

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/585

שם תוכנית: חניון ציבורי תת קרקעי בשטח ציבורי

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: גבעתיים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעתיים - 585
 תכנית גב/585 - בקשה לשינוי תוכנית המפקדה
 1. המלטה למפקדה ישיבה 20.3.0003 מיום 2.5.14
 2. אישור למפקדה ישיבה 29.3 מיום 24.12.14
 י.פ. מס' מתעריך
 3. תוכנית א' מתאימה לתוכנית המפקדה ומוקמה בתחום
 סדריהת היישוב 300 ליישוב 1156 מ-4-14
 מתעריך
 מנהל/ש העיר
 ק"ר החניון / משנה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' גב/585
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.2.14 לאשר את התכנית
גילה ארון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

4

1. עיריית גבעתיים מתכננת להקים 3 כיתות גן בתא שטח 13 שיעודו מבני ציבור.
2. בכדי שחצרות הגנים יהיו על קרקע טבעית (שיאפשרו נטיעות) ובכדי למנוע מגזים של מכוניות מהמרתף להגיע לחצר, מבקשת העירייה לבנות את מרתף החניה כהרחבה של המרתף המסחרי מתחת לשצ"פ תא שטח 14 המוצע.
3. כמו כן, מבקשת העירייה לבטל את המעבר התת קרקעי ברח' יפה נוף, מסיבות תחזוקה ובטיחות ולבצע מעברי חציה בטוחים ורחבים, מהמדרכות ומהמעבר העילי הציבורי בין המבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

4.5.14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

חניון ציבורי תת קרקעי בשטח ציבורי

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

גב/585

מספר התוכנית

11.161 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

4.5.14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 182.200
קואורדינטה Y 665.075

באיזור מבנה הציבור והשצ"פ במכתש.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית עירית גבעתיים

התייחסות לתחום הרשות

ת"א

גבעתיים

בורכוב

בורכוב / השניים

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק מהגוש	218, 217, 216, 44	107, 99, 46, 43, 42, 215, 109

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	6167

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9, 10, 11, 13, 14 וחלק מדרך 99 ו-109	גב/390 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/12/11	י.פ. 6342		• ללא שינוי	גב/מק/390/א'1
23/5/04	י.פ. 5299	התכנית משנה שימוש תת קרקעי בחלק מהמגרש המוגדר כשצ"פ לחניה ומבטלת שימוש תת קרקעי לחניה במגרש המיועד למבנה ציבור.	• שינוי	גב/מק/390/א'מח
16/11/07			• שינוי	גב/מק/2002
7/5/07			• כפיפות	תמ"א 4/ב/34


 מאושרת

2009.14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 14

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית		18/04/13		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יהושע שושני	12/03/13	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יהושע שושני	18/04/13	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דן קשינסקי אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה	18/04/13	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

שם / חלקה	דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5722237	שינקין 2 גבעתיים	מס' תאגיד	רשות מקומית				ועדה מקומית

זים כפועל 1.8.2

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5722237	שינקין 2 גבעתיים	מס' תאגיד	רשות מקומית				ועדה מקומית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-5722237	שינקין 2 גבעתיים		רשות מקומית				• בעלים
						מ.מ.י				• בעלים
			072-2732733	חירקון 167 תל אביב	514651835	גיי.טי.אל.וי				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
shooky@shoshany.com	03-6701262		03-6701122	גלוסקין 7, ת"א		מקומית	21570	671792	יהושע שושני	אדריכל	• עורך ראשי
averiz@zahav.net.il	03-5226791		03-5235891	דיונוף 190 ת"א			461		יצחק אברנד		• מודד

מאוסרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. מיקום חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשצ"פ בתא שטח 14.
2. שינוי בקווי הבניין למבנה הציבור בתא 13.
3. ביטול המעבר התת קרקעי להולכי רגל מרחוב יפה נוף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקצאת 1720 מ"ר עיקרי לחניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשצ"פ בתא שטח 14.
2. יצירת זיקת מעבר הדדית בין החניון הציבורי בתא שטח 14 לחניון המסחרי בתא שטח 11.
3. שינוי קווי הבניין למבנה ציבור בתא שטח 13 בהתאם למסומן בתשריט.
4. ביטול מעבר תת קרקעי מרח' יפה נוף להולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	11.16

ל.ר ללא שינוי מתוכנית מאושרת


4.5.14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 14

מאושרת

מאושרת



3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		13	שביע 13 (ט"ו)
		9	שצ"פ 9, 14 (ו"ו)
		14	שצ"פ עם תנין תת קרקעי
		10	שפ"פ 10 (ה')
		16	דרך 99
		17	דרך 109
		11	מסחרי
	14 (זיקת הנאה חדדית)		
	10 (זיקת הנאה חדדית)		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	שטחים ללא שינוי		מ"ר	יעוד
				880	שב"צ
				6 250	שצ"פ
				675	שפ"פ 10 (ה')
				420	דרך 99
				473	דרך 109
				2463	מסחר
	11161			11161	

שטחים ללא שינוי

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שב"צ		4.1
שימושים לפי גב/390/א/מח		
השימושים המותרים יהיו עפ"י שימושים המותרים במגרש הציבורי בתכנית התקפה – מבני חינוך ותרבות.		.1
הוראות		4.1.2
מתוך השצ"פ	הכניסה לבנין	.1
תכלול מספר מקומות חניה לנכים	חניה על קרקעית	.2
יתוכננו ויבוצעו באופן שימנעו מטרדים לציבור ולסביבה	מתקנים טכניים	.3

שם ייעוד: שצ"פ		4.2
שימושים לפי תכניות תקפות: גב/מק/390/א/1; גב/390/א/מח; גב/מק/2002		
שהייה, טיול, הליכה, רכיבה באופניים, משחקים מכל סוג, התכנסות תרבותית חברתית, תשתיות עירוניות שונות: תיעול, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון מתחת לפני הקרקע וכן גינון, עצים, רחבות ושבילים.		.1
בחלק השצ"פ המסומן (בתא שטח 14) - יותר חניון ציבורי תת קרקעי.		.2
הוראות		4.2.2
מתוך החניון הציבורי של תא שטח 11 (מגרש ג) ושל תא שטח 10.	הכניסה והיציאה לחניון	.1
תירשם על כך הערה בלשכת רישום מקרקעין	החניון יפעל 24 ביממה.	.2

שם ייעוד: מסחר		4.3
שימושים לפי תכניות תקפות: גב/מק/390/א/1; גב/390/א/מח; גב/מק/2002		
מסחר, התכנסות אנשים במבנה מסחרי, התכנסות חברתית		.1
חניון פרטי תת קרקעי, חניון תת קרקעי לכלל הציבור.		.2
הוראות		4.3.2
מתוך החניון הציבורי של תא שטח 11 (מגרש ג) ושל תא שטח 10.	הכניסה והיציאה לחניון	.1

שם ייעוד: דרך		4.4
שימושים לפי תכניות תקפות: גב/מק/390/א/1; גב/390/א/מח; גב/מק/2002		
טיול, הליכה, רכיבה באופניים, חניה, תשתיות עירוניות שונות: תיעול, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון מתחת לפני הקרקע		.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- מערב	ציד- מזרח	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							שרות	עיקרי			
4	5	3	2	4		50%		-	171	4180	1760	700	880	13	שביצ
0	0	0	4							7720	7720		423	14	שביצ

מאושרת

* אחוז השטח המיועד לחינוך תת-קרקעי יהיה 6.77% מסטודיוס בנתאי שטח 9+14

6. הוראות נוספות**6.1 תנועה וחניה**

1. הכניסה והיציאה לרכב לחניון הציבורי בתא שטח 14, תהיה דרך החניון הציבורי בתא שטח 11 (מגרש מסחרי) ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב מהמגרש המסחרי לחניון הציבורי ולתא שטח 10 - שצ"פ.
2. החניון ינוהל כחניון ציבורי אחד עם החניון בתא שטח 10 ותא שטח 11.
3. החניות הציבוריות ירשמו על שם העירייה וישמש את דיירי הסביבה במשך כל שעות היממה. ותירשם על כך הערה בלשכת רישום מקרקעין.
4. מפלס החניון בתא שטח 14 יותאם למפלס בתא שטח 11 ותא שטח 10 לצורך מעבר הדדי.
5. נספח תנועה וחניה הינו מנחה, בסמכות הועדה המקומית לשנות את מיקום החניות מבלי לגרוע ממספרן.
6. שינויים במיקום או במידות זיקת ההנאה למעבר תת קרקעי לא יהוו שינוי לתכנית.

6.2 פיתוח

- בין תקרת המרתף לשטח מגוון שמעל, שכבת אדמה גננית בגובה 2 מ'.
- א- בין תקרת המרתף לשטח מרוצף (כיכר ושבילים) יהיה מצע מינימלי של 50 ס"מ.
 - ב- השצ"פ יפותח בהתאם לתוכנית פיתוח כחלק מהיתר הבניה ובהתאם לעקרונות גב/390/א.מח.
 - ג- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. (סעיף 23.3.3 מתוך תמ"א 4/ב/34)

6.3 תנאים להיתר בניה

1. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. חו"ד קונסטרוקטור לפריצת הקיר המזרחי, בין תא שטח 11-14.
3. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
4. אישור תוכנית פיתוח שתכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
5. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול יציאת הולכי רגל מהחניון לשצ"פ מתחום המגרש או מהמגרש המסחרי לצורך גישה נוחה לשצ"פ וגני הילדים.
6. אכלוס הקומה הנוספת במרכז המסחרי לא יותנה בפיתוח השצ"פ בתא מס' 14 (לכן סעיף 11.12 ג. בתכנית גב/390/א.מח לא יחול על תא שטח זה)
7. תכנית העיצוב האדריכלי כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.6.12 תעודכן לעת הוצאת היתר בניה לחניון הציבורי בתא שטח 14.
8. תנאי לאכלוס מגדל המגורים השני במגרש ד' 2 ע"פ תוכנית גב/390/א.מח יהיה השלמת ביצוע השצ"פ לרבות תא שטח 14 הכולל את החניון הציבורי.

6.4 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5 זיקות הנאה

1. תירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח 10, 11 ו-14 לצורך איחוד חניונים
2. יותר בשלב יתר הבניה לשנות מיקום זיקת ההנאה התת קרקעית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2 מימוש התוכנית

מאושרת
4.5.14

8. חתימות

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	ועדה מקומית עיריית גבעתיים תאגיד/שם רשות מקומית עירית גבעתיים	
תאריך: 4/5/14	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: יהושע שושני, עריכל (מתכנן)	
תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: עירית גבעתיים	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: עירית גבעתיים	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

סוכנות אג"א
עיריית גבעתיים

סוכנות אג"א
עיריית גבעתיים

עיריית גבעתיים

