

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0312330

גב/מק/620 - ז'בוטינסקי 71 - הגלבווע 10 גבעתיים

תל-אביב

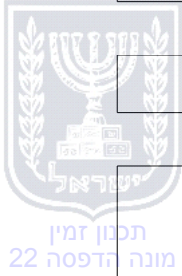
מחוז

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

על שני המגרשים הכלולים בתכנית עומדים בנינים ישנים המכילים 12 דירות באיכות נמוכה וללא חניה. בעלי הנכס חפצים לבנות בשני המגרשים בנין אחד מודרני, מוגן בפני רעידות אדמה ובפני סיכונים בטחוניים. התכנית נעשית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 והיא כוללת איחוד המגרשים, איגום כל זכויות הבניה התקפות בעת הכנתה והסדרתן. תכנית זו נערכה על מנת לאחד בין שני מגרשים המיועדים למגורים, למגרש אחד, ולאפשר הקמת בנין מגורים חדש על המגרש באופן שמנצ את זכויות הבניה הקיימות בכל התכניות השונות החלות על המגרש, לרבות תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש במקומם. בתנית זו מבקשים הקמת בנין בן 7.5 קומות הכולל קומת קרקע וקומת גג, שינוי קווי בניין סה"כ 33 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	503-0312330
-------------	-------------

שטח התכנית	1.105 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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
קואורדינאטה X	182900
קואורדינאטה Y	664500

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב הגלבע 10 וברחוב ז'בוטינסקי 71 בגבעתיים.

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	גלבע	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	מוסדר	חלק	241, 252	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
503-0475160	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	7684	4591	24/01/2018
גב/ 170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 ממשיכות לחול.	1543		14/08/1969
גב/ 258	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258. הוראות תכנית גב/ 258 תחולנה על תכנית זו.	2119		19/06/1975
גב/ 258 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258 / א. הוראות תכנית גב/ 258 / א תחולנה על תכנית זו.	2874		16/12/1982
גב/ 353 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ד. הוראות תכנית גב/ 353 / ד תחולנה על תכנית זו.	4235	4515	28/07/1994
גב/ 353 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ו. הוראות תכנית גב/ 353 / ו תחולנה על תכנית זו.	5367	1613	15/01/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 358	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 358. הוראות תכנית גב/ 358 תחולנה על תכנית זו.	3530		01/03/1988
גב/ 406	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	4235	4516	28/07/1994
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1377	06/05/1960
גב/ מק/ 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 2002. הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 תחולנה על תכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ מק/ 258 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו. הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו תחולנה על תכנית זו.	4690		22/10/1998
גב/ מק/ 503	כפיפות	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/ 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/ 433	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 433. הוראות תכנית גב/ מק/ 433 תחולנה על תכנית זו.	4701		23/11/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 496	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 496. הוראות תכנית גב/ מק/ 496 תחולנה על תכנית זו.	5732	381	31/10/2007
גב/ מק/ 519	כפיפות	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486	12/09/2011

הערה לטבלה:

מכלול התכניות המאושרות ייקראו לעיל ולהלן "התכנית הראשית".
על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית" פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.
במקרה של סתירה בין הוראות "התכנית הראשית" והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.

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				בנימין פרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין פרי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			17/05/2017	ערן לס	23/05/2017		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	01/05/2018	בנימין פרי	01/05/2018	נספח בינוי מחייב לנושא קוי בניין וגובה בינוי בלבד.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	3	26/04/2018	נגה אלתר	26/04/2018	נספח פיתוח נופי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 100	1	22/04/2018	עאדל בשארה	26/04/2018	מחייב לנושא קווי בניין וכניסה/יציאה לחניון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/03/2017	בנימין פרי	23/03/2017		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
יום	פרטי	אבי לביא		ז'בוטינסקי 71 גבעתיים בע"מ	בני ברק	מצדה	9	03-6166065		kfirl. 2014@gmail .com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי לביא		ז'בוטינסקי 71 גבעתיים בע"מ	בני ברק	מצדה	9	03-6166065		kfirl. 2014@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	בנימין פרי	30211	ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		perry@perry- arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון נוף והשקייה בניה ירוקה	יועץ נופי	נגה אלתר		אלתר תכנון נוף והשקייה, בניה ירוקה	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053	03-9060660	gad_el@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7937186	09-7937186	bte_eng@bezeqint.net
שמאי	שמאי	ערן לס	377	שמאי מקרקעין ערן לס	תל אביב-יפו	הברזל	31	072-2777299	03-7512068	
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894	חוסאם מסארוה מודד מוסמך	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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. איחוד שתי חלקות למגרש אחד.
2. קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים אחד.
3. קביעת זכויות בנייה מתוקף תכניות בניין עיר וזכויות בנייה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 א'.
4. קביעת גובה המבנה.
5. קביעת קווי בניין ונסיגות.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת הוראות בנושא מרתפי חנייה וחניות במגרש.
8. קביעת הנחיות להקצאת שטח ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלקה 252 עם חלקה 241 בגוש 6160 לתא שטח מס' 1.
- 2 גובה המבנה יהיה 7.5 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג, בשני מפלסים שונים מרח' גלובע ומרח' ז'בוטינסקי, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קווי הבניין יהיו כדלקמן:
 - קו בניין לרחוב ז'בוטינסקי - 5 מ'
 - קו בניין לרחוב גלובע - 5 מ'
 - קו בניין צידי ימני - 3.5 מ'
 - קו בניין צידי שמאלי - 3 מ'
4. מס' יח"ד לא יעלה על 33 יח"ד.
5. תסומן זיקת הנאה לטובת הציבור בשיעור של 3 מ' בחזית רחוב גלובע.
6. תכסית קומת מרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
7. בקומה הראשונה במבנה מרחוב גלובע ירשם שטח של כ-250 מ"ר מתוכו 157 מ"ר שטח עיקרי ע"ש העירייה בלשכת רישום מקרקעין בעת רישום הבית המשותף.
8. השימוש בשטח שירשם ע"ש העירייה יהיה בהתאם לשימושים הציבוריים המנויים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה הוקבעים בתכניות התקפות החלות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	1,105	100
סה"כ	1,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,105.76	100
סה"כ	1,105.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. קומות ומפלסים : הבנין יהיה מדורג כמפורט להלן : 1. קומת הכניסה הראשית תפנה לרחוב ז'בוטינסקי. פני הכניסה הקובעת יחושבו ממפלס קומה זו. 2. יותרו שש קומות טיפוסיות הפונות לרח' ז'בוטינסקי, מעל קומת הכניסה הראשית ועוד דירת/דירות גג. 3. קומת הכניסה התחתונה תפנה לרח' הגלובע. 4. יותרו שש קומות טיפוסיות הפונות לרח' גלובע מעל קומת הכניסה התחתונה, ועוד דירות גג. הכניסה לחניונים תהיה במפלס קומת הכניסה התחתונה. מתחתיה ניתן יהיה להתקין עוד שלוש קומות מרתפי חנייה. תותר הקמת בריכה/בריכות פרטיות בקומות הגג. ב. שטחים : 1. בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין שטחי רווחה משותפים לדיירי הבנין, כגון מועדון דיירים, חדר כושר משותף, חדר אירועים משותף וכיו"ב. שטחים אלה יכללו בשטחים המשותפים. 2. שטח קומות המרתף יכול להיות כשטח המגרש בתנאי שתוסדר החדרת מי הנגר העילי לאקוויפר כמצויין להלן ובתנאי שיוכנו בתי גידול לשני עצים לפחות בחזית הפונה לרח' הגלובע. 3. שטחי גזוזטראות יהיו עד 14 מ"ר לדירה ולא יותר מ- 12 מ"ר במוצע לכל הדירות בבנין. שטחים אלה יימנו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5. ג. שטחי שירות : 1. שטחי הדירות המצויינים בטבלת הזכויות יכללו, בנוסף למצויין בטבלת השטחים, גם ממ"דים או ממ"קים כפי שקובעות התקנות שיהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר. 2 בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין מחסנים המיועדים לדיירי הבנין בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדירה. המחסנים יוצמדו לדירות. לא יורשו מחסנים דירתיים בקומות המגורים. 3. בקומת הכניסה יש להתקין חדרים משותפים לטובת דיירי הבנין למטרות אחסנה, דוגמת חדר עגלות, חדר אופניים וכיוב' עפ"י התקן. 4. במרתפים יותקנו חדרי מערכות ותשתית וחדרים טכניים ככל הנדרש. 5. במרתפים יותקנו מקומות חניה, על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. 6. על גג הבנין ניתן להתקין מתקנים טכניים וחדרי מערכות ככל הנדרש. שטחם יבוא בנוסף למצויין בטבלת השטחים. ד. מרפסות גג :

4.1

מגורים ד'

1. בכל מקום בו נוצרת מרפסת גג, ניתן להצמידה לדירה או לדירות הגובלות בה. שטחה יימנה בנפרד ובנוסף לשטחי הדירה ולגזוזטראות ולא יפחת מ- 50 מ"ר לכל מרפסת גג אשר תוצמד ליחידת דיור.
2. על הגג העליון יוקצה שטח משותף למערכות וציוד.
3. לשטח המשותף תיוחד כניסה משותפת מתוך המבואות המשותפות של הבנין.

ה. בניה על הגג:

1. ניתן למקם מיצללות התואמות את תקנות התכנון והבניה על מרפסות הגג בנוסף למצויין בהוראות דלעיל.
2. ניתן למקם חדרי עזר וחדרי מערכות/ תשתיות על מרפסות הגג ו/או הגג העליון של המבנה.
3. ניתן להתקין קורות דקורטיביות בחזיתות הבנין ומעל מרפסות הגג בתחום קוי הבנין וקוי הגזוזטראות.

ב

חניה

1. החניה בבנין תהיה על פי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר, אולם לא פחות מהמצויין להלן:
- א. לדירות ששטחן קטן מ- 120 מ"ר - 1.5 חניה לדירה.
- ב. לדירות ששטחן גדול מ- 120 מ"ר - 2 מקומות חניה לדירה.
3. בחניון יתוכננו מקומות חניה לנכים בהתאם להוראות החוק.
4. ניתן לאשר מתקני חניה במרתפים עד 20% ממקומות החניה בקומה.

ג

הנחיות מיוחדות

1. הכניסה לשטח המוקצה לשימוש הציבור תהיה נפרדת מהכניסה לבנין המגורים.
2. השימושים המותרים יהיו למטרות חינוך, תרבות, רווחה, דת וכדומה, הכל בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	105	33	90	350 (4)	3049 (1)	(2)	(3)	1105	101	מגורים	מגורים ד'
5	5 (7)	3 (6)	3.5	8 (5)											

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:

א. התכנית אינה קובעת או משנה ייעוד קיים.

ב. סה"כ שטחים:

זכויות לפי תב"ע:

שטח בניה עיקרי למגורים 101%.

זכויות בסמכות הועדה המקומית:

בגין הוספת שתי קומות 5%.

בגין הוספת מעלית למעלית הראשונה 5%.

בגין מדרון 15%.

בגין התקנת מרתפים לחניה 5%.

סה"כ זכויות מתוקף תב"ע+זכויות בסמכות הועדה המקומית: 131% (משטח חלקות המקור: 1105 מ"ר) סה"כ זכויות: 1447.55 מ"ר.

זכויות מתוקף תמ"א 38: בכפוף לתמ"א 38 תיקון א:

הוספת 3 קומות בשטח קומה קיימת (430 מ"ר לפי היתרים קיימים לשני הבניינים) סה"כ: 1290 מ"ר.

בגין הרחבת 24 דירות ב- 13 מ"ר כ"א (12 דירות קיימות+ 12 דירות תמ"א) סה"כ: 312 מ"ר.

סה"כ זכויות לפי תמ"א 1602 מ"ר.

סה"כ זכויות לפי תב"ע ולפי תמ"א: 3049.55 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחים אלה כלולים: שטחים מתוקף תב"ע, תמ"א 38 ותוספות בסמכות וועדה מקומית

(2) שטחי השירות בקומות המגורים יהיו 35 מ"ר ליח"ד, אליהם יתווספו שטחים משותפים נוספים בקומת הקרקע על פי השימושים המפורטים במסמך זה. החישוב ייעשה לפי תכנית המתאר גב/מק/

2002. יותר ניוד שטחי שירות מהקומות התת קרקעיות לקומות שמעל הקרקע בשיעור שלא יעלה על 10% מהשטחים התת קרקעיים..

(3) על פי התכניות התקפות..

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : יותרו עד 4 קומות מתחת לפני הכניסה הקובעת.

(5) מספר הקומות המצויין מתייחס לקרקע+6+גג - מכל מפלס כניסה (לבניין שני מפלסי כניסה בגבהים שונים, גלבווע וז'בוטינסקי).

(6) עקב הצורה הלא רגולרית של המגרש יותר לחרוג מקו הבניין בתנאי ששטח החריגה בקומה לא יעלה על 3 מ"ר ולא יחרוג מקו בניין של 2 מטר..

(7) אין חזית אחורית - הבניין פונה בשתי החזיתות שלו לרחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. כל חמרי הגמר והציפויים של הבניין יהיו בני קיימא לדורות ובתיאום ואישור מהנדסת העיר או מי מטעמה, להלן החומרים המותרים:
 - א. אבן.
 - ב. אלומיניום
 - ג. זכוכית
 - ד. פלדה מגולוונת וצבועה
 - ה. קרמיקה
 - ו. כל חומר בן קיימא שיאושר על ידי המהנדס.
 2. כל חזיתות הבנין יצופו בחמרים כנ"ל.
 3. ניתן לצפות משטחים מיוחדים בטיח בלבד.
 4. כל המבואות יצופו בחמרי גמר בני קיימא לדורות, באישור ותיאום מול מהנדסת העיר או מי מטעמה.
 5. חזיתות השטח הציבורי ולובי הכניסה יתוכננו בשילוב עם חומרים שקופים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- קומות ומפלסים:
1. מספר קומות המגורים לא יעלה על 7.5 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג.
 2. יותר שימוש לדירות גן בקומת המדרון..
 3. גובה קומה לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו.
 4. יותר שימוש לשטחי שירות ורווחה בקומת המדרון.
 5. גובה נטו של קומת הכניסה מריצוף לתקרה לא יעלה על 4.50 מ'.
 6. ניתן לשלב חלל כפול במבואות במסגרת עיצוב שני הלובאים הראשיים מז'בוטינסקי ומגלובע.
 7. גובה קומות המרתף יהיה ככל הנדרש לתנועה נוחה של כלי רכב ולמערכות כיבוי אש ובלבד שלא יפחת מ- 2.20 מ' נטו, מדוד מרצפה לאלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר של התקרה. ובתנאי שגובה הכניסה לא יעלה על גובה מפלס המדרכה בכניסה מרחוב גלובע.
 8. קומת הכניסה מרחוב גלובע, תהיה במפלס הרחוב.
 9. קומת הכניסה לשטח הציבורי תוגש ממפלס המדרכה.
 10. בסמכות מהנדס העיר לאשר סטיה בגובה המבנים ובמפלס הכניסה הקובעת עד 1.5 מ'.
- סטיה נוספת תהווה סטיה ניכרת לפי תקנות התו"ב.

6.3**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 19 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה שיידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה וכיו"ב] יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה שיתגלו עתיקות המצריכות 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.
4. 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

6.3

עתיקות

פגיעה בקרקע.

5. אין הרשות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4

בניה ירוקה

1. המבנים יעמדו בדרישות ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה "שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה שלא תפתח מ-55 נקודות (כוכב אחד לפחות) ובדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.
2. כתנאי להבאת הבקשה להיתר לאישור הוועדה - יצורף נספח בניה ירוקה ערוך ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמעו, דוח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.

6.5

הוראות פיתוח

1. גובה הגדרות הבנויות בגבול המגרש הפונה לרח' גלובע לא יעלה על 30 ס"מ. מעל הגדר הבנויה תיבנה גדר חיה שתגיע לגובה כולל של 1.5 מ'. ברח' ז'בוטינסקי לא תהיה גדר.
2. השבילים המשותפים בחצר יהיו מרוצפים בחמרים בני קיימא לדורות.
3. החצרות המשותפות יהיו מגוננות על כל שטחן.
4. בחצרות המשותפות תותקן מערכת השקיה ותאורה אוטומטית. ראש המערכת ימוקם בקרבת הכניסה לבנין ובסמוך לשביל.
5. יש להשאיר שטח אדמה מגוון לאורך חזית קדמית הן לרחוב ז'בוטינסקי והן לרח' גלובע.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פקיד היערות לנספח העצים.
ב. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.
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.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

העתקת תשתיות הנדרשת לצורך ביצוע המתוכנן תהיה באחריות בעל ההיתר ועל חשבונו ובתיאום עם אגף ההנדסה.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור יועץ תנועה לסידור החניות במבנה לרמת שירות 1 או 2 לרבות כניסות לחניון וציאות ממנו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לעצים בוגרים.
שימור עצים בוגרים יהיה בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
תנאי למתן היתר יהיה הטמעה ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.
תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור והעתקה בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
3. אישור נגישות, לרבות נגישות מלאה מהחניון לדירות.
4. הגשת תכנית פיתוח לרבות תכנון צמחייה, עצים, מלסעים, תאורה והשקייה אוטומטית,

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



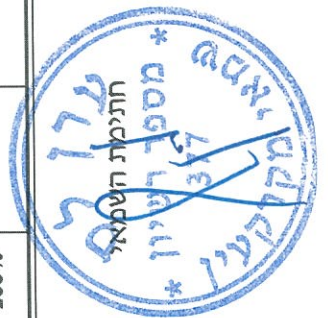
טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 503-0312330 - ז'בוטינסקי 71 - גבעתיים - מצב יוצא:

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים										מס' גוש	
בעל הזכויות מקבל	בעל זכויות משלם	שווי יחסי (אחוז)	שווי מצב יוצא	המגרש המוקצה	שטח מגרש (מ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' מגרש עפ"י תכנית		
אין	אין	3.90%	₪ 937,248	מגורים	43.10	14/359	02908485-2	פל מיכל	קק"ל	1,105	101	6160	
אין	אין	3.90%	₪ 937,248		43.10	14/359	03344757-4	פל אוהד	קק"ל				
אין	אין	0.32%	₪ 76,902		3.54	2/625		לא רשום חוכר	קק"ל				
אין	אין	9.23%	₪ 2,218,154		101.99	6/65	00047071-7	דומינסקי שושנה	קק"ל				
אין	אין	5.57%	₪ 1,338,582		61.55	43/772	05365161-8	לביא אברהם	קק"ל				
אין	אין	5.57%	₪ 1,338,582		61.55	43/772	00542751-8	לביא שרה	קק"ל				
אין	אין	9.23%	₪ 2,218,154		101.99	6/65	30522796-9	לביא בר	קק"ל				
אין	אין	11.14%	₪ 2,677,165		123.10	43/386	30153476-4	לביא כפיר	קק"ל				
אין	אין	6.85%	₪ 1,646,192		75.69	5/73	05129892-5	זוהר מרשל	קק"ל				
אין	אין	0.29%	₪ 69,693		3.20	1/345	00133157-8	שפיר אסתר	קק"ל				
אין	אין	8.01%	₪ 1,924,963		88.51	64/799	00013315-7	פרנקל (שפיר) אסתר	קק"ל				
אין	אין	3.57%	₪ 857,942		39.45	1/28	00246781-8	ברנע אסף	קק"ל				
אין	אין	3.57%	₪ 857,942		39.45	1/28	02362195-6	ברנע עינת	קק"ל				
אין	אין	3.42%	₪ 821,894		37.79	25/731	30068669-7	מנגד שלומי	קק"ל				
אין	אין	3.42%	₪ 821,894		37.79	25/731	20033525-5	פראינט שירה	קק"ל				
אין	אין	8.01%	₪ 1,924,963		88.51	64/799	05564457-9	בוסקוביץ שרית	קק"ל				
אין	אין	3.57%	₪ 857,942		39.45	1/28	00078633-8	טורס עדנה	קק"ל				
אין	אין	3.57%	₪ 857,942		39.45	1/28	00088838-2	טורס אליהו	קק"ל				
אין	אין	6.85%	₪ 1,646,192		75.69	5/73	00135774-5	באטריס רג'ינה	קק"ל				
אין תשלומי איזון	אין תשלומי איזון	100%	₪ 24,029,597		1,105	100%				1,105			

שם שמאי המקרקעין - ערן לס

מס' רשיון - 377

תאריך: 17.05.2017





טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 503-0312330 - ז'בוטינסקי 71 - הגלובע 10 גבעתיים - מצב נכנס:

פרטי החלקות הקיימות (נתוני מקרקעין)

שטח	שטח החלקה הכלול	שטח החלקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה	שם הבעלים	שם הרושם	שם החוכר הרושם	מס' זכות או מס' תאגיד	תת חלקה	החלק בנת	החלק (שבר)	חלק יחסי בחלקה	חלק יחסי בכל המתחם	החלק (מ"ר)	ייעוד במצב נכנס	שווי מצב נכנס	שווי יחסי (אחוז)
1				קק"ל	פל מכל	פל מכל	02908485-2	1	50%	49/614	3.90%	43.09			467,064.00 ₪	3.90%
2				קק"ל	פל אוחד	פל אוחד	03344757-4		50%	49/614	3.90%	43.09			467,064.00 ₪	3.90%
3				קק"ל	לא רשום חוכר	לא רשום חוכר		2	100%	2/307	0.32%	3.52			38,323.20 ₪	0.32%
4				קק"ל	דומינסקי שושנה	דומינסקי שושנה	00047071-7	3	100%	58/307	9.23%	102.02			1,105,384.80 ₪	9.23%
5				קק"ל	לביא אברהם	לביא אברהם	05365161-8	4	50%	35/307	5.57%	61.56			667,063.20 ₪	5.57%
6				קק"ל	לביא שרה	לביא שרה	00542751-8		50%	35/307	5.57%	61.56			667,063.20 ₪	5.57%
7				קק"ל	לביא בר	לביא בר	30522796-9	5	100%	58/307	9.23%	102.02			1,105,384.80 ₪	9.23%
8				קק"ל	לביא כפיר	לביא כפיר	30153476-4	6	100%	70/307	11.14%	123.13			1,334,126.40 ₪	11.14%
9				קק"ל	זוהר מרשל	זוהר מרשל	05129892-5	1	100%	47/351	6.85%	75.66			820,356.00 ₪	6.85%
10				קק"ל	שפיר אסתר	שפיר אסתר	00133157-8	2	100%	2/351	0.29%	3.22			34,730.40 ₪	0.29%
11				קק"ל	פרנקל (שפיר) אסתר	פרנקל (שפיר) אסתר	00013315-7	3	100%	55/351	8.01%	88.53			959,277.60 ₪	8.01%
12				קק"ל	ברנע אסף	ברנע אסף	00246781-8		50%	49/702	3.57%	39.44			427,543.20 ₪	3.57%
13				קק"ל	ברנע עינת	ברנע עינת	02362195-6	4	50%	49/702	3.57%	39.44			427,543.20 ₪	3.57%
14				קק"ל	מנעד שלומי	מנעד שלומי	30068669-7	5	50%	47/702	3.42%	37.83			409,579.20 ₪	3.42%
15				קק"ל	פראינט שירה	פראינט שירה	20033525-5		50%	47/702	3.42%	37.83			409,579.20 ₪	3.42%
16				קק"ל	בוסקוביץ שרית	בוסקוביץ שרית	05564457-9	6	100%	55/351	8.01%	88.53			959,277.60 ₪	8.01%
17				קק"ל	טורס עדנה	טורס עדנה	00078633-8	7	50%	49/702	3.57%	39.44			427,543.20 ₪	3.57%
18				קק"ל	טורס אליהו	טורס אליהו	00088838-2		50%	49/702	3.57%	39.44			427,543.20 ₪	3.57%
19				קק"ל	באטריס רגיינה	באטריס רגיינה	00135774-5	8	100%	47/351	6.85%	75.66			820,356.00 ₪	6.85%
סה"כ		1,105	1,105								100%	1,105.00			11,974,802 ₪	100%

שם שמאי המקרקעין - ערן לס



מס' רשיון: 377

תאריך: 17.05.2017

