

183.07  
תכנית מוקדמת מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גב/מק/504

מגורים בגבעתיים

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

סוג התכנית תכנית מתאר מפורטת

## מרחב תכנון מקומי גבעתיים

## תכנית מס' גב/מק/504

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגדל מגורים, גבעתיים.

**1.1 שם התכנית**

6.824 דונם

**1.2 שטח התכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה

27.02.2007 תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה  
הוראות של  
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת  
הוראות לענין

ועדה מקומית

תכנון תלת מימדי  
מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית

לפי סעיף

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

אופי התכנית

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182,205 קואורדינטה מערב  
מזרח663,830 קואורדינטה דרום  
צפוןהמתחם התכנית ממוקם במזרח גבעתיים בין  
רחוב בן צבי וקניון גבעתיים.**1.5.2 תאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית גבעתיים.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב גבעתיים

שכונה רחוב

המתחם הינו חלק משטח הידוע כשטח 9.  
בצפון - רחוב בן צבי.  
במערב - כיכר ציבורית בפינת הרחובות בן צבי  
וויצמן.  
בדרום - קניון גבעתיים בחלקה 590.  
במזרח - מעבר ציבורי בחלקה 592.

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק מהגוש	595	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

13

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.09.1976	2255	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 281	שינוי	תכנית מס' 281
25.06.1987	3463	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 281 א'	שינוי	תכנית מס' 281 א'
26.03.2001	4975	תכנית זו גוברת על תכנית מס' ד' 281	שינוי	תכנית מס' 281 ד'
25.08.1987	3475		כפיפות	תכנית מתאר מס' 385
15.02.2005	5367		כפיפות	תכנית מס' 353 ו'
28.07.1994	4235		כפיפות	תכנית מס' 406

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלוונטי

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		התוספת חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	10.08.2006		12		מחייב	הוראות תכנית
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	10.08.2006	1		1:1000	מחייב	תשריט יעודי קרקע
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	10.08.2006	1		1:500	מנחה - מחייב בקווי הבניין וגובה בניו מירב	נספח מס' 1 - תכנית בנינו

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
office@shetrit.com	03-6817754		03-6821282	חצרות יפו, דרך שלמה 2 תל אביב יפו 68111	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	30030	179481	אורי שטרית	אדריכל	

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3, רמת גן	חברת שיכון עובדים בע"מ					

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6301548		03-6301550	רח' שלם 3, רמת גן	חברת שיכון עובדים בע"מ					
	03-7632010		03-7632000	דרך מנחם-בגין 125, קריית הממשלה החדשה, ת.ד. 7246, תיא 67012	מנהל מקרקעי ישראל					

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
office@shetrit.com	03-6817754		03-6821282	חצרות יפו, דרך שלמה 2 תל אביב יפו 68111	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	30030	79816047	אורי שטרית	אדריכל		
isboumap@netvision.net.il	03-9603067		03-9607316	מושב חמד 125 50295	יאיר איזבוצקי	542		יאיר איזבוצקי	מודד		

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- א. לשנות את תכנית הבינוי עפ"י סעיף 62 א' ס"ק 5.  
ב. לשנות בהתאם לכך את התכניות התקפות בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת גובה בניה מרבי למגדל המזרחי, כדלקמן:

- להגביה מפלס ה-0.00 + ב-50 ס"מ. מ-54.50 ל-55.00 מעל גובה פני הים.
  - להגביה את גובה קומה הטיפוסית ב-5 ס"מ (מגובה 3 מ' לגובה 3.05 מ').
  - להגביה את גובה הקומה האחרונה מתחת לפנטהאוז מ-3.0 מ' לגובה 3.27 מ'.
  - להגביה את גובה קומת הפנטהאוז מגובה 3.0 מ' לגובה 3.35 מ'.
  - לשנות את גובה מפלס רצפת החדרים על הגג מ-93.5 ל-95.10 מעל פני הים.
- סה"כ הגבהות-1.60 מ' מעל הגובה שנקבע בתביע 281 ד'.  
(הערה: בסמכות וועדה מקומית לשנות את מפלס ה-00.00 + עד 1.0 מ' ללא שינוי התביע.)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר (1)	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		6.824	שטח התכנית - דונם
-	-	135	מגורים ג1 - מספר יח"ד

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג1	595	

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

### 4.1. אזור מגורים ג' 1

#### 4.1.1 שימושים

- א. במגרש יבנו שני מגדלי מגורים:  
 בניין מערבי- בן 11 קומות, 71 יחידות דיור.  
 בניין מזרחי- בן 11 קומות, 64 יחידות דיור.  
 ב. שימושים לפי הוראות מתכנית גב/מק/281 ד'.

#### 4.1.2 הוראות

- א. בינוי
1. שטחי בניה: לפי תכנית גב/281.
  2. העמדת המבנים:  
 מגדל מזרחי- לפי נספח בינוי בתכנית זו.  
 מגדל מערבי- ללא שינוי מתכנית גב/מק/281 ד'.
  4. שינויים לא מהותיים בנספח הבינוי יותרו ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר ובלבד שהחריגה בגובה לא תעלה על 1.0 מ' וקונטור הבניינים לא יחרוג מקווי הבניין ומהמרחק הנדרש מהבניינים הסמוכים.
- ב. גובה מבנים
1. מגדל מזרחי: מפלס אבסלוטי לרצפת קומת החדרים על הגג תהיה 95.10 מ' מעל פני הים, לא כולל מתקנים וחללים טכניים על הגג.
  2. מגדל מערבי: ללא שינוי מתכנית גב/281 ד'.  
 כמסומן בתשריט.
- ג. קווי בניין





**6. הוראות נוספות****6.1. עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התכנית****7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2. מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים מיום אישורה.

**6. הוראות נוספות****6.1. עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתייר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

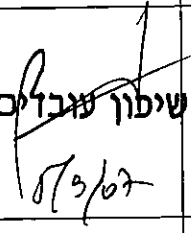
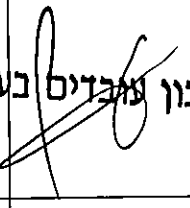
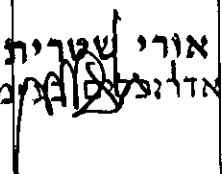
**7. ביצוע התכנית****7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

**7.2. מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים מיום אישורה.

**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		חברת שיכון עובדים בע"מ			מגיש התכנית
		חברת שיכון עובדים בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב			בעלי עניין בקרקע
		אורי שטרית אדריכלים בע"מ	79816047	אורי שטרית	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. ידוע לנו כי לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לרשות התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה לה סמכות ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו היא במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות ממשלתית, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר כי חתימתנו על החתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זכויות על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לזכותנו כמפורט לעיל, ואו על כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מבט ותכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב

תאריך: 12/3/07

**גב/מק/504**  
**מחוז תל-אביב**  
**מחוז תל-אביב**  
**מחוז תל-אביב**

מרחב תכנון מקומי גבעתיים  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 (סעיף 62 א')

אישור תכנית מס' ג.ג.א/504  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה (משנה)  
 החליטה בשיבת מס' 2007.01  
 מיום 12.2.07

תאריך: 12/2/07

27/02/2007

עמוד 12 מתוך 12