפורטת מס' גב/380 א' ותכנית מיתאר מס' גב/53 על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות החלות על שטח התכנית תכרענה הוראות תכנית זו.

12. אזור מגורים מיוחד – הוראות בינוי והוראות מיוחדות :

- 12.1 נספח הבינוי, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית הוא מנחה בכל הקשור להעמדת המבנים, לשימושים בשטחי החוץ הנלווים, לפתרון החניה ולאופי הכללי של המתחם.
- 12.2 הוראות התכנית ונספח הבינוי יהיו מחייבים בכל הנוגע למספר הבניינים, לקוי הבניה המינימליים, לגובה הבניינים, ולמספר הקומות.

- 12.3 בכל אחד מ-4 המגרשים 40, 50, 60, 70 ייבנה בניין מגורים אחד בעל 2 גרעיני מדרגות/מעליות, על-פי תכנית הבינוי.
- 12.4 במגרש 40 יוספו 4900 מ"ר שטח עיקרי (עפ"י סעיף 10. ב') השטח הנ"ל יופחת ממגרש 60.
- 12.5 במגרש מס' 40 יוספו 3 קומות מגורים.
במגרש מס' 50 ו 60 יוספו 3 קומות מגורים.
במגרש מס' 70 יופחתו 2 קומות מגורים.
- 12.6 הבניינים ייבנו במספר קומות כמפורט בטבלת יעודי השטחים והוראות הבניה שבסעיף 12.13 להלן, מעל קומת עמודים מפולשת בגובה של עד 6.0 מ' ובגובה כולל כדלקמן:
- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| 80 מ' מעל לכניסה הקובעת לבנין | – במגרשים 40, 70. |
| 95 מ' מעל לכניסה הקובעת לבנין | – במגרשים 50, 60. |
- גבהים אלה אינם חורגים ממגבלת הגובה לצרכי בטיחות-טיסה שקבעה התכנית הראשית.
- 12.7 בקומת העמודים המפולשת תותר הקמתם של לובי הכניסה לבניני המגורים, חדרי שירות, מחסנים לשימוש דיירי הבניין ומתקנים הנדסיים/טכניים המשמשים לתפעול הבניינים.
- 12.8 יותרו מרתפי חניה עד גבולות המגרש.
- | | |
|--------|-----------------------------------|
| 1: 1.7 | תקן חניה מחייב למגרש מס' 40 |
| 1: 2.3 | תקן חניה מחייב למגרש מס' 70 |
| 1: 2 | תקן חניה מחייב למגרשים מס' 50, 60 |
- 12.9 תותר בניית מספר קומות מרתף כמפורט בטבלת יעודי השטחים והוראות הבניה שבסעיף 12.13 להלן.
- 12:10 קוי בנין:
- בכל המגרשים למגורים יהיו קוי הבניין עפ"י התב"ע המאושרת גב/380/א' ועל פי תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו.
- במידה ותהיה סתירה בין תשריט הבינוי לתוכנית גב/380/א' תכרענה הוראות תוכנית הבינוי.
- במגרש מס' 40 תותר בניה לצד דרום בקו בניין 0 (אפס), ובלבד שבתוך 3 שנים מסיום הבניה במגרש זה ובמגרש 70 תוגש תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, המסדירה שגבול המגרש יהיה במרחק של 5.0 מ' לפחות מהחזית הדרומית של הבניין במגרש 40.
- 12.11 בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ויינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבנין.

תכנית מיתאר מקומית מס' גב/מק/476
 "העברת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד"
 דף 4 מתוך 7 דפים

12.12 טבלת יעודי שטחים והוראות בניה מצב קיים :

קוי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח שרות	זכויות בניה במ"ר			מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	יעוד
					שטחי שרות		שטח עיקרי			
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
עפ"י המאושר בתוכנית גב/380 א'	16 קומות מעל ק"ע כפולה +2 מרתפים	54	11,880	6,480	4,320	2,160	5,400	4	2990	מגורים מיוחד
	21 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	108	23,760	12,960	8,640	4,320	10,800	5	3349	
	21 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	108	23,760	12,960	8,640	4,320	10,800	6	3366	
	21 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	108	23,760	12,960	8,640	4,320	10,800	7	3728	
		378	83,160	45,360	30,240	15,120	37,800		13,433	סה"כ

תכנית מיתאר מקומית מס' גב/מק/476
 "העברת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד"
 דף 5 מתוך 7 דפים

12.13 טבלת יעודי שטחים והוראות בניה מצב מוצע :

יעוד	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	זכויות בניה במ"ר			סה"כ שטח שטח בניה	סה"כ שטח שטח שרות	מס' יח"ד	מס' קומות	קוי בנין		
			שטח עיקרי	שטחי שרות						לכביש מס' 3	צדדי	אחורי
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
מגורים מיוחד	2990	40	10300	2800	8000	10800	96	19 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	4	עפ"י תוכנית הבינוי	עפ"י סעיף 12.10 בהוראות התוכנית	
	3349	50	10800	4320	8640	12960	108	24 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	5	אחורי	למגרש מס' 1 לכביש מס' 5 עפ"י תוכנית הבינוי	
	3366	60	5900	3680	4960	8640	108	24 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	5	אחורי	למגרש מס' 3 לכביש מס' 5 עפ"י תוכנית הבינוי	
	3728	70	10800	4320	8640	12960	108	19 קומות מעל ק"ק כפולה +3 מרתפים	5	אחורי	למגרש מס' 3 לכביש מס' 4 עפ"י סעיף 12.10 בהוראות התוכנית	
	13433		37800	15120	30240	45360	420					

הערות לטבלה :-

א. בתכנית זו לא נכללו הפקעות לצרכי ציבור כיוון שהתכנית הראשית (גב/380א') הקצתה שטחים לציבור בכמות ובמיקום העונים גם על צרכי האוכלוסיה הצפויה להתווסף עם מימושה של תכנית זו.

ב. השפ"פ מפוצל ל-2 מגרשים. ראה תכנית הבינוי.

12.14 ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בתחום התכנית ובלבד שישמרו סך כל זכויות הבניה .

13. חשמל ותקשורת : קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

14. שפ"פ : בשטח שיעודו שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע היעוד) יחולו הוראות התכנית הראשית.

15. תנאים להוצאת היתר בניה :

- 15.1 לא יינתן היתר-בניה, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לביצוע, שתהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.
- 15.2 הבקשות להיתר-בניה יכללו פתרון נגישות הנדסי ועיצובי ל-4 המגרשים.
- 15.3 לא יינתן היתר-בניה, אלא לאחר אישור תכנית פיתוח שטח למגרשי המגורים שתהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר ושתכלול: גבהים וניקוזים, פתרון מערכות התשתית, קירות תומכים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, ניקוז, מתקני אשפה מאושרים ע"י אגף איכה"ס והתברואה בעירייה וכד'. התכנית תוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.
- 15.4 הבקשה להיתר תכלול התייחסות לפתרון האדריכלי של: מסתורי הכביסה מערכות מיזוג האויר, אנטנות מרכזיות וכיו"ב.
- 15.5 תשתיות הנדסיות עירוניות לרבות ביוב, תיעול ומים יוזזו ע"י היזם ועל חשבונו לתוואי חדש שיתוכנן ויאושר ע"י מהנדס העיר.

16. היטל השבחה : יוטל וייגבה עפ"י הוראות החוק.

17. שיפוי : כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית יינתן ע"י יזמי התכנית לפני ההחלטה למתן תוקף לתכנית.

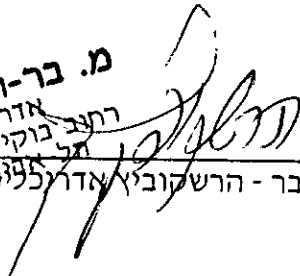
תכנית מיתאר מקומית מס' גב/מק/476
"העברת זכויות בניה באזור מגורים"
דף 7 מתוך 7 דפים

20. חתימות:


משה בן-הרשבוץ
חברה לשכונת גבעתיים ופיתוח בע"מ
קבוצת מבני אופיר בע"מ

1. משה בן-הרשבוץ וקבוצת מבני אופיר
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

חתימת המגיש והיזם:


מ. בן-הרשבוץ
אדריכלים
רחוב בוקי בר יגלי 11
תל אביב 61033296
בר - הרשקוביץ אדריכלים

חתימת המתכנן:

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מליאה / משנה - גבעתיים - חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 (סעיף 62) אישור תכנית מס' גב/מק/476 הועדה המקומית מליאה / משנה החליטה בישיבתה מני 200604; מיום 16.1.06 להמליץ על אישור התכנית. מהנדס ומזכיר הועדה יו"ר הועדה תאריך: 24.4.06</p>
--

תאריך:

17/7/05

24/7/05

19/9/05