

5006817

19.3.2007

מוקדמת מס' 12

מהדורה מס' 21  
08.03.07  
דף מס' 1 מתוך 8

**מרחב תכנון מקומי – גבעתיים**  
**תכנית מתאר מפורטת מס' גב/ 281 ח'**  
**שינוי לתכניות גב/ 281, גב/281 א', גב/מק/ 281 ד', גב/406, גב/53 על שינוייה**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מפורטת מס' גב/ 281 ח' - שינוי לתכנית מס' גב/ 281, גב/ 281 א', גב/מק/ 281 ד', גב/406, וגב/ 53 על שינוייה (להלן - "התכנית").

2. מסמכי התכנית: תכנית זאת כוללת את המסמכים הבאים:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ייעודי קרקע ערוך ב-ק.נ.מ 1:1000.  
ג. נספח בינוי מנחה וחתך.  
ד. נספח תנועה ב-ק.נ.מ 1:500.

**מאושרת**

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

גבולות התכנית

ממזרח - שדרות בן-גוריון.  
מדרום - דרך רבין.  
מצפון - מתחם מגורים הגובל ברחוב בן צבי.  
ממערב - מתחם הגובל ברחוב וייצמן.

3. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.

4. מקום התכנית: מחוז: תל אביב  
נפה: תל אביב-יפו  
עיר: גבעתיים, שד' בן גוריון פינת דרך רבין.  
גוש: 6161  
חלקות: 514, 528, 546, 552  
חלקי חלקות: 531, 538, 511, 521, 537, 536

5. שטח התכנית: 55.472 דונם

6. בעלי הקרקע: קרן קיימת לישראל  
בעלי הזכויות בקרקע: חב' נוה שוסטר בע"מ  
עיריית גבעתיים

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים

8. עורך התכנית: גיורא רוטמן - משה רז  
אדריכלים ובוני ערים  
רחוב הירקון 109, תל אביב, טל: 03-5270860

9. יחס התכנית לתכניות אחרות:

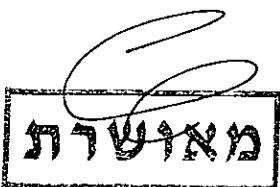
- א. על התכנית תחולנה ההוראות הכלולות בתכניות המאושרות גב/ 53 על שינוייה (תכנית מתאר) גב/ 281 וגב/ 281 א' למעט השינויים בתכנית זו .  
תכנית גב/ 53 אושרה ביום 6.5.00 י.פ. 761.  
תכנית גב/ 281 אושרה ביום 16.9.76 י.פ. 2255.  
תכנית גב/ 281 א' אושרה ביום 25.6.87 י.פ. 3463.
- ב. בכל עניין שהוראות תכנית זו אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר גב/ 53 על שינוייה ו/או הוראות תכניות גב/ 281 ו/או גב' 281 א' תכרענה הוראות תכנית זו .
- ג. תכנית זאת מבטלת את הוראות התכנית גב/ 281 א' – תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אזור תכנון ה"ה, ד-ד (חלק) שאושרה בוועדה המחוזית בחודש דצמבר 1993 .
- ד. תכנית זו מבטלת את נספח התחבורה לתכנית גב' 281 א' .

10. מטרות התכנית:

1. קביעת מגרשים למרכז ספורט מיוחד, שב"צ, אזור מגורים מיוחד ושצ"פ וכל זאת על-ידי:  
1. שינוי יעוד מאזור למרכז ספורט מיוחד לאזור מגורים מיוחד.  
2. שינוי יעוד משצ"פ ושטח לחניה ציבורית לשב"צ.  
3. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לשצ"פ.  
4. שינוי יעוד ממגרש מיוחד ושצ"פ לשב"צ.
2. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, ותנאים למתן היתר לבניין מגורים הכולל 140 יח"ד בשטח עיקרי של 16,800 מ"ר + 2,100 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות חופפות.  
7,000 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה ו- 16,200 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כל זאת במבנה אחד בן 30 קומות מעל קומת כניסה ועד 3 קומות מרתף ושפ"פ עם זכות מעבר לציבור.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין ותכליות למבני ציבור.
4. קביעת זכות מעבר לכלי רכב במגרש למבנה ציבור מס' 3 לחניון מרכז הספורט ולחניון מבנה המגורים.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.

11. נספח בינוי מנחה:

- נספח הבינוי הינו תכנית מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ויקבע כדלקמן :
- א. רומי מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים. רשאי מהנדס העיר להתאים הרומים לתכניות הפיתוח המפורטות ב-ק.מ. 1:100 שאינם חלק מתכנית זו .
- ב. קווי בנין מינימליים מעל מפלס הכניסה.
- ג. העמדה סכמטית של הבניינים, מספר הקומות וגובה מוחלט של הבניינים .
- רשאי מהנדס העיר להתאים גובה מוחלט של הבניינים במהלך אישור היתרי בניה.
- שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי יהיו באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים ולא יהוו סטייה מתוכנית זו .
- נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לגובה בניין, קווי בניין, מס' קומות וקווי בניין של המרתפים, ובשאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.



12.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 1) – המסומן בתשריט בכתום תחום בקו כתום כהה.

- א. המגרש לאזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 1) מיועד לשימוש מגורים בלבד.
- ב. 1. השימושים המותרים מעל מפלס הכניסה הם: דירות מגורים, מקלוט, מבואות קומתיות, מדרגות, מעליות, פירים טכניים ואלמנטים טכניים, מבואת כניסה ראשית, חדרים לרווחת הדיירים שיירשמו כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין.
2. השימושים המותרים מתחת למפלס הכניסה הם:
- חניונים, חדרי מכונות וחדרים טכניים, מחסנים וחדרים לרווחת הדיירים שיירשמו כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין.
- ג. הבנייה תהיה בהתאם לנספחי הבינוי המצורפים לתכנית זו – בניין בגובה עד 30 קומות מעל קומת הקרקע. קומת הקרקע תהיה עד 6.5 מ' גובה. רשאי מהנדס העיר לשנות את הגבהים בתחום של עד 1.0 מטר מעל ומתחת למופיע בנספח הבינוי.
- ד. זכויות הבניה:
1. סה"כ מס' יח"ד – לא יעלה על 140. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. שטח דירה עיקרי לא יקטן מ- 100 מ"ר. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. שטח עיקרי עד 16,800 מ"ר.
4. שטח עיקרי מרפסות חופפות עד 15 מ"ר ליח"ד וסה"כ עד 2100 מ"ר.
5. שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 7000 מ"ר.
6. שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד 16,200 מ"ר.
- ה. קווי הבניין המינימליים והגבהים המכסימליים יהיו עפ"י המצוין בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- ו. גובה תחתית רצפת הגזוזטראות כשהוא מדוד ממפלס הקרקע לא יקטן מ- 2.5 מ'.
- ז. יותרו מרתפים עד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. קווי הבניין למרתפים עד גבול מגרש, אך לכוון דרך רבין יהיה 5 מ' ומרווח זה יגון אופקית, במדרון או בטרסות. בכל מקרה תכסית מרתף לא תעלה מעל 90% משטח המגרשים.
- רשאי מהנדס העיר לאשר הבלטת תקרת החניונים מעל לפני הקרקע בגלל שיפועי הקרקע.
- ח. תכליות מותרות:
- במרתפים: חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק ושימושים נוספים עפ"י תכנית מתאר גב/ 406.
- ט. שטחי מחסנים דירתיים למגורים בקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כלולים בשטחי השרות.
- כל מחסן דירתי יהיה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. לכל דירה אפשר יהיה להצמיד מחסן אחד בלבד.
- י. תכסית המרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש לנושא החדרת מי תהום.
- יא. חיפוי הבניין מעל הקרקע יהיה באבן בשילוב אלמנטים ו/ או מתכת, זכוכית ובטון.
- יב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף במועד הבקשה להיתר בנייה בתוספת של 20 מקומות חניה לאורחים.

12.2 שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 1A) המסומן בתכנית בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה עם נקודות ירוק כהה .

- א. תותר זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. שטח השפ"פ לא יקטן מ- 1,650 מ"ר.
- ג. השפ"פ יפותח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
- ד. לא יותר גידור השפ"פ.
- ה. תכליות מותרות:  
מעל פני הקרקע – השטח יפותח כגן פתוח לציבור, תתאפשר הצבת מתקני משחק, פיתוח נוף, גינון, ריהוט רחוב, תאורה, פסלים וכל תכלית אחרת הקשורה בכך, הכל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. לא תותר כל בניה על השפ"פ, למעט פיתוח גנני, דרך מעבר לפינוי אשפה ולרכב חירום.  
מתחת לפני הקרקע – חניה תת-קרקעית עד 3 קומות מרתף. שטחי שירות בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 12.1 ח'.  
ו. תירשם לגביו זכות מעבר לציבור בלשכת רישום מקרקעין.  
ז. גובה שכבת אדמה מעל המרתפים בשפ"פ לא יקטן מ- 1 מטר.

12.3 אזור ספורט מיוחד (מגרש מס' 2): המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום באדום.

- א. במגרש לאזור ספורט מיוחד יותרו השימושים הבאים :  
בריכות שחייה, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי פעילויות וחוגים, מלתחות, שירותים, פיתוח שטח לשרות הציבור, מסעדה, מזנון, בית קפה, חנות לצורכי ספורט, חדרי טיפולים, ג'קוזי, סאונות, ס. פ. א., חדר כושר, חדרי מכונות וחדרים טכניים, מחסנים, מנהלה ופונקציות המקובלות במתקני מרכז ספורט.
- ב. יותרו מרתפים עד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. קווי בניין למרתפים עד גבול מגרש, אך לכונן דרך רבין ורח' בן גוריון לא ייקטן מ- 2.5 מ'.
- ג. יותרו 3 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית הקובעת.
- ד. תכליות מותרות במרתפים בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית מתאר גב/406.
- ה. זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

1. מתחת לקרקע ( מפלס הכניסה הקובעת )

שטח עיקרי - עד 500 מ"ר

שטחי שרות - עד 1000 מ"ר

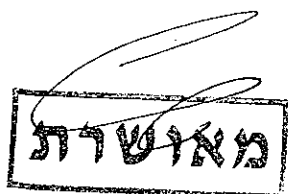
בנוסף לנ"ל יותר חניון מקורה לפי תקן החניה ולפי צרכי החניה כפי שיותרו ע"פ נספח חניה שיאושר ע"י אגף התנועה בעירייה ובשטח שלא יעלה על 13,000 מ"ר.

2. מעל לקרקע ( מפלס הכניסה הקובעת )

שטח עיקרי - עד 4,500 מ"ר

שטחי שרות - עד 1,500 מ"ר

- ו. לא יותרו פונקציות כפי שצוינו בתכנית גב/ 281 א' מלבד אלו שצוינו בסעיף 12.3 א' לעיל.
- ז. חיפוי הבניין מעל לקרקע יהיה באבן ו/ או מתכת, זכוכית ובטון.
- ח. לא תותר פתיחת חזיתות מסחריות לרחובות רבין ובן-גוריון.



12.4 שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 5): המסומן בתשריט בצבע ירוק. תכליות ושימושים – עפ"י ההוראות שנקבעו בתכנית גב 53, על שינוייה.

12.5 שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 3,4): המסומן בתשריט בצבע חום. א. במגרש מס' 3 יותרו פונקציות ציבוריות כגון גני ילדים ומעונות יום. במגרש מס' 4 יותרו מוסדות ציבור לתרבות.

ב. במגרש מס' 3 זכויות הבניה יהיו עד 1,500 מ"ר שטח עיקרי ו- 800 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה, במבנה בן עד 3 קומות.

ג. במגרש מס' 4 זכויות הבניה יהיו עד 12,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 6,000 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה ו- 500 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,000 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ועוד 14,385 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לטובת חניה במבנה בן 5 קומות מעל הקרקע.

ד. יותרו 50 מ"ר שטח עיקרי לניוד בין הקומות ללא הקלה, כולל קומות המרתפים.

ה. יותרו מרתפים עד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה. קווי בניין למרתפים עד גבול מגרש בכפוף להשארת תכסית של 10% לפחות להחדרת מי-תהום. תכליות מותרות בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית מתאר גב/406.

ו. היתר הבניה למגרש מס' 3 יכלול חוות דעת אקוסטית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

ז. במגרש מס' 3 לא תותר תכלית הכרוכה בהעלאת ובהורדת נוסעים.

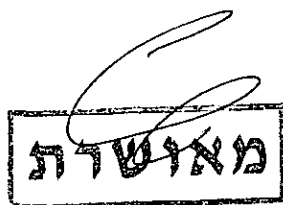
ח. מספר מקומות החניה במגרשים מס' 3-4 יהיה על-פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה בתוספת של 40 מקומות חניה.

12.6 זכות מעבר: מסומן בתשריט בצבע חום עם פסים אלכסוניים בצבע חום בהיר.

א. השטח במגרש מס' 3 הצבוע בתשריט בצבע חום עם פסים אלכסוניים בצבע חום בהיר הוא שטח לזכות מעבר לחניון מרכז הספורט ולמגורים. במגרש הנ"ל יותר מעבר לרכב לפי הסדרי תנועה שיאושרו ע"י מהנדס העיר. רוחב הדרך כמסומן בתשריט. יותר קירוי חלקי או מלא של המגרש.

ב. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב יצחק רבין.

ג. תרשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למתן זכות מעבר לרכב מרח' בן-גוריון דרך מגרש מרכז הספורט (מגרש מס' 2) לחניון אשר במגרש המגורים (מגרש מס' 1).



דף מס' 6 מתוך 8

12.7 טבלת זכויות בניה:

סה"כ	מצב מוצע ת.ב.ע מס' גב/ 281 ח'										ת.ב.ע מס'	מצב קיים				ייעוד הקרקע
	שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		מספר יח' דיור	מס' קומות		קווי בניין	מס' בניינים	מגרש		שטחים	מס' יח' דיור	מס' קומות	מגרש	
	מתחת 00	מעל 00	מתחת 00	מעל 00		מתחת 00	מעל 00									
20,500	13,000 + 1,000 14,000	1,500	500	4,500		3	3	לרחוב 10 מ' לצד 3 מ'	1	2	גב/ 281 א'	13,000		3	552	מרכז ספורט מיוחד
42,100	16,200	7,000		מגדל 16,800 מעל מרפסות 2,100	140	3	30 מעל קומת קרקע	10 מ'	1	1						מגורים מיוחדים
						3				1A						שפ"פ
7,970	5,670	800		1,500		3	3	לרחוב 10 מ' לחזית 3 מ'	1	3	גב/מק/ 281 ד'	10,000		6	528 א'	שב"צ
33,885	1,000 + 14,385 15,385	6,000	500	12,000		3	5	לרחוב 10 מ' לצד 5 מ'	1	4						
											גב/מק/ 281 ד'	10,000		6	531 (חלק) 528	מגרש מיוחד
104,455	51,255	15,300	1,000	36,900								33,000				סה"כ

13. הוראות משרד הבטחון:

גובה הבנייה לא יעלה על 173 מטרים מעל פני הים, כולל תרנים ואנטנות.

14. הוראות מנהל תעופה:


על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה נתב"ג בהתאם לתכנית מתאר ארצית 2/4. לא יוצאו היתרי בניה למגרש מס' 1 (מגרש המגורים) אלא לאחר תאום עם מנהל תעופה אזרחית.

15. תנועה וחניה:

א. מספר מקומות החניה באיזורי היעוד השונים יהיה על-פי התקן התקף לכל ייעוד ביום אישור הבקשה להיתר הבניה בועדה המקומית, ובנוסף 20 מקומות חנייה במגרש המיועד למגורים ו-40 מקומות חנייה במגרשים המיועדים לבנייני ציבור.  
ב. הסדרי הנגישות יהיו ללא שינוי מהתכנית התקפה.

16. תנאים להוצאת היתר בניה:

א. תנאי לקבלת היתר בניה באזור למרכז ספורט מיוחד יהיה הבטחת מניעת מפגעי רעש וטיפול בחומרים כימיים העלולים להשפיע על מגרשי המגורים הסמוכים.  
ב. אישור תכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי למתחם הכולל מגרש הספורט ומגרש המגורים ע"י הועדה המקומית.  
ג. התכנון והביצוע של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 ויבוצע ע"י בעלי הזכויות במקרקעי מגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 ועל חשבונם בלבד ובתאום ואישור מהנדס העיר.  
ד. תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.  
ה. תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים יהיה אישור תכנית פיתוח לשפ"פ.

  
מאושדות

דף מס' 7 מתוך 8

- ו. תנאי למתן היתר בנייה במרכז הספורט יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה במגרש הציבורי מס' 3 יהיה הבטחת הסדרי התנועה בתוך המגרש שלא יאפשרו עצירת כלי רכב להעלאת והורדת נוסעים ואישור מהנדס הועדה המקומית כי ניתן מענה הולם למיקום הבידוק הבטחוני של כניסת כלי רכב למגרש מרכז הספורט באופן שלא ייפגע בתפקוד צומת הכניסה מרח' בן-גוריון.
- ח. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים יהיה תחילת ביצוע פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

17. תנאים לאיכלוס:

- א. תנאי לאיכלוס השטחים במרכז הספורט יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה או יועץ סביבתי כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש העלולים להיגרם למגרשי המגורים הסמוכים.
- ב. תנאי לאיכלוס השטחים במרכז הספורט יהיה פיתוח השטחים הפתוחים ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.
- ג. תנאי לאיכלוס השטחים במרכז הספורט יהיה רישום הערה בלשכת רישום מקרקעין לגבי זכות מעבר לרכב מרח' בן גוריון דרך מגרש למרכז ספורט (מגרש מס' 2) לחניון אשר במגרש המגורים (מגרש מס' 1).
- ד. תנאי לאיכלוס בניין המגורים יהיה השלמת בניית מרכז הספורט, השלמת פיתוח השפ"פ ע"פ תכנית פיתוח מאושרת ורישום זיקת הנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח.
- ה. תנאי לאיכלוס בניין המגורים יהיה השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.

18. הפקעות:

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח) כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מקרקעי ישראל.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (דרכים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח) כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

19. שלבי ביצוע:

לא תתחיל בניית מבנה המגורים לפני תחילת בניית מרכז הספורט.

20. היטל השבחה- היטל השבחה ייגבה כחוק.

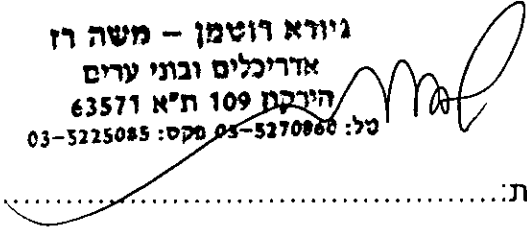
21. משך הביצוע: 5 שנים מיום אישור התוכנית.

מאושרת

דף מס' 8 מתוך 8

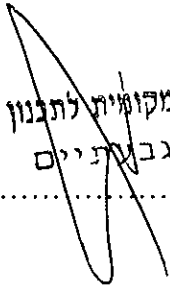
חתימות:

ג'ורא רוטמן - משה רז  
אדריכלים ובני ערים  
הירקון 109 ת"א 63571  
טל: 03-5270960 - 03-5225085 מקס



..... עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעתיים



..... יוזם התכנית:

חברת נגה שוכטר געיימ

עיריית גבעתיים



..... בעלי הקרקע:

..... הועדה המחוזית:

<b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מסי <u>ג.ב. / 201 / ח</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה	
ביום <u>9.1.2006</u>	לאשר את התכנית.
ג'ילה זנדון	
יו"ר הועדה המחוזית	

20.2.07