

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/10/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

11/03/2024

תכנית מס' 503-0300525

תאריך

גב/616 - רחוב המאבק 4-10 גבעתיים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000350505/310>

## 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 22 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. התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ברכב עבור רח' המאבק 2, וזיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור לאורך החזית הקדמית בתא השטח למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גב/616 - רחוב המאבק 10-4 גבעתיים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

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

ל"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 |
| קואורדינאטה X    | 182075  |
| קואורדינאטה Y    | 663675  |

### 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 | 10       |       |
| גבעתיים | המאבק | 6        |       |
| גבעתיים | המאבק | 4        |       |
| גבעתיים | המאבק | 8        |       |

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 67



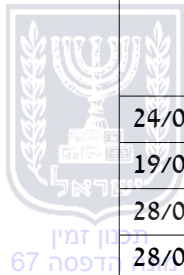
תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת  |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|-----------------------|
| 24/03/2003 |     |                               | 5169                     |   | החלפה   | <u>גב/ מק/ 2002</u>   |
| 19/06/1975 |     |                               | 2119                     |   | החלפה   | <u>גב/ 258</u>        |
| 28/07/1994 |     | 4515                          | 4235                     |   | החלפה   | <u>גב/ 353/ ד</u>     |
| 28/07/1994 |     | 4516                          | 4235                     |   | החלפה   | <u>גב/ 406</u>        |
| 06/05/1960 |     | 1337                          | 761                      |   | החלפה   | <u>גב/ 53</u>         |
| 23/11/1998 |     |                               | 4701                     |   | החלפה   | <u>גב/ מק/ 353/ ה</u> |
| 28/03/2011 |     | 3303                          | 6217                     |   | החלפה   | <u>גב/ מק/ 519</u>    |
| 12/09/2011 |     | 6486                          | 6292                     |   | החלפה   | <u>גב/ מק/ 550</u>    |
| 11/02/1988 |     |                               | 3525                     |   | החלפה   | <u>גב/ 386</u>        |
| 24/01/2018 |     | 4591                          | 7684                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 503-<br>0475160 (גב/מק/643).<br>הוראות תכנית 503-0475160<br>(גב/מק/643) תחולנה על<br>תכנית זו. | כפיפות  | <u>503-0475160</u>    |



**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 |          |                   |             | מוטי כסיף     |                   |   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | מוטי כסיף     |                   | תשריט מצב מוצע                              | לא                  |
| קביעת מגרש תלת מימדי | מחייב | 1: 250   | 1                 | 30/11/2023  | משה פוגל      | 14: 07 03/12/2023 | נספח תלת מימדי, מחייב למעט גמישות בסעיף 6.9 | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב |          |                   | 25/12/2023  | ירון ספקטור   | 12: 29 31/12/2023 | רקע + טבלאות איזון והקצאה                   | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 26/02/2015  | מוטי כסיף     | 16: 45 26/02/2015 | תשריט מצב מאושר                             | לא                  |
| בינוי                | רקע   | 1: 250   | 1                 | 31/12/2023  | מוטי כסיף     | 12: 34 31/12/2023 | נספח בינוי                                  | לא                  |
| תנועה                | רקע   | 1: 250   | 1                 | 03/08/2022  | אריאלה אושפיז | 12: 36 31/12/2023 | נספח תנועה מנחה                             | לא                  |
| איכות הסביבה         | רקע   |          | 22                | 31/12/2023  | עמית טל       | 12: 38 31/12/2023 | נספח מיקרו-אקלים                            | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב |          | 12                | 25/12/2023  | אדיר אלווס    | 12: 39 31/12/2023 | סקר עצים                                    | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע   | 1: 250   | 1                 | 25/12/2023  | אדיר אלווס    | 12: 40 31/12/2023 | נספח עצים - תשריט                           | 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/<br>תואר | סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|------|----------|---------------|------------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | פרטי | חמי שאול |               | קרסו התחדשות<br>עירונית בע"מ | תל אביב-<br>יפו | ריב"ל | 24  | 03-6381102 | 03-6394242 | hemish@ca<br>rasso.co.il |

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד           | מודד        | משה פוגל   | 577           | מ. פוגל<br>מדידות<br>הנדסיות בע"מ    | בני ברק         | עמיאל     | 6   | 03-6199543 |            | office@mfog<br>el.co.il |
| אדריכל         | עורך ראשי   | מוטי כסיף  | 25967         | ברעלי לויצקי<br>כסיף<br>אדריכלים     | רמת גן          | תובל      | 11  | 03-6123040 | 03-6123050 | blk@blk.co.il           |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | דן קשינסקי | 29897         | אר-דן הנדסת<br>תנועה<br>ותחבורה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 159 | 03-6959771 | 03-6958427 | main@ar-<br>dan.co.il   |
| אגרונום        | סוקר עצים   | אדיר אלווס |               | אדיר יעוץ<br>ופקוח נופי<br>בע"מ      | חגור            | כלנית (1) | 87  | 03-9032190 | 03-9032190 |                         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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

(1) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

- (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 22 קומות (הכולל: מרתפים + קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית) 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, קהילה, רווחה, תרבות וספורט.
  4. בתא השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח: קביעת מגרש תלת מימדי בתת הקרקע, ביעוד 'מגורים ד'', לצורך הקמת מרתפים עבור תא השטח למגורים.
  4. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב עבור רח' המאבק 2, וקביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ברוחב 1 מ', לאורך החזית הקדמית בתא השטח למגורים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח | סימון בתשריט                 | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|-----------------|---------|------------------------------|-----------------|----------------|
| מגורים ד'       | 1       | בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מגורים ד'       | 1              |
| שטח ציבורי פתוח | 2       | 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              |
|                 |         | זיקת הנאה למעבר רגלי         | מגורים ד'       | 1              |
|                 |         | זיקת הנאה למעבר רגלי         | שטח ציבורי פתוח | 2              |
|                 |         | 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              |

#### 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          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מגורים: מגורים ושטחים נלווים למגורים (כגון: לובאים, מועדון דיירים, שטחי שירות, מתקנים טכניים והנדסיים).</p> <p>(ב) שטח לצורכי ציבור בקומת הקרקע: לשימושים של חינוך, קהילה, רווחה, תרבות וספורט.</p> <p>(ג) מרתפים:</p> <p>יותרו שימושים לחניה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים וחדרים טכניים והנדסיים.</p> <p>(ד) קומה טכנית:</p> <p>1. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>2. המשך חלל חדר מדרגות, חדר מכונות, מאגר מים, שוט אשפה, מערכות סולאריות.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>(א) מס' קומות מירבי:</p> <p>תותר בניית 4 קומות מרתף + 22 קומות: קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית.</p> <p>(ב) מרפסות:</p> <p>לכל יח"ד תותר הקמת גוזזטה.</p> <p>(ג) מחסן דירתי: תותר בניית מחסנים בקומה הטכנית, בקומת הביניים, 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) שטחי ציבור:</p> <p>1. ייבנו בקונטור קומת הקרקע של הבניין, בהיקף שטח כמצוין בטבלה 5.</p> <p>2. ככל שייקבע בהיתר הבניה שימוש לגני ילדים, תוצמד חצר בהתאם להנחיות משרד החינוך.</p> <p>3. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. תותר בניית עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש (ובנוסף בתחום המסומן בתשריט כגבול מתחם תלת מימדי), בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.</p>  |
| ג     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>(א) יהיו כמסומן בתשריט.</p>   |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 4.1                               | <p><b>מגורים ד'</b></p> <p>(ב) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי עד 1 מ'.</p>   |
| ד                                 | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. לאורך גבול המגרש הצפוני, תירשם בקומת הקרקע בלבד, זיקת הנאה למעבר ברכב, ברוחב 6.2 מ' כמסומן בתשריט, למעבר רכב לחניה בקומת הקרקע של רח' המאבק 2, עבור דיירי רחוב המאבק 2.</p> <p>2. לאורך גבול המגרש המזרחי, הפונה לרח' המאבק, תירשם בקומת הקרקע בלבד, זיקת הנאה למעבר רגלי, ברוחב 1 מ'.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מרתפים מתחת לתחום זיקת ההנאה בהתאם להוראות התכנית.</p>  |
| ה                                 | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>30% מסך יחה"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר שטחים עיקריים.</p>   |
| <p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p> |  |
| 4.2.1                             | <p><b>שימושים</b></p>  |
|                                   | <p>(א) שימושים עיקריים: שטחים פתוחים מגוונים 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 (המגרש התלת מימדי יקבע ביעוד 'מגורים ד'): 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><b>הוראות</b></p>   |
| א                                 | <p><b>פיתוח ונוף</b></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 רציפה.</p>   |
| ב                                 | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>(א) קווי בנין צדי ימני (דרומי) ואחורי (מערבי) לחדר מדרגות המשמש ליציאה מהמרתף יהיו 0 מ'.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |               | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |          |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                      |               |
|--|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------|----------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|---------------------------|---------------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת |          | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |                           | גודל<br>מוחלט |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |   |              | שרות                  | עיקרי    | שרות              | עיקרי |                       |         |       |                           |               |
| (7) 1440                                     | (6) 2            | (5) 1 | (4) 10         | (3) 6.2       | 4                        | (2) 22                  | 73  | 96           | 17940                 | (1) 6320 |                   | 3840  | 7780                  | 1307    | 1     |                           | מגורים ד'     |
|  | (6) 2            | (5) 1 | (4) 10         | (3) 6.2       |                          | (8)                     |   |              | 180                   |          |                   | 50    | 130                   | 1307    | 1     | מבנים<br>ומוסדות<br>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:

- א. 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.
- ב. קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש + עד גבול המתחם התלת מימדי המסומן בתשריט. בתנאי עמידה בסעיף 6, ניהול מי נגר.
- ג. קווי בניין צדי ואחורי לחדר מדרגות בשצ"פ המשמש ליציאה מהמרתף יהיו 0 מ'.
- ד. הזכויות עבור חדר המדרגות העילי בתחום תא שטח 2, המשמש ליציאה מהמרתף, יתנו מתוך סך שטחי השירות בתא שטח 1.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים עבור המרתפים שבתא שטח 1, וכן עבור המרתפים שבתא שטח 2 (שצ"פ) בתחום המגרש התלת מימדי.
- (2) קומת קרקע הכוללת קומת ביניים חלקית + עד 18 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית.
- (3) צפוני.
- (4) דרומי.
- (5) מערבי.
- (6) מזרחי. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי.
- (7) שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות בשטח ממוצע של 15 מ"ר.
- (8) בקומת הקרקע.

## 6. הוראות נוספות

|     |                      |   |
|-----|----------------------|---|
| 6.1 | חניה                 | <p>(א) תקן חנייה:</p> <p>1. תקן חניה למגורים יהיה עד 1:1 או לפי התקן התקף - הנמוך מביניהם.</p> <p>2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>(ב) חניה תת קרקעית:</p> <p>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.</p> <p>(ג) יותר שימוש במכפילי חניה.</p> <p>(ד) עבור השטחים המבונים לצרכי ציבור לא יוקצו מקומות חניה.</p>  |
| 6.2 | בניה ירוקה           | <p>(א) הבניה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית בנושא בניה ירוקה ולא פחות משני כוכבים וכן בכפוף לתקן 5281.</p>   |
| 6.3 | ניהול מי נגר         | <p>תיוותר תכנית תת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של 15% משטח התכנית לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p>  |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים | <p>(א) שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה לצורך הגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה.</p>   |
| 6.5 | עתיקות               | <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p>   |
| 6.6 | חלוקה ו/ או רישום    | <p>(א) השטחים הבנויים המיועדים לצרכי ציבור בבניין שבתא שטח 1, יירשמו ע"ש עיריית גבעתיים כחת חלקה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>(ב) יצירת חלקה בתכנון תלת מימד:</p> <p>1. בתא שטח 2 המיועד לשצ"פ, ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. תבוצע חלוקה למגרשים תלת מימדיים בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין (חלקה תלת מימדית), כך שהשטח התת קרקעי יקבע ביעוד 'מגורים ד" וירשם 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.</p> <p>2. טרם רישום המקרקעין שבתחום התכנית, תאושר תכנית תלת מימדית לצורכי רישום (תמ"ר) על פי האמור בסעיף 1 לעיל. בתמ"ר ייקבעו גבהי Z של המגרש התלת המימדי, בהתאם לתכנון המפורט. ניתן יהיה לשנות את הקואורדינטות ב 1 מ' כלפי מעלה וכלפי מטה על ציר ה-Z לעומת הקבוע בנספח התלת מימדי שבתכנית זו.</p> <p>3. תא שטח 2 ביעוד שטח ציבורי פתוח יופרש וירשם על שם עיריית גבעתיים, למעט המגרש</p> |



|            |  |
|------------|--|
| <b>6.6</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>   |
|            | <p>התלת מימדי שבתת הקרקע, אשר ירשם על שם הבעלים של תא שטח 1.</p> <p>ג) 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>ד) השטחים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה למעבר ברכב עבור דיירי רחוב המאבק 2, ולמעבר רגלי עבור כלל הציבור, יירשמו בפנקס רישום המקרקעין.</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> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.7</b> | <b>איחוד וחלוקה</b>   |
|            | <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> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.8</b> | <b>פיתוח סביבתי</b>   |
|            | <p>על מנת לאפשר גדילת עצי צל והשהיית מי נגר, עומק אדמה גננית בכל תחום התכנית יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.</p> |



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   |
|            | <p>א) אישור תכנית ביוב ומים ע"י הגורם המוסמך לכך.</p> <p>ב) תנאי בהיתר יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה.</p> <p>ג) תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה הגשת בדיקה עדכנית של משטר הרוחות סביב הבניין במפלס הולכי הרגל, וככל שתימצא חריגה מקריטריון הנוחות ו/או הבטיחות - הצגת פתרונות למיתון רוחות. הבדיקה תוגש לאישור משרד הגני"ס או מי מטעמו.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|



|            |  |
|------------|--|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>  |
|            | <p>זמן משוער לביצוע התכנית בתוך כ- 5 שנים מיום אישורה.</p> |