

12.10.2008
מוקדמת מסי 13

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - גבעתיים

תכנית מתאר ומפורטת מס' גב/429

שינוי לתכנית מתאר מס' ח/53 על כל שינוייה.

מאשרת

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' גב / 429 שינוי לתכנית מתאר מס' ח / 53 על כל שינוייה.
2. **מיקום התכנית:** מחוז : תל-אביב.
עיר : גבעתיים.
רחוב: ניצנה פינת המעיין.
3. **תחולת התכנית :** גוש : 6161
חלקות: 108
290 חלק
4. **שטח התכנית :** 1032 מ"ר.
5. **גבולות התכנית :** מצפון - רח' המעיין, ממזרח - רח' ניצנה, מדרום - חלקות 111, 275, ממערב - חלקה 109.
6. **מסמכי התכנית :**
- 6.1 5 דפי הוראות בכתב להלן התקנון.
6.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:250
6.3 נספח תנועה
6.4 נספח בינוי בקנ"מ 1:1250
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. **בעלי הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל
8. **היחס ומגיש התכנית :** חב' ניצני המעיין בע"מ רח' כורזין 1 גבעתיים טל' 03-5720111 שועלי צפרירה, המעלות 30 גבעתיים 03-7316236
9. **עורך התכנית :** מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ-ע"י אדר' מועלם דניאל רח' הילדסהיימר 38 ת"א טל': 03-6050847 פקס': 03-6020590
10. **מטרות התכנית :**
- 10.1 שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לאזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח.
10.2 קביעת זכויות בניה של 1500 מ"ר שטחים עיקריים. 750 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה ו-1,900 מ"ר שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה לבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה ומעל שתי קומות מרתף הכולל עד 15 יח"ד.
10.3 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר.
10.4 שינוי יעוד חלקה 290 (חלק) משצ"פ לדרך לשם יצירת כניסת רכב לבניין המגורים.
11. **הוראות התכנית:**
- א. יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד.
השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד.
- ב. זכויות בניה:

מצב קיים					
יעוד	גוש	חלקה	שטח החלקה	שטח לבניה	מס' קומות
מבני ציבור	6161	108	950 מ"ר	1,624 מ"ר	4



מצב מוצע

מס' קומות	מס' יחידות דיור	סה"כ שטח שטח	שטח שרות מתחת למפלס הכניסה	שטח שרות מעל מפלס הכניסה	שטח לבנייה למטרות עיקריות	חלקה	גוש	יעוד
5 קומות וקומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג וקומה טכנית, מעל קומת כניסה ומעל 2 מרתפים.	15 *	4,150 מ"ר	1,900 מ"ר	750 מ"ר	1,500 מ"ר בתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג	108	6161	אזור מגורים מיוחד ושפ"פ

* תותר תוספת 2 דירות גג במקום חדרי יציאה לגג

ג. מספר הקומות: 5 קומות וקומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג וקומה טכנית, מעל קומת כניסה ומעל 2 מרתפים, בהתאם לתוכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

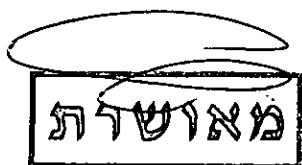
ד. חניה:
 1. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן שיהיה תקף במועד הוצאת היתר בניה ולא יפחת ממספר המקומות המצויין בנספח התנועה.
 2. החניה תהיה תת קרקעית ביחס לרחוב ניצנה ובכל מקרה לא תותר חניה במפלס הכניסה.

ה. דירות גן: בקומת הכניסה ניתן לבנות דירות גן.
 ו. קומת הגג: א. ניתן יהיה לבנות 2 דירות גג בנוסף ל-15 יח"ד המותרות או חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית גב/353/ו'.

ז. מרתף: ניתן לבנות 2 קומות מתחת למיפלס רחוב ניצנה:
במיפלס (-1) ניתן לבנות:
 1. חניה.
 2. מחסנים לדיירים (עד 10 מ"ר לכל יחידת דיור) ומתקנים טכניים.
במיפלס (-2) ניתן לבנות:
 1. חנייה.
 2. מתקנים טכניים.
 3. מחסנים לדיירים. (עד 10 מ"ר לכל יחידת דיור ובתנאי שלא נוצלו במפלסים אחרים)

ח. זכויות בניה - זכויות הבניה יהיו בהתאם למצויין בסעיף 11.ב' לעייל. כל תוספת קומות ושטחים למעט שטחי חדרי יציאה לגג, מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ט. מספר יחידות דיור ושטחי דירות -
 א. תותר בניית 15 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר.
 ב. בנוסף יותרו 2 דירות גג במקום חדרי יציאה לגג, המהוות תוספת ל-15 יחידות הדיור כאמור בסעיף 11-ו'.



- י. קווי בניין - קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
- יא. מרפסות - א. ניתן להבליט מרפסות פתוחות ומרפסות גג מעבר לקו הבניין קידמי ואחורי בשעור 1.20 מ'.
ב. שטח בליטת מרפסת גג (בקומת הגג) מעבר לקו הבית תחשב במניין שטחי השרות-בליטות".
- יב. מפלס הכניסה - הכניסה למבנה תהיה מרחוב ניצנה והיא תהיה במפלס 57.00 מעל פני הים.
- יג. דרך - א. חלקה 290 (חלק) תשמש כדרך.
- יד. שפ"פ - א. במרחק 3.0 מ' מקו הבניין הדרומי, לכונן דרום, ייקבע שטח פרטי פתוח (שפ"פ) כמסומן בתשריט.
ב. לא תותר כל בניה בשפ"פ מעל מפלס הקרקע המתוכנן למעט פיתוח גנני ורמפת כניסה למרתף.
ג. תותר בנייה במפלס 1- ומפלס 2- מתחת לשפ"פ בתנאי שתקרת מפלס 1- תאפשר פיתוח גנני עם מילוי אדמה בעובי 1 מ' לפחות.
- טו. מסתור כביסה ומזגנים - רוחב מסתור הכביסה לא יפחת מ-2.0 מ"א .

12. שטחי שרות -

א. שטחי שרות מתחת למיפלס רחוב ניצנה:

1. מחסן פרטי לכל דירה בשטח 10 מ"ר ובמידה ולא נבנה מעל מיפלס רחוב ניצנה.
2. חניה במרתפים בלבד.
3. מתקנים וחדרים טכנים לפי הצורך.
4. מבואות וחדרי מדרגות.

ב. שטחי שרות מעל מיפלס רחוב ניצנה:

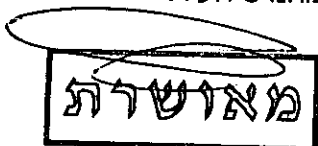
- א. סה"כ שטח השרות מעל מיפלס רחוב ניצנה יהיה 750 מ"ר בעבור ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות קומתיים, חדרי מכונות וכו'.
- ב. בנוסף לשטחי השרות הנ"ל:

1. בקומת הכניסה:

- א. מבואה ראשית, חדרים טכנים לשימוש הדיירים כגון: מחסנים חדר אשפה, חדר גז, חדר חשמל, חדר עגלות, חדר גנרטור וכו'.
 - ב. שטח הקומה המפולשת שאינו משמש כמבואה.
2. בגג עליון - מתקנים טכנים חדרי מכונות ומאגר מים לפי מידת הצורך.

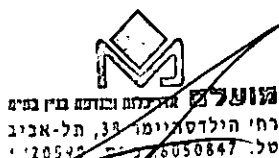
13. מעמד נספח הבינוי: נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, מס' קומות וגובה מכסימלי ולגבי שאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.

14. **תנאים למתן היתר בניה:** א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה. פינוי פסולת הבניין תהייה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 .
- ב. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח וכו', עפ"י הנחיות מהנדס העיר ולאישורו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לרבות הדרך לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.



ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

15. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית ח/53 על שינויה ותכניות גב/מק/2002, גב/353/ו'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.
16. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
17. **זמן ביצוע התכנית:** 5 שנים מיום אישור התכנית.
18. **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 יחידיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
19. **הפקעות לצרכי ציבור:** השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



חתימת האדריכל

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 429/גב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.4.2008... לאשר את התכנית.
גילת ארון
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת ועדה מחוזית

20. **חתימות (גב/429):**

חתימת הבעלים

חתימת עיריית גבעתיים