

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0277228

גב/614 - ילדי טהרן

תל-אביב

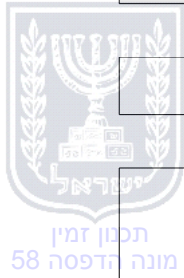
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת 3 מבני מגורים בני 5 קומות ברחוב ילדי הטהרן ומציעה תוספת זכויות בניה ויח"ד ו-3.5 קומות לצורך התחדשותם באמצעות חיזוק המבנים לרעידות אדמה או לחלופין הריסתם והקמתם מחדש של אחד או יותר מהמבנים הקיימים. במסגרת התוכנית מוצע שינוי יעוד מדרך לכיכר עירונית כדי לאפשר להקים מרחב ציבורי איכותי במפלס הרחוב וחניון תת קרקעי כתחליף לחניות הקיימות במפלס הרחוב בתוספת מקומות חניה ליח"ד הנוספות בתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/614-ילדי טהרן

ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0277228

5.132 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181819
קואורדינאטה Y	663661

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ילדי טהרן, ממוקם דרומית לדרך רבין, מזרחית לדרך השלום ומערבית לרחוב המאבק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	ילדי טהרן	14	
גבעתיים	ילדי טהרן	12	
גבעתיים	ילדי טהרן	10	
גבעתיים	ילדי טהרן	6	
גבעתיים	ילדי טהרן	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	307	269-272, 275, 306, 308-309, 312

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 2. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
19/06/1975		2119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 258
17/07/1975		2127	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 306 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 306
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353/ ד. הוראות תכנית גב/ 353/ ד תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גב/ 353 / ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353/ ו. הוראות תכנית גב/ 353/ ו תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גב/ 353 / ו
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גב/ 406
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 2002

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 503	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	5683	3234	24/06/2007
גב/ מק/ 551	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 551. הוראות תכנית גב/ מק/ 551 תחולנה על תכנית זו.	6206	2782	28/02/2011
גב/ 306 / א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 306 / א. הוראות תכנית גב/ 306 / א תחולנה על תכנית זו.	3214		21/06/1985
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	3565		12/06/1988
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה. הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה תחולנה על תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 433	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 433. הוראות תכנית גב/ מק/ 433 תחולנה על תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 519	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 519. הוראות תכנית גב/ מק/ 519 תחולנה על תכנית זו.	6217	3303	28/03/2011
גב/ מק/ 550	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486	12/09/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 559	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	6112	4006	26/07/2010

הערה לטבלה:

לא יינתנו זכויות בניה נוספות מעבר לקבוע בתכנית, מאחר והתכנית ממצה את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ותכנית המתאר של גבעתיים על תיקוניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אמיר שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמיר שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה			07/09/2015	דגש הנדסה דגש הנדסה	14/06/2017	1.נספח התנועה מחייב לנושא מספר החניות הציבוריות -25 שינוי מיקום הנחיות במסגרת היתר הבניה לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. נספח החניה יהיה מנחה. ייתכנו שינויים בנספח התנועה בהתאם לאישור העירייה להנחת דעתו של מהנדס העיר.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	13/04/2015	אמיר שוורץ	15/06/2017		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	5	02/02/2015	עודד יפה שלפ מעבדה חקלאית	29/09/2016	חוות דעת אגרונום	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	31/08/2015	אמיר שוורץ	09/10/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722237	03-5732976	
	פרטי	ילדי טהרן ילדי טהרן 6-8 בע"מ			רמת גן	החשמונאי ס (1)	19	03-5320002	03-5322554	ori_nahtomi@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החשמונאים 19.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ילדי טהרן 6-8 בע"מ ילדי טהרן 6-8 בע"מ			רמת גן	החשמונאי ס	19	03-5320002	03-5322554	ori_nahtomi@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722236	03-5722236	zehava@givatayim.muni.il
בעלים	אלעד מיפה כוחם של חלק מהדיירים כהן -עו"ד, ע"פ יפוי כח			רמת גן	(1)	2	03-5751414	03-5715111	

(1) כתובת: הבונים 2 רמת גן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר שוורץ	118472	תימור שוורץ אדריכלים בע"מ	רמת גן	רמת גן	2	03-7267809		amir@ts-arch.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	נגה אלטר	0		ראש העין	(1)	23	03-9368053	03-9368053	gad_el@bezeqint.net
מהנדס	מודד	מדחת תלאוי גיאומפ	967		טייבה	אלבאטן (2)	17	09-7994913	09-7990761	midhat@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דגש הנדסה דגש הנדסה			רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
אגרונום	סוקר עצים	עודד יפה שלפ מעבדה חקלאית			רחובות	(3)		08-9365873	08-9363860	shelef-o@inter.net.il

(1) כתובת: המלאכה 23, פארק אפק, ראש העין.

(2) כתובת: ת.ד. 4114.

(3) כתובת: ת.ד. 2049.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. שיפור וחיידוש המרחב הציבורי ע"י שינוי יעוד מגרש חניה ביעוד דרך ליעוד כיכר עירונית וחניון תת קרקעי.
2. התחדשות עירונית של 3 מבנים קיימים ע"י חיזוקם תוך תוספת זכויות בניה, יח"ד וגובה.
3. שינוי קווי בנין.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודים מדרך ושצ"פ לכיר עירונית, מאיזור מגורים מיוחד למגורים ד ומשפ"פ לשצ"פ
 - א. הגדלת מס' היח"ד מ- 48 ל- 103 יח"ד.
 - ב. תוספת 3.5 קומות למבנים קיימים לסה"כ 7.5 קומות מעל הקרקע, או הריסתם והקמתם מחדש
 - ג. תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38.
 - ד. שינוי קו בנין קדמי מ 4 מ' ל 2 מ'
 - ה. שינוי קו בנין צידי מ-3 ל 0
 - ו. שינוי קו בנין אחורי מ-3 ל 0
 - ז. התרת בניית מרתף תת קרקעי הכולל עד 6 קומות
 - ח. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והוראות פיתוח המרחב הציבורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.132

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	103		+55	48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
10850 מ"ר למגורים 1236 מ"ר למרפסות 618 מ"ר למחסנים סה"כ מוצע 12,704 מ"ר	12,704		+7,904	4,800	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	1A
מגורים ד'	3A, 3B, 3C
שטח פרטי פתוח	2D, 2E, 2F
שטח ציבורי פתוח	2B, 2C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	1A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	3A, 3B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	3C
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2B, 2C
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3A, 3B, 3C
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2B
מגרש המחולק לתאי שטח	ככר עירונית	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	3A, 3B, 3C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	2D, 2E, 2F
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	2B, 2C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,000.89	38.99
מגורים מיוחד	2,050.66	39.96
שפ"פ	736.78	14.36

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.70	343.76	שצ"פ
100	5,132.09	סה"כ

מצב מוצע

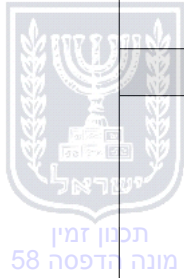
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.03	2,003.2	ככר עירונית
40.99	2,103.7	מגורים ד'
8.05	413.38	שטח פרטי פתוח
11.93	612.52	שטח ציבורי פתוח
100	5,132.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה בתת קרקע בלבד מחסנים בקומות הכניסה והמרתף בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר בנייה של 8 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>2. תותר בניית קומה 7 מוגבהת ליצירת חלל גבוה - בגובה של 5.75 מ' (דירות לופט)</p> <p>3. גובה קומות טיפוסיות וקומת גג עד 4 מ' .</p> <p>4. תותר בניית קומת גג חלקית, בתכנית מקסימלית של 75% מקומה טיפוסית אחרונה, לפי הוראות גב/2002, ובתנאי שמרפסת הגג לא תפחת מ-50 מ"ר ליח"ד.</p> <p>5. לא תותר הקמת פרגולות מאלמנטים ניידים ושקופים.</p> <p>6. תוספות הבניה יבוצעו ככל הניתן עפ"י התקן הישראלי לבניה ירוקה.</p> <p>7. במסגרת קווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית ניתן להרוס את המבנים הקיימים ולהקים מחדש .</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעבר ושהייה של הולכי רגל</p> <p>ב. נופש ונוי , שדרות</p> <p>ג. רחבות , כיכרות , שבילים להולכי רגל ואופניים , ריצוף , רצועות ירק , אמצעי הצללה</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p> <p>ה. מתקני משחקים</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. מעבר ושהייה של הולכי רגל</p> <p>ב. נופש ונוי</p> <p>ג. ריצוף , רצועות ירק , אמצעי הצללה</p> <p>ד. מתקני משחקים</p> <p>ה. מתקני אחסון לאופניים</p>
4.3.2	הוראות
4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	<p>א. מעבר ושהייה של הולכי רגל</p> <p>ב. נופש ונוי , שדרות</p> <p>ג. רחבות , כיכרות , שבילים להולכי רגל ואופניים , ריצוף , רצועות ירק , אמצעי הצללה</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>

4.4	ככר עירונית
	<p>ה.חדרי מערכות, חדר טרנספורמציה תת קרקעיים. ו.מתקני משחקים ז. חניה תת קרקעית בלבד</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>1. הכניסה לחניה התת קרקעית תתוכנן כך שיתאפשר מעבר של רכב לפינוי אשפה , חלוקת גז ורכב כיבוי לשירות מגרשי המגורים. 2. החניה תהייה כולה תת קרקעית. 3. ייקבע תקנון בכפוף לאישור הרשות המקומית , הועדה לתכנון ובניה גבעתיים, ובו ייקבעו הסדרי החניה והקצאתן של החניות הציבוריות וסדרי אחזקת החניון וסביבתו. 4. תותר חפירת מרתפים בהיקף שלא יעלה על 90% משטח הכיכר העירונית, תוך העדפה להותרת שטחי נטיעות וחלחול פנויים לאורך הדופן הצפונית והמערבית של הכיכר. מיקום השטחים כאמור , יקבע במסגרת מסמך אדריכלי ונופי. 5. יקבע עומק גנני של 1.5 מ' מעל מפלס תקרת החניון לצורך נטיעות וחלחול. עודפי מי הנגר יופנו לשצ"פים ולשפ"פים בהיקף התכנית. 6. הכיכר העירונית תפותח ע"פי מסמך המדיניות המחוזי לנושא " נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני", תוך יצירת צל רציף לרווחת תושבי הסביבה. 7.יתאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב ממגרשי המגורים לקומות החניה התת קרקעיות בתחום הכיכר העירונית ותירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי שטח 3A, 3B, 3C לתא שטח 1A. ככל הניתן ובהתאם לתכנון המפורט יתאפשר מעבר הולכי רגל בין הכיכר לגרעיני התנועה אל פני מרתפי החנייה מהמגרשים /או מהכיכר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
420	0	0	(1) 0	(1) 0	8	35	35		400	900	3661		מגרש 306 - ילדי טהרן 6-8	3B	מגורים	מגורים ד'			
420	2	0	(1) 0	(1) 0	8	35	35		400	900	3661		מגרש 307 - ילדי טהרן 10-12	3A	מגורים	מגורים ד'			
396	2	0	0	0	8	35	33		400	900	3528		מגרש 308 - ילדי טהרן 14	3C	מגורים	מגורים ד'			
									10000						ככר עירונית	ככר עירונית			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

חישוב הזכויות מתבסס על תכנית 306/א' המאושרת :

- חישוב שטחים מגורים - היקף שטחי הבניה מכח תמ"א 38 מתוך סך השטחים יקבעו לעת הגשת היתר בניה למימוש תכנית זו.
- שטחי שירות תת קרקעיים (יעוד מגורים) עבור חניה, מעברים, מתקנים טכניים וחניה -סה"כ 1200 מ"ר
- שטחי שירות עיליים (יעוד מגורים) למטרת חדרי מדרגות, לובי, ממ"דים, חדרי עגלות ואופניים -סה"כ 2700 מ"ר
- יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים לעל קרקעיים ביעוד מגורים ד' בהיקף שלא יעלה על 10%
- שטחי שירות תת קרקעיים (יעוד כיכר עירונית) -שטחי שירות עבור חניה ציבורית ופרטית, מתקנים ומערכות טכניות -סה"כ 10,000 מ"ר (6 מרתפי חניה)
- לא ינתנו זכויות בניה נוספות מעבר לקבוע בתכנית, מאחר והתכנית ממצב את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 ותכנית המתאר של גבעתיים על תיקוניה.
- זכויות הבניה שלא ניתן לנצל במסגרת קווי הבנין והגובה תתכלנה.
- יותר ניוד זכויות בניה ומספר יח"ד בין תאי השטח בתוכנית בהסכמת בעלים בכפוף לפרסום הקלה במתכונת של 149 לחוק תוך עמידה בקווי בנין והגובה הקבועים בתכנית.
- זכויות הבניה ניתנות לצורך חיזוק, הרחבות ותוספת יח"ד וקומות או לחלופין להריסת המבנים הקיימים והקמתם מחדש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבנין הינו לשפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על יי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה, חיפרת בדיקה , חפירת הצלה) יבצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	סטיה ניכרת
<p>1. שינוי קווי הבנין ותוספת קומות בבנין יהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. לא נדרש סימון יום/לילה</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה \ וכולל מתקני המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואיו ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר : 04-60659954 או במייל : air21@idf.gov.il</p> <p>2. יש לווגא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866</p>	
6.4	רישום שטחים ציבוריים
<p>1. רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ו 25 החניות המוקצות לעירייה בתת הקרקע, יירשמו ע"ש עיריית גבעתיים ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 בדרך של הפקעה או בכל דרך אחרת.</p> <p>2. שטח הכיכר העירונית מעל לתקרת החניון יירשם ע"ש עיריית גבעתיים. תותר חכירת השטחים ממפלס 1.5- ע"פ הסכם שיחתם מול עיריית גבעתיים. פתרון זה מותנה בהסדרה קניינית כדן וכן לא תותר הצמדת מקומות חניה.</p> <p>3. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו ע"י רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943."</p>	



6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון יהיה השלמת פיתוח הכיכר העירונית או הבטחת ביצועה במועדים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית.

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכיכר העירונית, לחניון התת קרקעי ולבניה המוצעת בתכנית זו יהיה תנאי להגשת היתר הבניה הראשון תוך התייחסות להעמדת המבנים, מיקום הפתחים, מזגנים וכו' כדי לייצר את רווחת הדיור המיטבית בין אם מדובר בחיזוק המבנים הקיימים ובין אם מדובר בהריסתם והקמתם מחדש.</p> <p>המסמך יכלול את תוואי הדרך התפעולית בתחום הכיכר העירונית תוך הותרת האפשרות למיקום רב ככל הניתן של עצים.</p> <p>2. פיתוח סביבתי לכל שטח התכנית שיכלול בין היתר -</p> <p>א. פירוט פיתוח השטחים הפתוחים, גינון, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים.</p> <p>ב. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל בתחום התכנית.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו .</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות - טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p> <p>5. הסדרי הרישום והאחזקה של החניון , יוסדרו בתקנון שיאושר קודם להוצאת היתר הבניה .</p> <p>6. תנאי להגשת היתר הבניה - הטמעת חו"ד היחידה הסביבתית לרבות נושא רעש, אוורור החניון, פינוי פסולת בניה , עבודות הבניה.</p> <p>7. הוצאת היתר הבניה לחניון התת קרקעי יתאפשר בכל שלב במימוש התכנית , ולכל המאוחר תכנון זמין מונה הדפסה 58</p> <p>לעת עבודות הביצוע של מבנה המגורים האחרון.</p> <p>8. ככל שתחום החניון התת קרקעי יהיה בתחום המגרשים הפרטיים , לא ינתן היתר בניה לחניון התת קרקעי ללא קבלת הסכמת בעלי המקרקעין בהיקף הקבוע בדין.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לחיזוק ו/או הריסת כל אחד מהמבנים יהיה קבלת הסכמות כנדרש ע"פ דין.</p> <p>10. חלופת חיזוק המבנים המבנים תותנה בעמידה בתקן ישראלי לרעידות אדמה."</p>

6.7	תנועה
	<p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף , לרבות לנושא אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>2. חניות ציבוריות יסומנו בנספח החניה והתנועה . שינוי מיקום החניות הציבוריות ותוספת חניות ציבוריות לכלל תושבי הסביבה במסגרת הבקשה להיתר הבניה לא יהווה סטייה מהתכנית.</p> <p>3. מיקום החניות והגישה אליהם :</p> <p>א. בחלופת חיזוק בתחום הכיכר הציבורית ומספר מצומצם בתחום המגרש הפרטי ככל שניתן.</p> <p>ב. בחלופת הריסה ובניה בתחום הכיכר הציבורית ו/או בתחום המגרש המגורים באופן שהגישה אליהם תהיה תת קרקעית מתחום הכיכר הציבורית. בסמכות מהנדס העיר לאשר כניסות זמניות למרתפי החניה עד להשלמת הכיכר העירונית.</p>

6.8	היטל השבחה
	יחול בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להיתר	תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים הראשון יהיה הבטחת הביצוע של החניון התת קרקעי.
2	תנאי להיתר	ככל שתוך 5 שנים לא יוצא היתר בנייה ראשון למבנה המגורים, הוועדה המקומית תהיה מונה הדפסה 58 רשאית להקים את החניון הציבורי תוך ביטול התלות בינה לבין בעלי הזכויות במקרקעין.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף בוועדה המחוזית.

