

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/06/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

01/01/2023

תכנית מס' 503-0300525

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

גב/מק/616 - רחוב המאבק 4-10 גבעתיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) החלה על חלקה ביעוד 'אזור מגורים מיוחד'. על החלקה קיימים 4 מבנים (הכוללים סה"כ 32 יח"ד). התכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים ולחלק את החלקה לשני מגרשים: מגרש צפוני עבור המגורים, ומגרש דרומי שישונה לשצ"פ, ובכך תבוצע הגדלת שצ"פ קיים הגובל בו מדרום וכן יצירת חיבור לרחוב עם שטח לצרכי ציבור הגובל בו ממערב. עבור המגרש הצפוני, התכנית מציעה תוספת יח"ד ותוספת זכויות, וריכוזן במגדל מגורים חדש בן עד 21 קומות, אשר יכלול עד 96 יח"ד. התכנית קובעת קווי בניין והוראות בינוי עבור המגדל המוצע. כמו כן, התכנית מציעה הקצאת שטחים ציבוריים מבוניים בקומת הקרקע של המגדל, לרווחת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/מק/616 - רחוב המאבק 4-10 גבעתיים

מספר התכנית 503-0300525

1.2 שטח התכנית 1.857 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182075 קואורדינאטה X

663675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב המאבק 4-10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	המאבק	8	
גבעתיים	המאבק	4	
גבעתיים	המאבק	6	
גבעתיים	המאבק	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	289	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



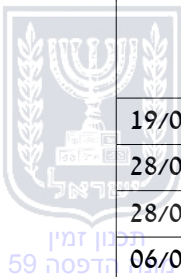
תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גב/ 258	החלפה		2119			19/06/1975
גב/ 353 / ד	החלפה		4235	4515		28/07/1994
גב/ 406	החלפה		4235	4516		28/07/1994
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו (שינוי קו בנין קדמי) וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1377		06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה את קווי הבנין הצדדיים, את מס' הקומות המקסימלי ואת התכנית המותרת ביחס לתכנית גב/ מק/ 2002, וכל יתר הוראות גב/מק/2002 ממשיכות לחול	5169			24/03/2003
גב/ 386	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 386 ממשיכות לחול.	3525			11/02/1988
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/ 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימדי	09: 13 26/12/2022	מוטי כסיף	13/09/2022	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	רקע + טבלאות איזון והקצאה	12: 22 26/12/2022	ירון ספקטור	18/10/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 45 26/02/2015	מוטי כסיף	26/02/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב בנושא: קווי הבנין, גובה ומס' קומות מקסימליים. בכל שאר הנושאים הנספח הינו מנחה	09: 13 26/12/2022	מוטי כסיף	26/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	14: 10 07/08/2022	אריאלה אושפיז	03/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מיקרו-אקלים	14: 51 07/08/2022	עמית טל	24/07/2022	22		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר עצים	14: 49 07/08/2022	אדיר אלווס	29/10/2021	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - תשריט	14: 49 07/08/2022	אדיר אלווס	29/10/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
מנהל חטיבת מגורי בוטיק	פרטי	חמי שאול		קרסו התחדשות עירונית בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	hemish@carasso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמי שאול		קרסו התחדשות עירונית בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	hemish@carasso.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיז	19917	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	main@ar-dan.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	כלנית (1)	87	03-9032190	03-9032190	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-5212175	office@amph ibio.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111		rami@yaron- spector.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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**

התחדשות עירונית (פינוי בינוי) ע"י הריסת 4 מבנים קיימים (הכוללים סה"כ 32 יח"ד) בתחום מגרש ביעוד מגורים, לצורך בניית מגדל מגורים חדש בתחומו (בן עד 96 יח"ד), והקצאת שטחים מבונים ופתוחים לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.
(ב) שינוי במערך ייעוד הקרקע מ - אזור מגורים מיוחד ל- מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
(ג) בתא השטח למגורים :

1. קביעת זכויות והוראות בינוי להקמת מגדל מגורים בן 21 קומות (הכולל: מרתפים + קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני) הכולל עד 96 יח"ד.
2. קביעת תמהיל דירות הכולל 30% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.
3. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים למבני ציבור לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות וקהילה.
- ד) בתא השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח: קביעת מגרש תלת מימדי, לצורך הקמת מרתפים בתת הקרקע עבור תא השטח למגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	1
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,857	100
סה"כ	1,857	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,306.2	70.37
שטח ציבורי פתוח	550.04	29.63
סה"כ	1,856.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים: מגורים ושטחים נלווים למגורים (לובאים, שטחי שירות, שטחים טכניים).</p> <p>(ב) שטח לצורכי ציבור: לשימושים של חינוך, קהילה רווחה ותרבות.</p> <p>(ג) מרתפים:</p> <p>יותרו שימושים לחניה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים וחדרים טכניים והנדסיים.</p> <p>(ד) קומת גג טכני:</p> <p>1. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>2. המשך חלל חדר מדרגות, חדר מכוונות, מאגר מים, שוט אשפה, מערכות סולאריות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>(א) מס' קומות מירבי:</p> <p>תותר בניית 4 קומות מרתף + קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני.</p> <p>(ב) מרפסות:</p> <p>לכל יח"ד תותר הקמת גוזזטה מקורה ע"פ תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע, ולא יותר מ- 14 מ"ר.</p> <p>(ג) מחסן דירתי: תותר בניית מחסנים בקומות, בקומת הקרקע, ובמרתפים.</p> <p>(ד) שטח לובי הכניסה לא יפחת מ- 50 מ"ר, לא כולל את חדר המדרגות ומבואת המעליות.</p> <p>(ה) גובה קומה מירבי:</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו. הגובה כולל את קומת הביניים החלקית.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת גג חלקית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>(ו) פינוי אשפה יהיה על קרקעי.</p> <p>(ז) שטחי ציבור:</p> <p>1. ייבנו בקונטור קומת הקרקע של הבניין, בהיקף שטח כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. תתוכנן כניסה נפרדת למבנה הציבור שלא מלובי הבניין.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר בניית עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש (ובנוסף בתחום המסומן בתשריט כיגבול מתחם תלת מימדי), בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>(א) יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>(ב) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי כמסומן בנספח הבינוי. כל חריגה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>(ג) קווי בנין צדי ימני (דרומי) ואחורי (מערבי) לחדר מדרגות המשמש ליציאה מהמרתף יהיו 0 מ'.</p>

4.1	מגורים ד'
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>לאורך גבול המגרש הצפוני, תירשם זיקת הנאה ברוחב 6.2 מ' כמסומן בתשריט, למעבר רכב לחניה בקומת הקרקע של רח' המאבק 2, עבור דיירי רחוב המאבק 2.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>30% מסך יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר שטחים עיקריים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א) שימושים עיקריים: שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים, נטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, מצפורים, פינות ישיבה, מצללות, רחבות, טיילות ושבילי הליכה ואופניים.</p> <p>ב) שימושים משניים: מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומתקני תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>ג) באזור המסומן בתשריט כ'גבול מתחם תלת מימדי', תותר הקמת מרתפים עבור תא שטח 1: במרתפים אלו יותרו שימושים לחניה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים וחדרים טכניים והנדסיים.</p> <p>ד) יותר שימוש לחדר מדרגות עילי המשמש ליציאה מהמרתף.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון שטח ציבורי פתוח ישים דגש על נגישות לכלל האוכלוסייה ועל מגוון פעילויות ומתקנים עבור טווח גילאים רחב.</p> <p>2. חזית ו/או דופן השטח תופנה לרשת ההליכה כך שהגישה אליו או התנועה דרכו תהיה טבעית, כחלק מרציפות ההליכה והשוטטות העירונית.</p>
ב	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. בתא שטח 2 המיועד לשצ"פ, ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון עבור תא שטח 1 ביעוד מגורים ד'.</p> <p>ב. תא שטח 2 יופרש וירשם על שם עיריית גבעתיים, למעט המגרש התלת מימדי.</p> <p>ג. המגרש התלת מימדי יירשם על שם דיירי תא שטח 1, בתנאי רישום חלקה תלת מימדית (תמ"ר), כמפורט בנספח תלת מימדי, ובסעיף 6 הפקעות ו/או רישום.</p> <p>ד. על תא שטח 2 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p> <p>ה. החלוקה החדשה בתכנית זו תכנס לתוקפה עם הגשת הבקשה להיתר, לאחר קביעת גבולות סופיים של המגרש התלת מימדי (גבהי Z), בהתאם לסעיף 6.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1152 (7)	2 (6)	1 (5)	10 (4)	3 (3)	4	21 (2)	70	96	17940	6320 (1)		3840	7780	1307	1		מגורים ד'
	2 (10)	1 (5)	10 (4)	3 (3)	9	9			130 (8)				130 (8)	1307	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי שירות העודפים לשטחים עיקריים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על הממ"ק.
- קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש + עד גבול המתחם התלת מימדי המסומן בתשריט. בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.
- קווי בניין צדי ואחורי לחדר מדרגות בשצ"פ המשמש ליציאה מהמרתף יהיו 0 מ'.
- הזכויות עבור חדר המדרגות העילי בתחום תא שטח 2, המשמש ליציאה מהמרתף, ינתנו מתוך סך שטחי השירות בתא שטח 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטחים עבור המרתפים שבתא שטח 1, וכך עבור המרתפים שבתא שטח 2 (שצ"פ) בתחום המגרש התלת מימדי.
- קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג טכני.
- צפוני.
- דרומי.
- מערבי.
- מזרחי. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר, ולא יותר מ-14 מ"ר ליחידת דיור. יתאפשר לקבוע גודל מרפסת קטן יותר מ-12 מ"ר.
- השטחים כוללים שטחי שירות.
- השטחים יכללו במניין הקומות הכולל של בניין המגורים.





תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	(א) אישור תכנית ביוב ומים ע"י הגורם המוסמך לכך.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	(א) נספח בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה למעט בכל הנוגע לקווי הבנין בתא השטח ומס' הקומות המירבי, אשר בנוגע אליהם הינו מחייב.
6.3	סטיה ניכרת
	1. תוספת קומות, יח"ד, ושינוי קווי בנין יהוו סטיה ניכרת לתכנית. 2. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 3. ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6.4	חניה
	(א) תקן חנייה: 1. תקן חניה למגורים יהיה עד 1:1 או לפי התקן התקף - הנמוך מביניהם. 2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף ויהיה תקן מינימלי. (ב) חניה תת קרקעית: תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח המגרש ובשטח המסומן בתשריט כיגבול מתחם תלת מימדי כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק והתקנות. לצורך עמידה בתקן החניה ניתן יהיה להוסיף בהתאמה זכויות וקומות תת קרקעיות. (ג) יותר שימוש במכפילי חניה. (ד) עבור השטחים המבונים לצרכי ציבור לא יוקצו מקומות חניה.
6.5	בניה ירוקה
	(א) המבנים יעמדו בדרישות ת"י התקף לבניה ירוקה.
6.6	ניהול מי נגר
	תיוותר תכנית תת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של 15% משטח התכנית לצורך חלחול והחדרת מי נגר.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	(א) שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית. (ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר. (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה לצורך הגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה.
6.8	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.
6.9	חלוקה ו/או רישום
	(א) השטחים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור בבניין שבתא שטח 1, יירשמו ע"ש עיריית גבעתיים כתת חלקה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. (ב) יצירת חלקה בתכנון תלת מימד:

חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>1. בתחום המתחם התלת מימדי שבתא שטח 2 (בייעוד שטח ציבורי פתוח), תבוצע חלוקה למגרשים תלת מימדיים בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין (חלקה תלת מימדית), כך שהשטח התת קרקעי ירשם כחלקה נפרדת שתרשם כבית משותף יחד עם החלקה שתיווצר בהתאם לתא שטח 1, וישמש בתת הקרקע כמרתפי חנייה עבור השימושים העל קרקעיים שבתא שטח 1 בתכנית. השטח העל קרקעי בתחום המתחם התלת מימדי ישמש כשטח ציבורי פתוח לטובת הציבור.</p> <p>2. טרם רישום המקרקעין שבתחום התכנית, תאושר תכנית תלת מימדית לצורכי רישום (תמ"ר) על פי האמור בסעיף 1 לעיל. בתכנית זו ייקבעו גבהי Z של המגרש התלת המימדי, בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>3. תא שטח 2 בייעוד שצ"פ, למעט תת הקרקע שבתחום המגרש התלת מימדי, ירשם על שם הרשות המקומית.</p>	

איחוד וחלוקה	6.10
<p>1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. האיחוד והחלוקה החדשה יירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	

פיתוח סביבתי	6.11
<p>על מנת לאפשר גדילת עצי צל והשהיית מי נגר, עומק אדמה גננית בכל תחום התכנית יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית בתוך כ - 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59