

גרסה מס' 9  
תאריך: 12/10/10

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' גב/460 שינוי לתכניות מתאר גב/426 ו-גב/53 על שינוייה.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:  
4 דפי הוראות בכתב להלן הוראות התכנית תשריט ייעודי קרקע, נספח בינוי ונספח תנועה.

3. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב  
נפה: תל-אביב יפו  
עיר: גבעתיים  
גוש: 6155

חלקות: 346, 347, 348, 500 חלק, 501 חלק.  
רחוב: כצנלסון 2-4-6 פינת עליית הנוער.

4. שטח התכנית: 1,933 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בכחול כהה בתשריט.

6. גבולות התכנית: צפון - רחוב כצנלסון-קו מדרכה.  
דרום - חלקה 520 וחלק מחלקה 163  
מזרח - חלקה 349  
מערב - רחוב עליית הנוער - קו מדרכה.

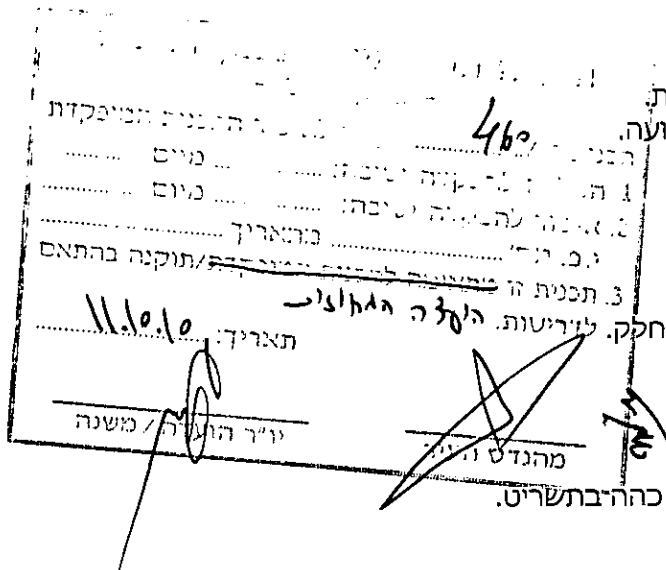
7. עורך התכנית: אדריכל מועלם דניאל  
רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל' 03-6050847 פקס' 03-6020590.

8. יוזם התכנית: חב' יורוקום נדל"ן בע"מ. ח.פ. 511153629  
רחוב דב פרידמן 2 ר"ג טל' 03-6131040

511979973	ח.פ.	חלקה 346: א.ס.ל.ד. חברה לבינוי מסחר והשקעות בע"מ
51156205	ח.פ.	א.מ.קובי בנין (1991) בע"מ
13747449	ת.ז.	סטולר זמירה
13747456	ת.ז.	סטולר משה
13747464	ת.ז.	סטולר אריאל
511153629	ח.פ.	חלקה 347: יורוקום נדל"ן בע"מ
63303119	ת.ז.	אזולאי שמואל
53917001	ת.ז.	חנני ירון
001147818	ת.ז.	חלקה 348: צחי דב
001147826	ת.ז.	צחי פנחס
001147834	ת.ז.	הלר אפרת
511153629	ח.פ.	יורוקום נדל"ן בע"מ

10. מטרת התכנית: (א) שינוי הייעוד מאזור מסחר ומשרדים לאזור מגורים מיוחד מעורב עם משרדים מעל חזית מסחרית, לשטח פרטי פתוח ולדרך.  
(ב) העברת עד 2,400 מ"ר מזכויות המסחר והמשרדים למגורים.  
(ג) קביעת זכויות בניה למגורים, גובה הבניין ומס' הקומות למגורים.

11. הוראות בניה:  
1. א. סה"כ שטח עיקרי למגורים מעל הקרקע 2,400 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי מתחת לקרקע 250 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי למרפסות פתוחות מקורות 270 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי למסחר ומשרדים מעל הקרקע 1,664 מ"ר.  
2. א. תותר העברת שטחי מסחר מתחת הקרקע אל מעל הקרקע בשטח עד 250 מ"ר ככל שהבינוי במתחם התכנית יאפשר זאת.



מאושרת

מצב מאושר לפי גב/426

ס"ח כ שטח מבונה (עיקרי + שירות) (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)			מספר קומות	שטח (מ"ר)	מספר חלקה / מגרש	ייעוד	
	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
11369	7055	2000	5055	4314	4064	250	8 קומות משרדים מעל קומת מסחר מעל 4 קומות מרתף למסחר ו-או חניה.	1445	1	346 347	אזור למסחר ומשרדים
---	---	---	---	---	---	---	-----	33	2	348	דרך חדשה
---	---	---	---	---	---	---	-----	455		501 חלק 502 חלק	דרך קיימת
11369	7055	2000	5055	4314	4064	250	-----	1933	-----		סה"כ

מצב מוצע

מספר יח"ד	ס"ח כ שטח מבונה (עיקרי + שירות) (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)			מספר קומות	שטח (מ"ר)	מספר חלקה / מגרש	ייעוד	
		סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
30	11639	7055	2000	5055	4584	מסחר ומשרדים 1664	250	9 קומות מגורים מעל קומה מפולשת מעל 2 קומות משרדים מעל קומת מסחר מעל 4 קומות מרתף למסחר וחניה.	1181	1	346 347 348	אזור מגורים מיוחד מעורב עם משרדים ומסחר
						מגורים 2400						
						מרפסות מקורות 270						
						סה"כ 4334						
---	---	---	---	---	---	---	-----	33	2		דרך חדשה	
---	---	---	---	---	---	---	-----	264	3		שפ"פ	
---	---	---	---	---	---	---	-----	455		501 חלק 502 חלק	דרך קיימת	
30	11639	7055	2000	5055	4584	4334	250	-----	1933	-----		סה"כ

(ב) הבניין יהיה בן 9 קומות מגורים+קומת גג מעל קומת עמודים,מעל 2 קומות משרדים,מעל קומת מסחר ומעל 4 קומות מרתף כמפורט להלן:

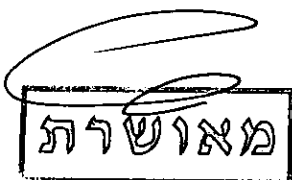
4	קומות מרתף לחניה,מסחר ושטחי שרות.
1	קומת מסחר
2	קומות משרדים
1	קומת עמודים
9	קומות מגורים
1	קומת גג למתקנים

- (ג) שטח דירה במוצק לא יפחת מ-80 מ"ר שטחים עיקריים, לא כולל ממ"ד,מרפסות ושטחים משותפים.  
 (ד) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 30 יח"ד.  
 (ה) שטח עיקרי למרפסות מקורות הנו בנוסף לשטח גזוזטראות המותר בהתאם לתקנות התכנון ובניה.  
 (ו) לא ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ממרפסות פתוחות מקורות לשטחים עיקריים למגורים.  
 סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.  
 (ז) קווי הבניה לפי המסומן בתשריט.תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש.  
 (ח) תותר העברת זכויות בניה מקומה לקומה.  
 (ט) לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל הדירות בקומה העליונה.  
 (י) לא ניתן להוסיף שטחים עיקריים מכח תכנית גב/מק/2002 .  
 (יא) קומת הביניים מעל קומת המשרדים לא תהיה מפולשת ותותאם לחזית הבניין.בקומה זו ניתן יהיה למקם שטחים משותפים כגון מועדון דיירים,בריכת שחיה,מבואת כניסה ומתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין ואלה יירשמו על שם כל בעלי הדירות בבית המשותף.  
 בקומה זו קומת הביניים תותר בניית דירות מגורים במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה שלא יעלה על 2,400 מ"ר.  
 אין חובה בתכנון והקמת מתקנים משותפים כגון:מועדון דיירים,בריכת ועוד.  
 (יב) מס' מקומות החניה בבניין ייקבע לפי תקן החניה התקף בזמן הבקשה להיתר הבניה.  
 תותר התקנת מתקני חניה (מכפילי חניה)כחלק ממס' החניות הדרוש בהתאם לתקן ובתנאי שהמתקנים יאפשרו נגישות עצמאית לכל מקום חנייה.  
 (יג) בקומת המסחר לא יותר שימוש לחנויות ירקות,מכולת,סופרמרקט,איטליז,מעדניות וכדומה.  
 (יד) השפ"פ יפותח ככיכר פתוחה ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר הציבור.  
 (טו) השטח שיופקע לדרך כמסומן בתשריט יירשם על שם עיריית גבעתיים.  
 (טז) שכבת אדמה מעל המרתפים בתחום השפ"פ לא תפחת מ-1.0 מ'.  
 (יז) יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 .  
 (יח) השטחים המיועדים לצרכי ציבור,יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה,התשכ"ה-1965 .  
 (יט) תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בלבד,ובמסגרת שטחי השרות המותרים.

12. גביית הוצאות תכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית,עריכתה,בדיקתה ורישומה מהבעלים על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון ובניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערך וייקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

13. תנאים למתן היתר: (א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.  
 (ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים,חזיתות,פתחים,חומרי בניין וחומרי גמר ופיתוח השטח.  
 (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשפ"פ,להנחת דעת היוע"מ של הועדה המקומית.  
 (ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח.התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות,ריצוף,ריהוט מתקנים הנדסיים,מצללות,מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה,הכל כדרישת מהנדס העיר.  
 (ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות,מערך החניה,מערך הפריקה והטעינה,הסדי הכניסה והיציאה אליו וממנו,לאישור מהנדס העיר.  
 (ו) היתר הבניה יכלול פתרונות החדרה וחלחול להנחת דעת מהנדס העיר.  
 (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע סקר גז קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
 תוצאות הסקר יעוגנו בהיתר הבניה והמרתפים ימוגנו בהתאם.  
 (ח) תנאי למתן היתר בניה עריכת סקר מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים.

14. תנאים לאכלוס הבניין: (א) הסדרת כל מקומות החנייה לפי תקן החנייה שבנספח התנועה.  
 (ב) תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח המגרש והמדרכות בתחום התכנית עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת.



15. נספח הבינוי מחייב לנושא גובה המבנה, מספר הקומות וקווי הבניה. לגבי שאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.

15א. הוראות טיפול בחומרי: א) במידה והתכנית תכלול חומרי הפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה הפירה ומילוי יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.  
ב) המסמך יפרט את היקף חומר הפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

16. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

17. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר גב/53 על שינוייה, גב/מק/2002, גב/426. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.

18. תאריך משוער לבצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת עורך התכנית

  
משרד התכנון והבניה  
תל-אביב  
020504

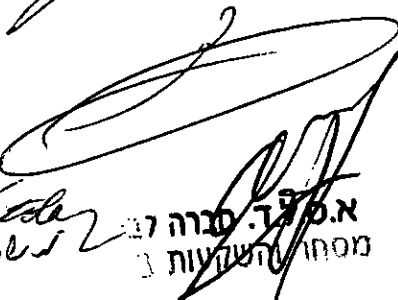
חתימת בעלי הקרקע

יורקום נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 511153629  
א.מ.ק. 174  
ח.פ. 511562030  
09-7750651

חתימת יזם התכנית

יורקום נדל"ן בע"מ  
ח.פ. 511153629

11/11







משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 460  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.10.2010 לאשר את התכנית.  
גילה אורון  
2.11.20