

מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מפורטת מס' גב/מק/472

שינוי לתכניות מתאר גבעתיים גב/מק/2002, גב/53, גב/170
גב/258 א, גב/מק/1/258, גב/123, גב/406, גב/מק/353/ה, גב/1/353
תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א(4)(5)(9)

תכנית מוקדמת מס' 2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גב/מק/472 שנוי לתכניות מתאר גב/מק/2002, גב/53, גב/170, גב/258 א, גב/מק/1/258, גב/123, גב/406, גב/מק/353/ה, גב/1/353.

2. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר: גבעתיים
גוש: 6167
חלקה: 7
רחוב: בורוכוב 15 פינת אחדות העבודה 4-6-8

3. שטח התכנית: 2,180 מ"ר

4. גבולות התכנית: צפון - דרך (חלקה 323 בגוש 6167)
מזרח - רחוב אחדות העבודה
מערב - חלקות 433,434 בגוש 6167
דרום - רחוב בורוכוב

5. מסמכי התכנית: 2 דפי הוראות בכתב + תשריט + נספח בינוי

6. יוזם התכנית: חקלאי דוד ת.ז. 2668986 רחוב אחדות העבודה 4 טל' 03-6763639
חקלאי משה ת.ז. 5873831 " " " " טל' 03-5751039

7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
החוכרים: שונים

8. עורך התכנית: אדריכל מועלם דניאל
רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל. 03-6050847 פקס' 03-6020590

9. מטרת התכנית: (א) לשנות מספר הקומות מ-5 קומות + חדרי יציאה לגג מעל קומת כניסה לעד 7 קומות + קומת גג לדירות גג (פנטהאוז) מעל קומת כניסה ומעל קומות מרתף.
(ב) לשנות קווי בניין.

10. הוראות בניה: (א) גובה הבניין בצד הדרומי יהיה עד 7 קומות + קומת גג לדירות גג (פנטהאוז) מעל קומת כניסה, מעל קומת מרתף חלקית שהמשכה קומה מפולשת ומעל קומת מרתף.
גובה הבניין בצד הצפוני יהיה עד 7 קומות + קומת גג לדירות גג (פנטהאוז) מעל קומת כניסה ומעל קומת מרתף.
הכל לפי חתך א-א בתשריט המצורף.

(ב) זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

(ג) שה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע ללא שינוי מגב/מק/2002.

(ד) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשטחים עיקריים בין הקומות השונות בבניין.

(ה) ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בין הקומות השונות בבניין כולל ניוד שטחי שרות מהקומות מתחת לקרקע לקומות מעל הקרקע.

(ו) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 40 יח"ד.

(ז) שטח דירה בממוצע לא יפחת מ-90 מ"ר (שטח עיקרי + שטח ממ"ד).

(ח) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

קדמי - 8.0 מ' לכוון רח' בורוכוב

צדדי - 4.0 מ' לכוון מערב

קדמי - 5.0 מ' לכוון צפון

קדמי - 4.0 מ' לכוון רח' אחדות העבודה עד קומה 4 כולל ו-6.5 מ' החל מהקומה החמישית.

קו הבניין בקומות המרתף יהיה "אפס"-עד גבול מגרש, לפי גב/מק/2002.

(ט) תותר בליטה 1.20 מ' מקו בניין קדמי מעל קומה מפולשת ומעל קומת כניסה.

(י) תכנון ועיצוב הבניין יכלול נסיגה בחזית המזרחית לכוון רח' אחדות העבודה החל מהקומה החמישית ואילך למעט בליטת מרפסות פתוחות.

- (א) נספח הבינוי הנו מנחה ומחייב לגבי מס' הקומות וקווי הבניה בלבד.
- (ב) תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח של כ-29 מ"ר להרחבת המדרכה בפינת הרחובות בורוכוב ואחדות העבודה כמסומן באות A בתרשים מצב מוצע בתשריט התב"ע.
- (ג) עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש יבוצעו על ידי ועל חשבון היזם והנם תנאי לקבלת תעודת גמר.
- (ד) תותר בניית קורות בטון דקורטיביות בקומת הגג.
- (טו) שטח בליטות מרפסת גג מהקו הבנוי של הקומה מתחתיה יחשב לשטח שירות-"בליטות"
- (טז) יותר גובה קומת כניסה עד 4.0 מ' ולובי כניסה בגובה כפול עד תחתית רצפה קומה ב'.
- (יז) מספר מקומות החניה ייקבע לפי תקן חניה של 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- באישור מהנדס העיר תותר סטייה של עד 5% מסך החניות הדרוש.
- תותר התקנת מתקני חניה (מכפילי חניה) בקומות המרתף בלבד ובתנאי ש-:
1. יובטח כי כל מתקן חניה המהווה 2 חניות יוצמד ברישום בית משותף לדירה אחת.
 2. מספר מתקני החניה לא יעלה 22% ממספר יחידות הדיור.
- (יח) חומרי הציפוי יהיו מחומרים קשיחים ועמידים ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס העיר.

11. היטל השבחה ייגבה כחוק.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר גב/מק/2002, גב/53, גב/170, גב/258/א, גב/מק/258/ו, גב/123, גב/406, גב/מק/353/ה, גב/1/353.

במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.

13. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות-העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.


14. זמן ביצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

15. חתימות:


 חתמת בעל הקרקע


מועצה ארבעה ומועצה בני מ"ש
 רח' תל-אביב 38, תל-אביב
 סל. 8020847, פקס 8020890

חתמת עורך התכנית


 חתימת ע"פ התכנית

1985

472

2002.001

חתמת ע"פ התכנית

30.3.07