

6899 סט

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' גב/478.
"בן ציון ישראלי"

שינוי לתכנית: 47
שינוי לתכנית: ח/53 על תיקוניה
שינוי לתכנית: גב/מק/2002

מוקדמת מס' 7
29.8.2007

מאושרת

חתימות:

<p>מגיש התכנית</p> <p>ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ</p> <p>ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ</p>	<p>יוזם התכנית</p> <p>ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ</p> <p>ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ</p> <p>פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ</p>
<p>מנהל הפרויקט</p>	<p>עורך התכנית</p> <p>ח.פ. 510702525 בן גוריון 1 בני ברק 51201 פרחי צפריר אדריכלים בע"מ פקס 03-6142141 / 03-6142141</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים</p>

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 478/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.8.2007 לאשר את התכנית.
 גילת אורון
 יו"ר הועדה המחוזית
 4.9.07

תכנון תנועתי: פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
 אופק הנדסה בע"מ - אילן מרכוס רח' בן גוריון 1, בני ברק 51201
 רח' הארז 7 רמת החייל תל אביב טל. 03 6142142 פקס. 03 6142141
 טל. 036486433 פקס. 03-6477083

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' גב/ 478 .
שינוי לתכנית: 47
שינוי לתכנית: ח/53 על תיקוניה
שינוי לתכנית: גב/מק/2002

2. המקום:
2.1 מחוז: תל-אביב.
2.2 נפה: תל-אביב - יפו.
2.3 עיר: גבעתיים
2.4 גוש: 6167 חלקות: 168, 487, 157, 178, 543, 588, 304 ח"ח
2.5 גוש: 6168 חלקות: 147, 664, 592, 663, 590, 589 ח"ח
2.6 מיקום האתר: החלק המזרחי של רחוב בן ציון ישראלי.

3. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקני"מ 1:500 ו-1:5000.

4. מסמכי התכנית ומעמדם:

המעמד	המסמך
מחייב	א. 7 דפי הוראות בכתב, להלן ה"תקנון"
מחייב	ב. תשריט בקנה מידה 1:500 ו-1:5000
מנחה	ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500
מנחה	ד. נספח תנועה בקני"מ 1:500

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: 7.545 דונם.
6. גבולות התכנית: מצפון רח' השניים, ממזרח רח' בלוך, מדרום ומערב רח' בן ציון ישראלי הכל כמסומן בקו הכחול שבתשריט.
7. יוזם התכנית: ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ.
8. בעל הקרקע: עיריית גבעתיים, ממ"י, פרטיים.
9. מגיש התכנית: ס. אלון חברה להשקעות ובניין בע"מ.
10. עורך התכנית: פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
רח' בן גוריון 1, בני ברק טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141
11. מטרת התכנית:

11.1 הסדרת רחוב בן ציון ישראלי בקטע שממזרח לבית מס' 7, וזאת ע"י:

- 11.1.1 שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל - "שטח לבנייני ציבור".
11.1.2 שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל - "דרך מוצעת".
11.1.3 שינוי ייעוד קרקע מ"שטח לבנייני ציבור" ל - "שטח ציבורי פתוח".

מאושרת

תכנית מס' גב'478	מספרנו: פרחי - צפריר 581tk011
דף מס' 2 מתוך 7 דפים	מהדורה: 8 מיום: 22/07/07

11.1.4 שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל - "אזור מגורים א-2" ול - "אזור מגורים מיוחד".

11.1.5 שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מגורים א-2" ל - "דרך".

11.2 שינוי ייעוד מ"אזור מגורים א-2" ל - "אזור מגורים מיוחד"

11.3 לפתח את רח' בן ציון ישראלי והשטח הציבורי הפתוח הצמוד לו.

11.4 ביטול הפקעה לרצועת שצ"פ בחלקות מס' 587, 305 ו- 541.

11.5 קביעת זכויות בנייה, מס' יח"ד וגובה מבנים באזור מגורים מיוחד כדלקמן:

חלקה 178 (מגרש מס' 1) - 2146 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר שטח עיקרי חדרי יציאה לגג במבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מפולשת שחלקה מרתף ומעל 3 קומות מרתף לחנייה הכולל 22 יח"ד.

חלקה 157 (מגרש מס' 2) - 1728 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר שטח עיקרי חדרי יציאה לגג במבנה בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מפולשת שחלקה מרתף ומעל 3 קומות מרתף לחנייה הכולל 19 יח"ד.

11.6 קביעת שטח פרטי פתוח ובו שביל עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בחלקה מס' 178, כמסומן בתשריט (בין רח' השניים ורח' בן ציון ישראלי).

12. הוראות התכנית:

12.1 **אזור מגורים מיוחד: (צבוע בתשריט בצבע כתום בהיר מתוחם בכתום כהה).**

12.1.1 גובה הבניינים:

חלקה	גובה
178	3 קומות מרתף + קומה שחלקה מפולשת וחלקה מרתף + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית
157	3 קומות מרתף + קומה שחלקה מפולשת וחלקה מרתף + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית

12.1.2 שימושים:

מגורים בלבד.

12.1.3 זכויות בנייה:

12.1.3.1 שטחי הבנייה העיקריים מחושבים על פי 210% בנייה משטח מגרש נטו +120 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג (כאמור בטבלה להלן).

12.1.3.2 שטח דירה עיקרי כולל ממ"ד לא יפחת מ 80 מ"ר.

12.1.3.3 לא תותר תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו ולא יותרו שינויים בקווי בניין ובגובה מבנים במגרשים 1 ו- 2. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

12.1.3.4 ניתן להעביר שטחי בנייה ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים.

מאוסרת

מספרנו: פרחי - צפריר 581tk011	תכנית מס' גבי' 478
מהדורה: 8 מיום: 22/07/07	דף מס' 3 מתוך 7 דפים

מצב קיים לפי תכנית גב/מק/2002 ולפי תכנית 47

יעוד	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטחים עיקריים		שטחי שרות	
					מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע
מגורים 2א	178	1148	976	-	101%	-	35 מ"ר לכל יח"ד	200%
	157	928	763	-	101%	-	35 מ"ר לכל יח"ד	200%

הערות:

1. שטחים אלה אינם כוללים תוספת בגין מגרשים מדרוניים.
2. שטחים אלה אינם כוללים תוספת עבור חדרי יציאה לגג.
3. שטחים אלה אינם כוללים תוספת עבור מעליות.
4. שטח המגרשים בטבלה זו מחושב לאחר הפקעה על פי תכנית 47.

מצב מוצע

יעוד	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ שטחים כוללים
				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	
מגורים מיוחד	1	1022	22	120 + 2146 חדרי יציאה לגג	50 מועדון דיירים	60 מ"ר לכל יח"ד	2610 מ"ר שהם: 3 קומות מרתף מלאות +440 מ"ר בקומת מרתף חלקית.	3586
	2	823	19	120 + 1728 חדרי יציאה לגג	50 מועדון דיירים	60 מ"ר לכל יח"ד	2100 מ"ר שהם: 3 קומות מרתף מלאות + 350 מ"ר בקומת מרתף חלקית.	2988

12.1.4 קווי בניין:

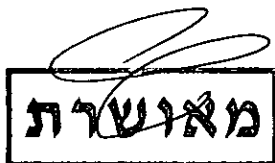
- 12.1.4.1 קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
- 12.1.4.2 קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו בגבול החלקות ("קו בנין 0").
- 12.1.4.3 ניתן יהיה להבליט את קומות הבניין מעל הקומה המפולשת החלקית מעבר לקו הבניין בחזית לרח' בן-ציון ישראלי בלבד עד 1.20 מ' כאמור בתכנית 258 א'.
- 12.1.4.4 גזוזטראות כאמור בסעיף 12.6 להלן ניתן שיבלטו עד 100 ס"מ מעבר לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים.
- 12.1.4.5 הקטנת קווי הבניין הקדמי והאחורי במגרשים מס' 157 ו-178, והקטנת קו הבניין המערבי במגרש 178 תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

12.2 שפ"פ עם זיקת הנאה לכלל הציבור (ירוק בהיר מתוחם בצבע ירוק כהה עם קווקו אלכסוני בצבע ירוק כהה).

- 12.2.1 חלק משטח מגרש מס 1.
- 12.2.2 על שטח זה יפותח מעבר הולכי רגל לכלל הציבור.
- 12.2.3 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כאמור בסעיף 16.1 להלן.

12.3 חניה:

- 12.3.1 מס' מקומות החניה למגרשי הבניה למגורים יהיה ע"פ התקן התקף במועד הבקשה להיתר הבניה ולא פחות מהמצוין בנספח התנועה.
- 12.3.2 הכניסות לחניה יהיו על פי המסומן בנספח התנועה.



מספרנו: פרחי - צפיר 581tk011	תכנית מס' גב' 478
מהדורה: 8 מיום: 22/07/07	דף מס' 4 מתוך 7 דפים

12.4 מרתפים:

- 12.4.1 במפלס הקומה המפולשת החלקית בחלק התת קרקעי ניתן יהיה להקים מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.
- 12.4.2 השימושים המותרים במרתפים: חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לפי האמור בתכנית גב/מק/2002.
- 12.4.3 המחסנים הדירתיים יוצמדו ליח' הדיור.
- 12.4.4 תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש לשם חלחול וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש.
- 12.4.5 בנוסף על שטחים העיקריים תותר הקמת חדר משותף לכל דיירי הבית לצורך שימוש כמועדון ספורט ו/או חדר כושר. גודל השטח לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה ירשם בספר המקרקעין כרכוש משותף לכל דיירי הבית.

12.5 מצללות:

בדירות הגג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בטון, פלדה או אחר, באישור המהנדס. בשטח המותר בתכנית גב/מק/353/ה.

12.6 גזוזטראות:

תותר בניית גזוזטראות כאמור בסעיף 4 ח' בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים באופן שתהיינה מקורות בגובה קומה אחת מעל השנייה ובלבד שיתקיימו תנאים אלה:

- 12.6.1 שטח הגזוזטראות לא יעלה על האמור בתקנות.
- 12.6.2 לא ניתן יהיה לצרף את שטחי הגזוזטראות לשטח הדירה העיקרי.
- 12.6.3 שניים מצידי הגזוזטראות יהיו פתוחים.

סגירת גזוזטראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. יתר התנאים לגזוזטראות יהיו על פי התקנות.

12.7 מרפסות גג:

מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים המותר לבניה.

12.8 אזור לבנייני ציבור: (צבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בחום כהה).

- 12.8.1 שימושים: אזור לבנייני ציבור בלבד כאמור בתכנית ח/53 על תיקוניה וכאמור בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה.

12.8.2 זכויות בנייה:

שטחי שרות	שטחים עיקריים באחוזים		שטח במ"ר	מגרש
	סה"כ לקומה	סה"כ לבניין		
30% מהשטח העיקרי	43	171	2345	5

מאושרת

מספרנו: פרחי - צפריר 581tk011	תכנית מס' גב' 478
מהדורה: 8 מיום: 22/07/07	דף מס' 5 מתוך 7 דפים

12.8.3 קווי בניין: קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

12.8.4 גובה הבניין: גובה הבניין לא יעלה על 14 מ"ר (4 קומות).

12.9 אזור מגורים א2 : (צבוע בתשריט בצבע כתום + קווקו אלכסוני בצבע כחול).

12.9.1 מגרשים 6, 14 ו - 15 הם מגרשים שנוצרו כתוצאה מביטול ההפקעה להרחבת הדרך. מגרשים אלה יוחזרו לבעלי החלקות המקוריות 305, 587 ו - 541 בהתאמה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תשריט איחוד מגרשים אלה עם חלקות האם כאמור לעיל.

12.9.2 כל יתר ההוראות למגרשים אלה יהיו על פי התכניות התקפות החלות באזור מגורים א2.

12.9.3 שטחי הבניה המותרים בחלקות מאוחדות אלה יחושבו על פי הזכויות שנקבעו בתכנית המתאר ח/53 על תיקוניה.

12.10 שצ"פ : (צבוע בתשריט בצבע ירוק).

12.10.1 השצ"פ יפותח כגינה ציבורית.

12.10.2 לא תותר כל בנייה במפלס הקרקע ובתת הקרקע למעט פיתוח גנני.

13. עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים.

13.1 שטח השפ"פ יתחזק על ידי הבעלים. במידה והשביל להולכי רגל לא יתחזק לשביעות רצון הועדה המקומית, היא תהיה רשאית לתחזקו על חשבון היזם/בעלים.

14. תנאים להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו:

14.1 אישור תכנית פיתוח מפורטת ע"י מהנדס העיר לכל השטח הציבורי הכוללת את הפרטים הבאים:

מדרכות, כבישים, עמודי תאורה, גינון במדרכות, פיתוח החניות הציבוריות, פיתוח השצ"פים, פיתוח שביל הגישה מרח' השניים לרח' בן ציון ישראלי ופיתוח שביל הגישה לרח' בלוך, והוראות לשימור העצים בשטחים הפתוחים. במידה ויידרש להעתיקם יהיה זה לגינות סמוכות ועפ"י תכנית הפיתוח.

14.2 הבטחת רישום זכות מעבר לציבור בשביל להולכי רגל בין רח' ישראלי ורח' השניים.

15. תנאים למתן אישור אכלוס:

15.1 לבנין בחלקה 178-


15.1.1 ביצוע עבודות הפיתוח של רחוב בן ציון ישראלי ואישורן ע"י מהנדס העיר.

15.1.2 רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשפ"פ.

15.1.3 פיתוח השפ"פ כשביל להולכי רגל.

15.2 לבנין בחלקה 157 -

ביצוע עבודות הפיתוח בשטח הציבורי הפתוח.


מאוסרת

מספרנו: פרחי - צפריר 581tk011	תכנית מס' גבי'478
מהדורה: 8 מיום: 22/07/07	דף מס' 6 מתוך 7 דפים

16. רישום:


- 16.1 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשפ"פ אשר ישמש כשביל להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט.
- 16.2 היזם מתחייב לרשום את השטחים המיועדים להפקעה ע"ש עיריית גבעתיים.

17. יחס התכנית לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית המתאר הכללית לגבעתיים ח/53 על תיקוניה וכן הוראות תכנית גב/מק/2002, למעט אלו ששוננו בתכנית זו.

18. מועד ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה כחוק.


מאושרת

תכנית מסי גבי' 478	מספרנו: פרחי - צפריר 581tk011
דף מסי' 7 מתוך 7 דפים	מהדורה: 8 מיום: 22/07/07