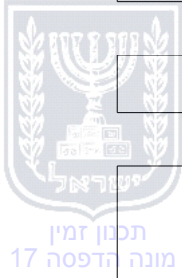


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0630350

גב/מק/670- ברדיצבסקי 35-33 איחוד חלקות



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

תכנית זו מאפשרת בניית מבנה אחד על שתי חלקות בשטח 1.011 דונם, תוך ניצול זכויות הבניה מתוקף תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 על תיקוניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/מק/670- ברדיצבסקי 33-35 איחוד חלקות

ומספר התכנית

503-0630350

מספר התכנית

1.011 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182302 קואורדינאטה X

664483 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ברדיצ'בסקי 33-35 גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	ברדיצ'בסקי	35	
גבעתיים	ברדיצ'בסקי	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	מוסדר	חלק	422, 426	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3 א
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0475160
24/12/1964	876	1142	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 103. הוראות תכנית גב/ 103 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 103
21/10/1993	200	4152	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 388 / א. הוראות תכנית גב/ 388 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 388 / א
29/08/1991	3607	3917	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 393. הוראות תכנית גב/ 393 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 393
19/04/1996	2785	4400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 414. הוראות תכנית גב/ 414 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 414
17/05/1998	3570	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 420. הוראות תכנית גב/ 420 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 420



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 426	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 426. הוראות תכנית גב/ 426 תחולנה על תכנית זו.	4978	2241	16/04/2001
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 2002. הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ 97	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 97 ממשיכות לחול.	1012		23/05/1963
גב/ מק/ 353 / ה	כפיפות	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/ 452	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 452. הוראות תכנית גב/ מק/ 452 תחולנה על תכנית זו.	5285		24/03/2004
גב/ מק/ 458	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 458. הוראות תכנית גב/ מק/ 458 תחולנה על תכנית זו.	5334		13/10/2004



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון אליאב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון אליאב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/03/2018	ירון אליאב	29/03/2018		1: 100	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים בוגרים ברדיצבסקי 33 גבעתיים	17/04/2018	יעקב שפיר	19/10/2015	1	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים ברדיצבסקי 35 גבעתיים	17/04/2018	יעקב שפיר	19/10/2015	1	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים על רקע מדידה	17/04/2018	יעקב שפיר	12/04/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/03/2018	ירון אליאב	23/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	אמיר פרס			תל אביב- יפו	ויצמן	4			Udi.H@gal- handasa.co.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר פרס			תל אביב- יפו	ויצמן	4			Udi.H@gal- handasa.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמיר פרס			תל אביב- יפו	ויצמן	4			Udi.H@gal- handasa.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מונה הדפסה 17

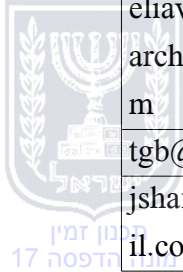


מונה הדפסה 17



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון אליאב	107499		אור יהודה	היצירה	5			yaron.eliav@eliav-architects.com
	מודד	תאפיק גיברה	991		טייבה	(1)		09-7995820		tgb@hfn.co.il
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32			jshafit8@gmail.com

(1) כתובת : טייבה ת.ד. 1768.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
תכנית איחוד וחלוקה	איחוד של חלקות 422 ו 426- בגוש 6160 למגרש אחד

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

מטרת התכנית היא איחוד 2 חלקות בייעוד מגורים למגרש אחד, קביעת הוראות בינוי וזכויות בנייה. קביעת זכויות בניה מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 תיקון 3א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות 422 ו 426 - בגוש 6160 למגרש אחד.

ב. קביעת קווי בניין.

ג. קביעת זכויות בנייה למגרש המאוחד.

ד. קביעת מס' יחיד מקסימלי של 24 יחיד

ה. קביעת זיקת הנאה לחזית המבנה ברוחב 1 מ'

ו. קביעת גובה בינוי מקסימלי של 6.5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ז. קביעת זכויות בניה מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 תיקון 3א'

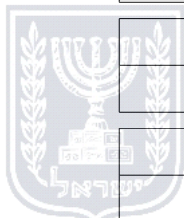
ח. בניית עד 3 קומות מרתפי חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101, 102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	101, 102
זיקת הנאה	מגורים א'	101, 102

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,011.1	מגורים א'
100	1,011.1	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א). ע"פ השימושים המותרים ליעוד באזורי המגורים בתכנית המתאר על תיקוניה. ב). בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכנית המאושרות.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי								
(2) 4	7	4	4	(2) 5	(2) 4				1011	1	102, 101	מגורים	מגורים א'

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

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

- (1) פרוט זכויות: 5% בגין בניית מרתף, 5% בגין 2 קומות נוספות, 160 מ"ר בגין 4 חדרי יציאה ניתן לנצל זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א לאחר ניצול כל זכויות התב"ע..
- (2) תותר הבלטה של 1.2 מ' עפ"י גב/מק/2002.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	
	<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>	
	<p>א. המבנה יעמוד בדרישות ת"י 5281 התקף לבנייה ירוקה "במבנים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ברמה שלא תפחת מ- 55 נקודות ( כוכב אחד לפחות ) ובדירוג אנרגטי שלא יפחת מדירוג B.</p> <p>ב. כתנאי להבאת הבקשה להיתר בנייה לדין בוועדה , יצורף נספח בנייה ירוקה ערוך ע"י יועץ בנייה ירוקה הכולל פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמעו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>ע"פ הוראות תמ"א 34 ב' 4 :</p> <p>בתחום המגרש תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר חצץ, חלוקים וכדו').</p>	
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>א. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פקיד היערות לנספח העצים.</p> <p>ב. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה לצורך הגנה על העצים המיועדים לשימור והעתקה, ככל שימצאו בתחום התכנית, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>	
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>	
	<p>היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17