



גב/698 מתחם בראשית
503-0897702
התכנית המופקדת

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית



מאי 2024

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

עיריית גבעתיים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מברכות על הפקדת תכנית

מתחם בראשית

כחלק משיפור והתחדשות פני העיר

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים

סטטוס

עקרונות התכנון

התכנית המופקדת

שמאות ותקן 21

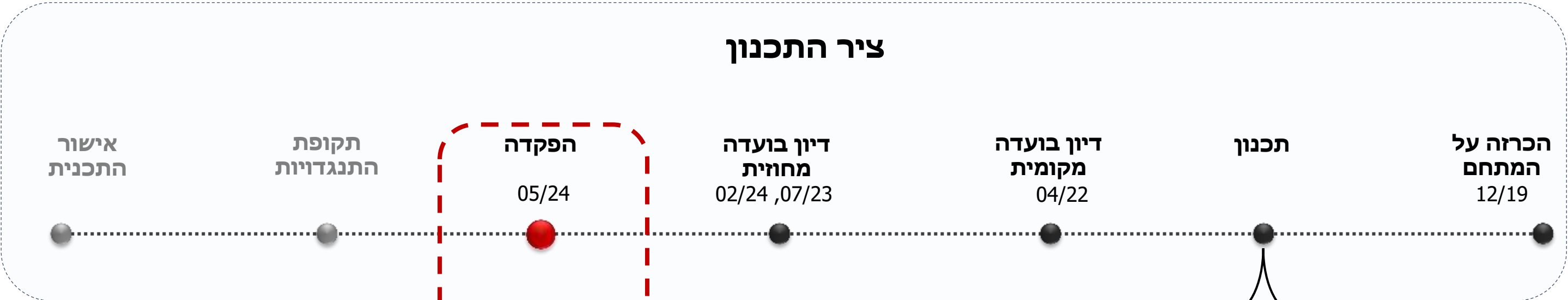
אופן הגשת התנגדות

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

סטטוס

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

ציר התכנון



- ✓ 10/20 - כנס פתיחה, הצגת התהליך והמצב הקיים
- ✓ מיפוי חברתי
- ✓ 11/21 - כנס הצגת ממצאי המיפוי החברתי, עקרונות התכנון והשמאות
- ✓ מפגשים פרטניים למתחמים
- ✓ 02/22 - כנס הצגת התכנון טרם הדיון בוועדה המקומית

עדכונים והודעות באופן שוטף באתר התכנית, באתר העירוני ובהודעות יזומות

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

**תכנית
המתאר
הכוללנית
לגבעתיים**

**תכנית
מתארית
לרצועת
בן גוריון**

**תכנית
מפורטת
למתחם
בראשית**

**היתרי
בנייה**

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

**תכנית
המתאר
הכוללנית
לגבעתיים**

**מגדירה מדיניות
תכנונית כלל
עירונית לשנים
הבאות**

**מחלקת את העיר
לאזורי תכנון**

**אושרה להפקדה
בתנאים בוועדה
המחוזית 09/22**

**תכנית
מתארית
לרצועת
בן גוריון**

**תכנית
מפורטת
למתחם
בראשית**

**היתרי
בנייה**

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

**תכנית
המתאר
הכוללנית
לגבעתיים**

**תכנית
מתארית
לרצועת
בן גוריון**

**מפרטת את עקרונות
תכנית המתאר לאזור
זה**

**מגדירה מתחמים
ברורים להתחדשות**

**מגדירה קווים מנחים
לקידום תכניות
מפורטות**

מופקדת 10/23

**היתרי
בנייה**

**תכנית
מפורטת
למתחם
בראשית**

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

**תכנית
המתאר
הכוללנית
לגבעתיים**

**תכנית
מתארית
לרצועת
בן גוריון**

**תכנית
מפורטת
למתחם
בראשית**

**היתרי
בנייה**

**תכנית איחוד וחלוקה
למתחמי פינוי בינוי**

**מכוח תכנית זו ניתן
יהיה להוציא היתרי
בנייה**

מופקדת 05/24

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

**תכנית
המתאר
הכוללנית
לגבעתיים**

**תכנית
מתארית
לרצועת
בן גוריון**

**תכנית
מפורטת
למתחם
בראשית**

**היתרי
בנייה**

בהובלת הרשות
המקומית ולשכת
התכנון המחוזית

בהובלת הרשות המקומית והרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

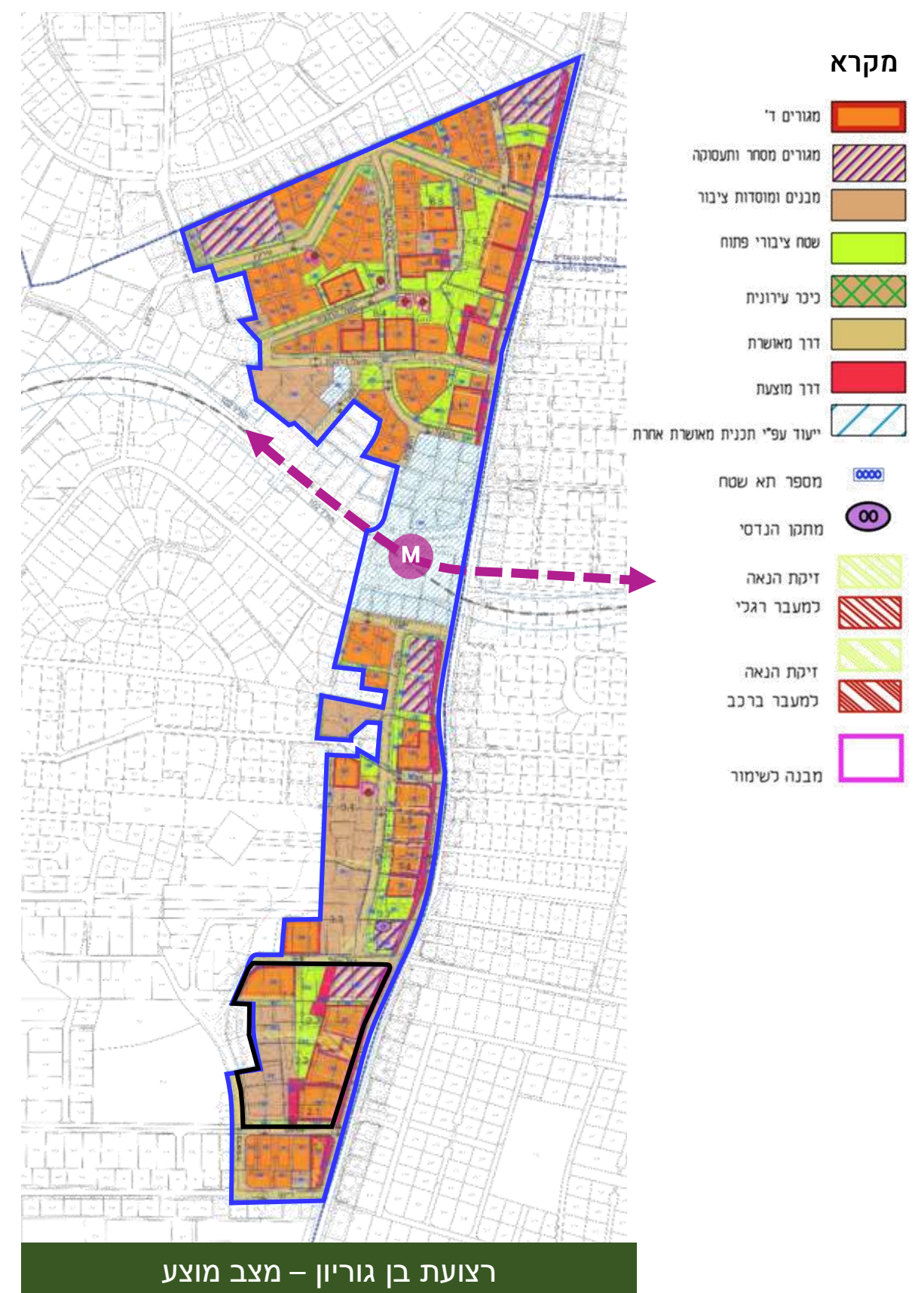
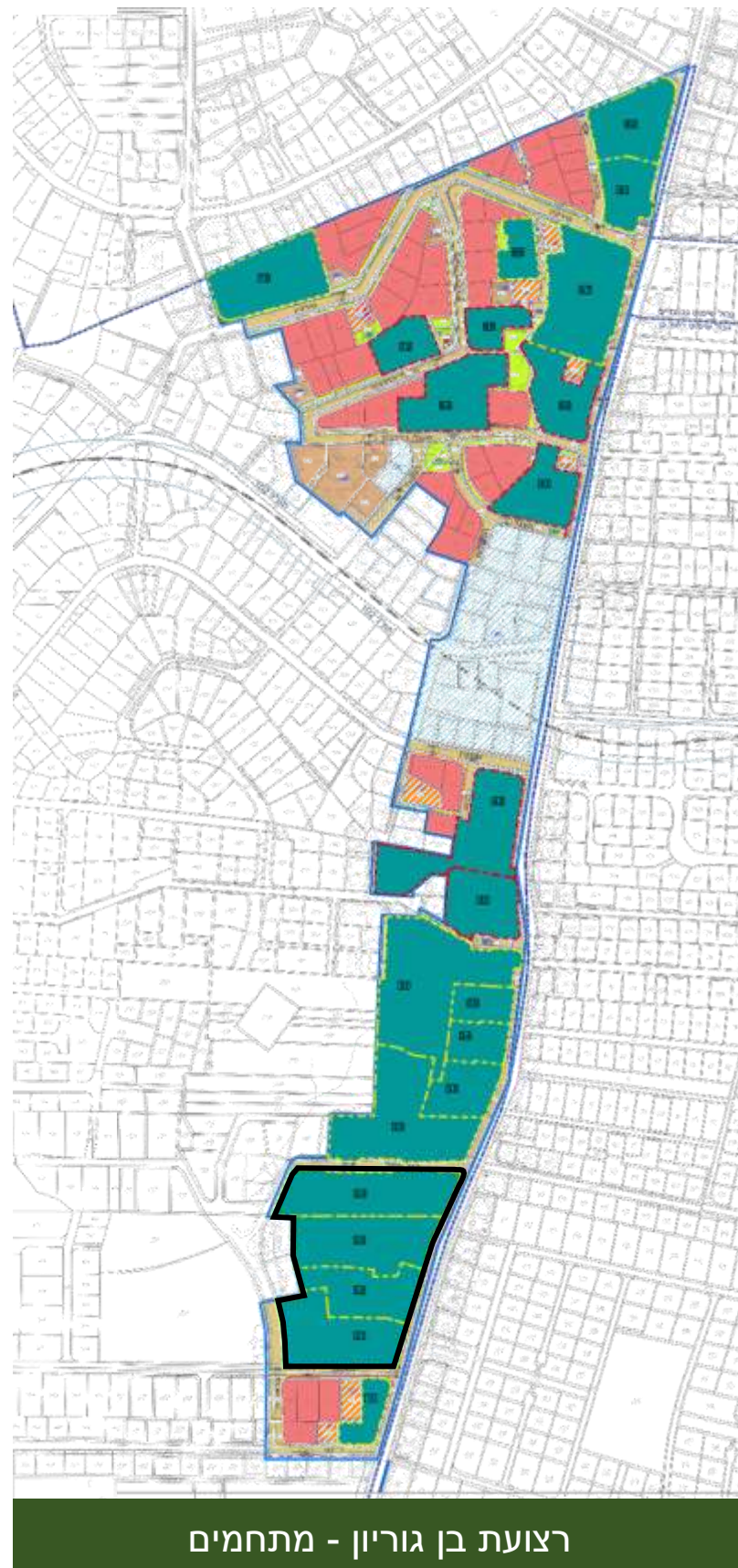
באמצעות יזמים
שייבחרו על ידם

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

עקרונות התכנון

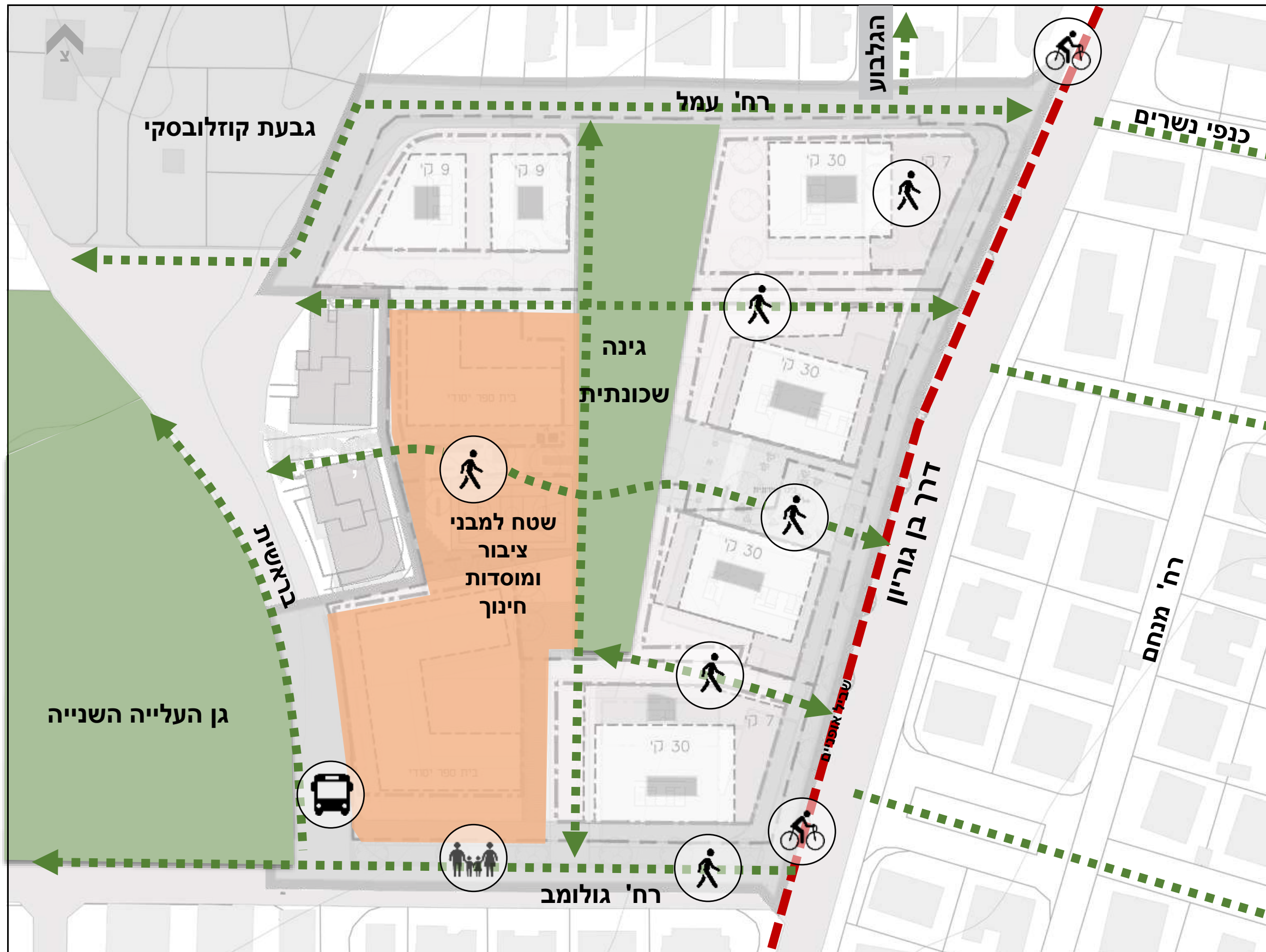
מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - עקרונות התכנון | מיקום בתוך רצועת בן גוריון



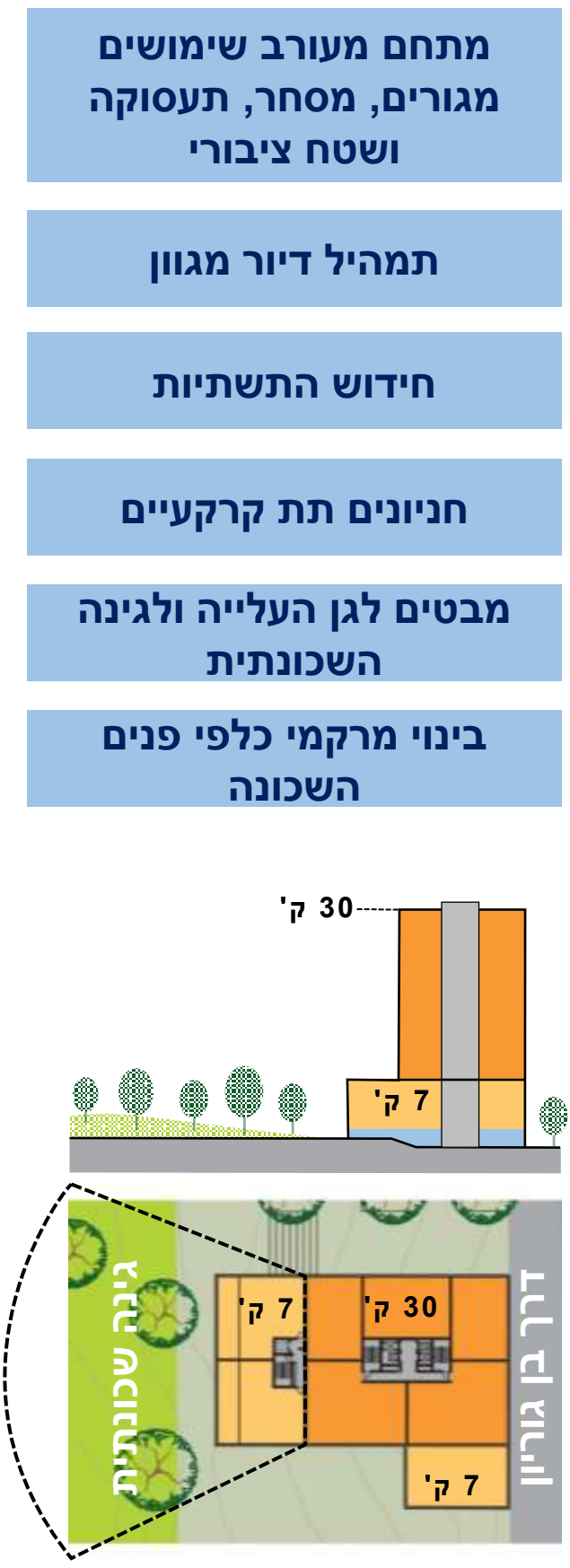
מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



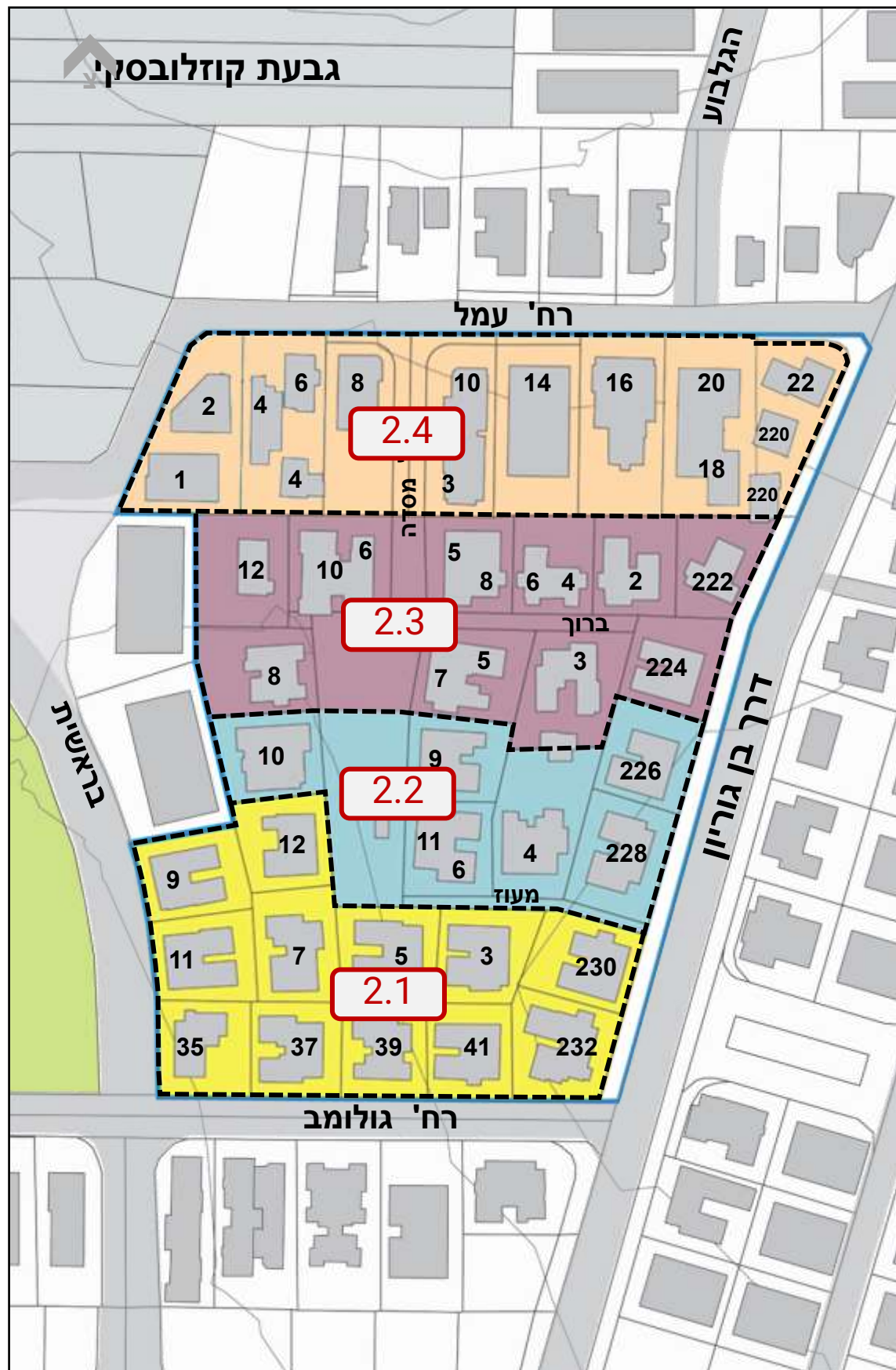


- העצמה ופיתוח הגינה הקהילתית בלב השכונה
- העצמה ופיתוח המעברים להולכי רגל
- שבילי אופניים
- מבני ציבור וחינוך
- דרך בן גוריון - רחוב פעיל
- שירותים לציבור בסמוך לבית
- נגישות והלכתיות

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



בר לוי
אדריכלים
ומתכנני ערים



עקרונות לחלוקה:

- חלוקה למתחמי מימוש
- אפשרות ליישום כל מתחם באופן עצמאי

מתחם 2.4 - 69 יח"ד - כתובות:

עמל 18, עמל 20, עמל 22, בן גוריון 220, עמל 16, עמל 14, עמל 10, עמל 12, מסדה 3, מסדה 1, עמל 8, עמל 6, עמל 4, עמל 2, בראשית 1

מתחם 2.3 - 40 יח"ד - כתובות:

מסדה 5, מסדה 6, מסדה 7, מסדה 8, ברוך 2, ברוך 3, ברוך 4, ברוך 5, ברוך 6, ברוך 8, ברוך 10, ברוך 12, בן גוריון 222, בן גוריון 224

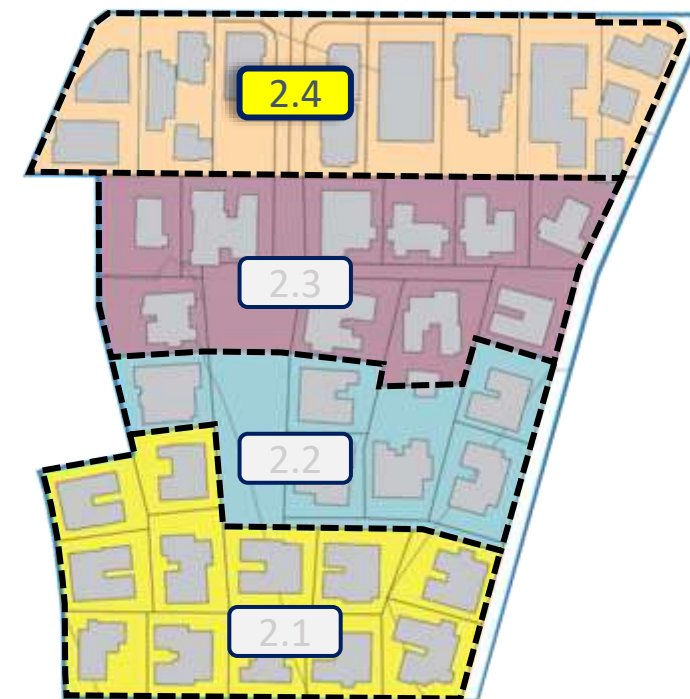
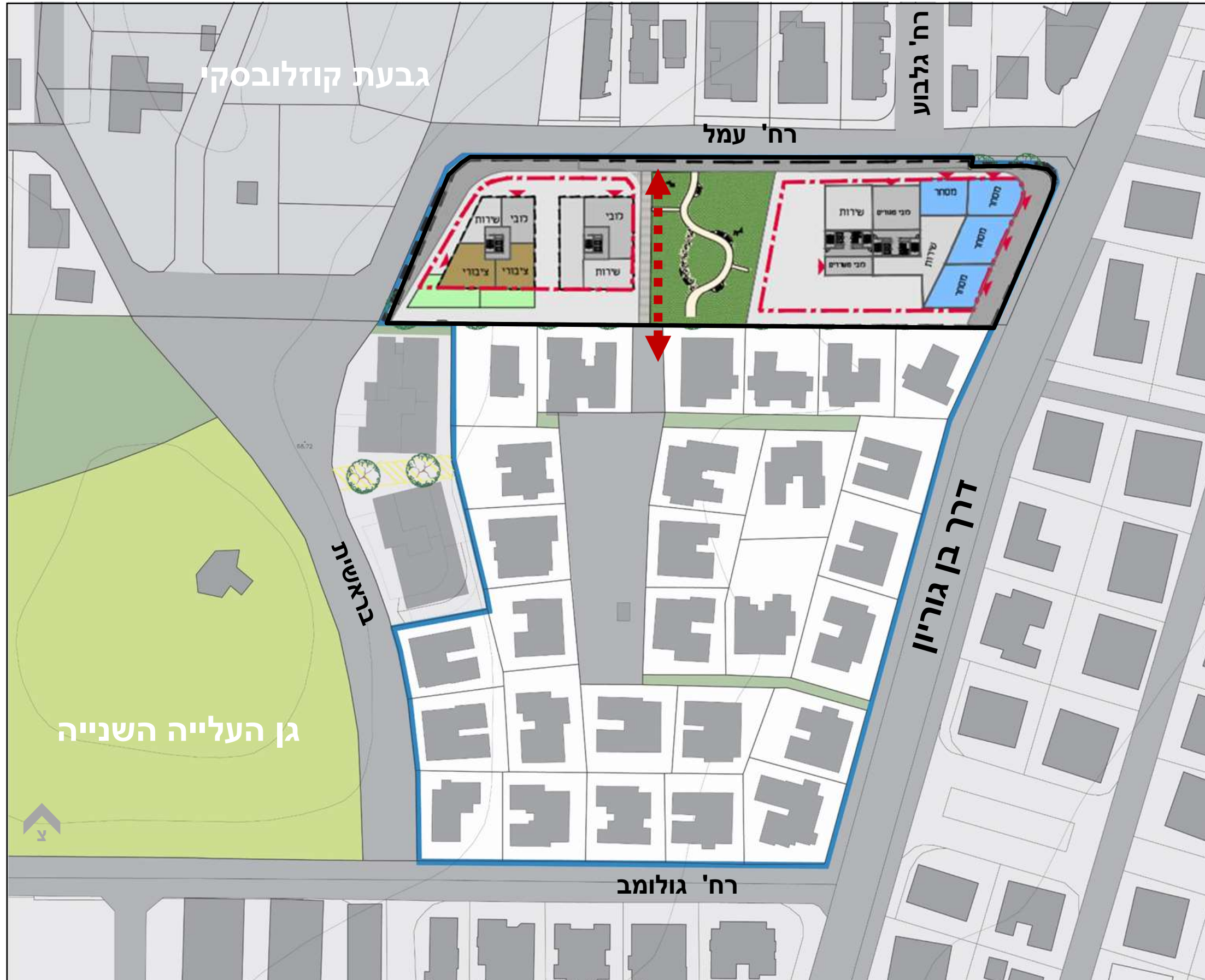
מתחם 2.2 - 24 יח"ד - כתובות:

מסדה 10, מסדה 11, בן גוריון 226, בן גוריון 228, מעוז 4, מעוז 6, מסדה 9

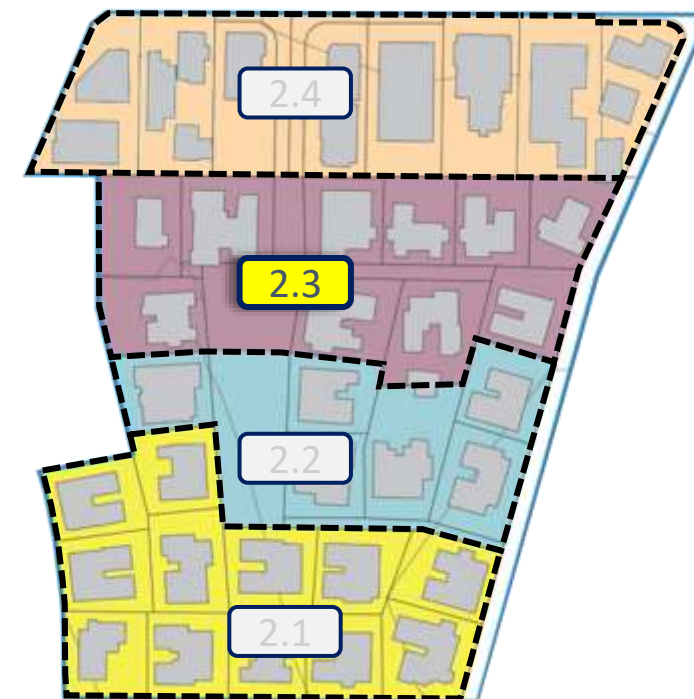
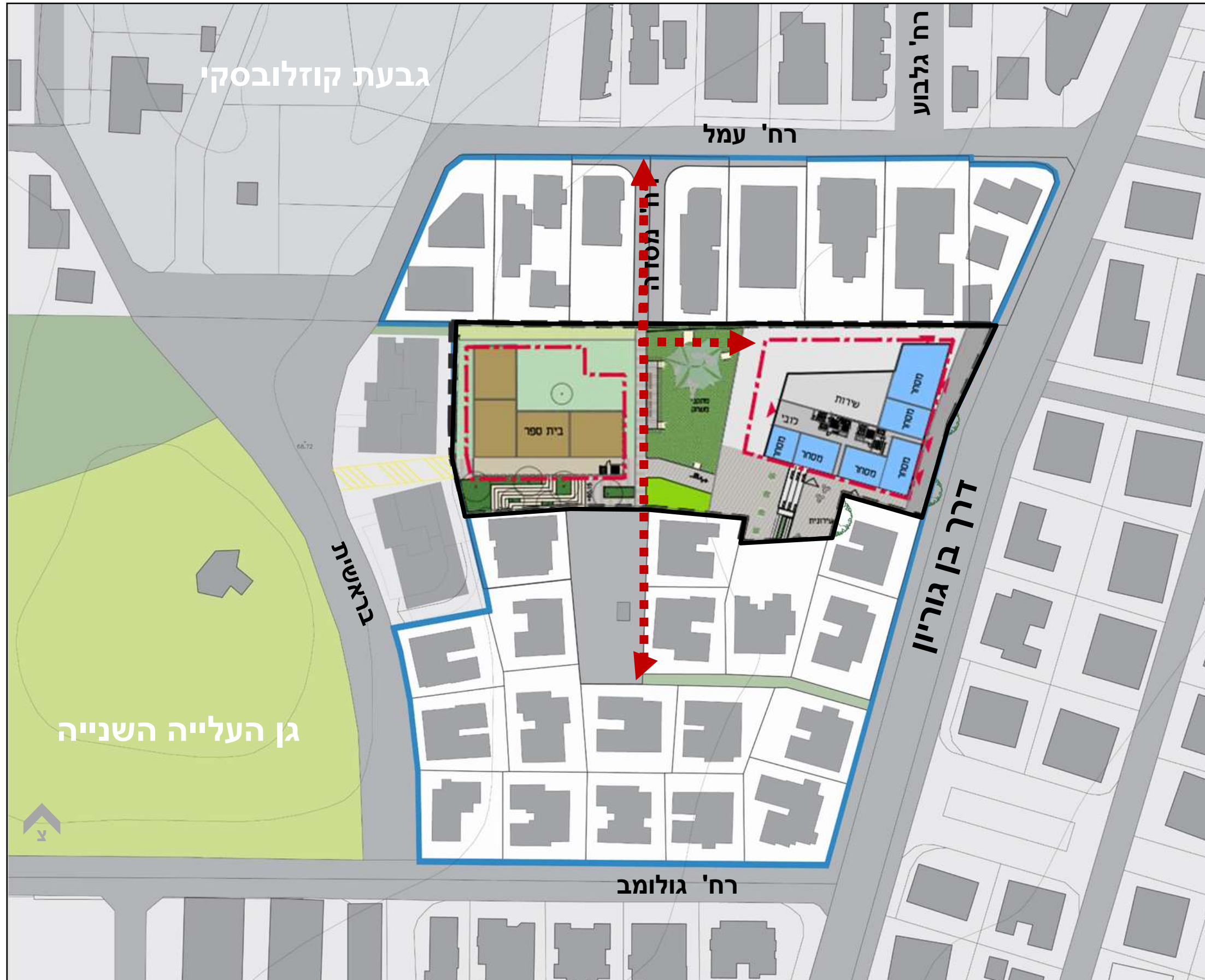
מתחם 2.1 - 52 יח"ד - כתובות:

גולומב 43, גולומב 41, גולומב 39, גולומב 37, גולומב 35, בראשית 11, בראשית 9, בן גוריון 230, בן גוריון 232, מעוז 3, מעוז 5, מעוז 7, מסדה 12

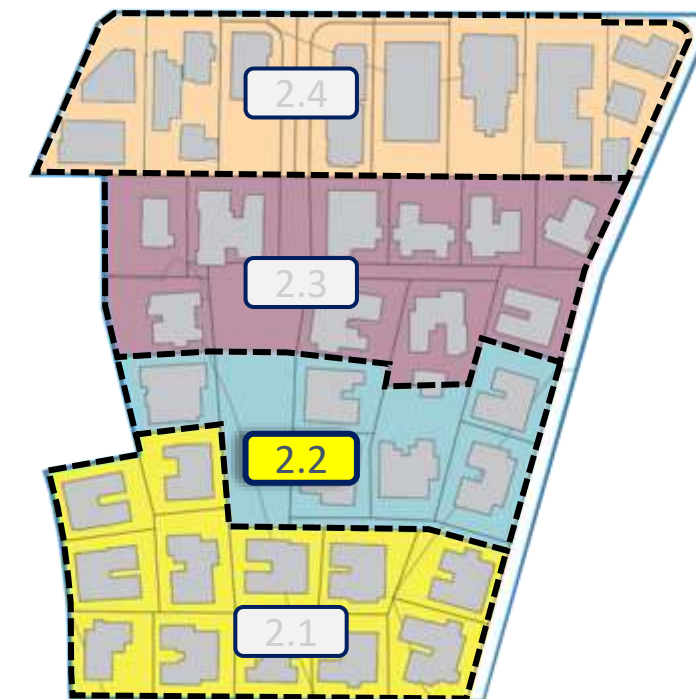
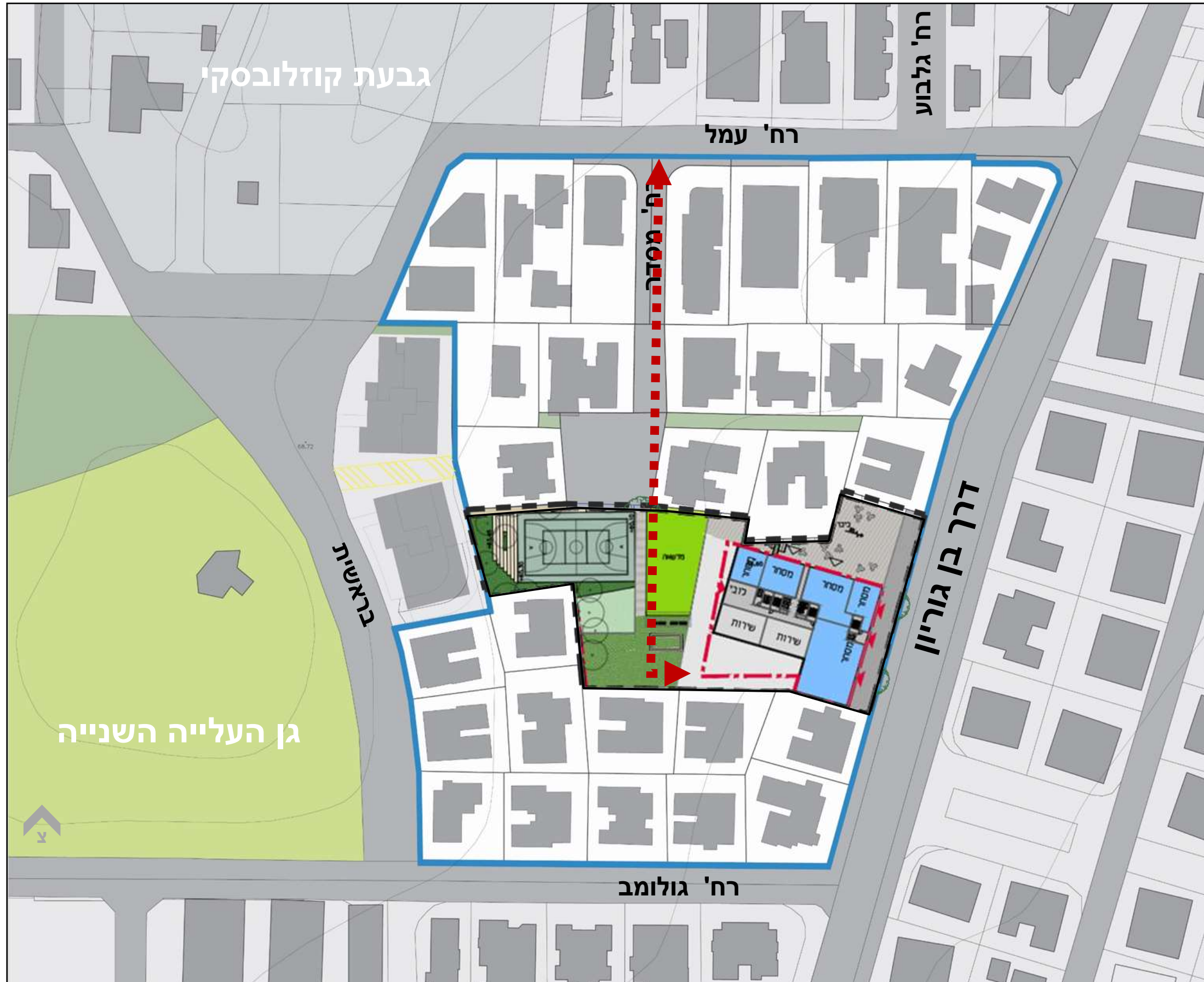
מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

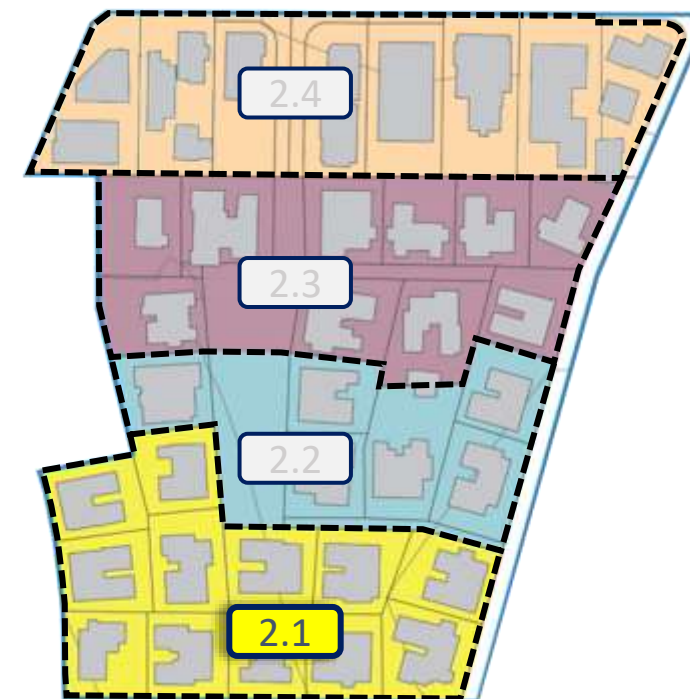
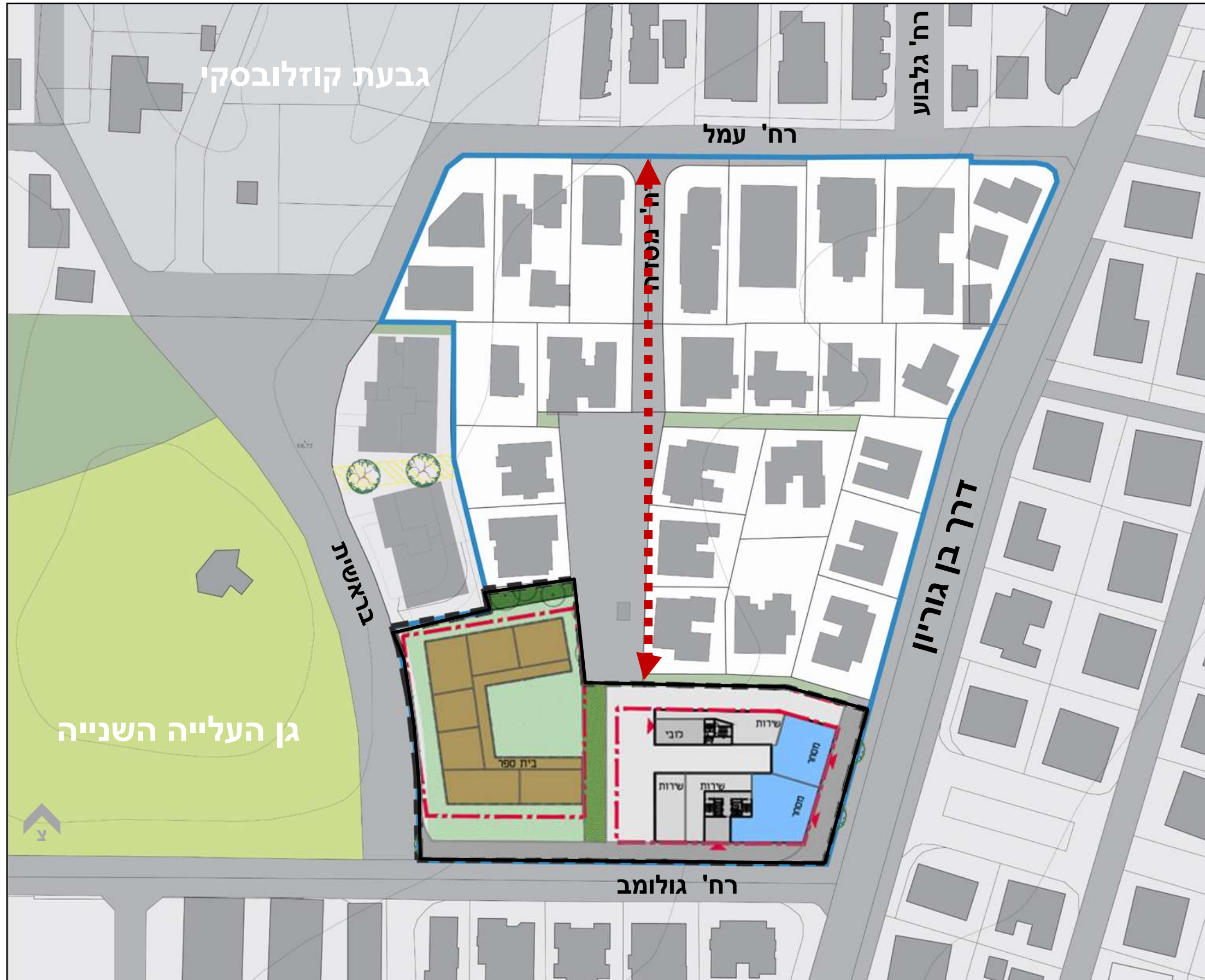


מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם 2.1



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

התכנית המופקדת

גב/698 מתחם בראשית

503-0897702

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

קישור לעמוד התכנית באתר מנהל התכנון: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005092884/310>

אתר מידע תכנוני

דף הבית

תוכנית 503-0897702

מה מתוכנן באזורך

הנחיות למתנגד

צור קשר

פרסום הפקדה

08/05/2024

לפי מונה תדפיס הוראות 65 ומונה תדפיס תשריט 40

תוכנית 503-0897702

גב/698 מתחם בראשית גבעתיים

חפוש מסמך בתוכנית לפי שם/תיאור

תל-אביב

זיהוי וסיווג תכנית

שיתוף

הגשת התנגדות לתוכנית

תשריט התכנית

הוראות התכנית

צפיה בתוכנית באתר XPLAN

תל-אביב



מקום התכנית

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

מטרת התכנית

התחדשות שכונת בראשית בפינוי בינוי, תוך יצירת שטחים למבנים ומוסדות ציבור והעצמת רחוב בן גוריון, ושיפור הנגישות, הקישוריות ואיכות התכנון במרחב הפתוח והבנוי.

עיקרי הוראותיה

דברי הסבר

מסמכי התכנית

מסמכי מידע מנהלי

נוסחי פרסום

שלבי טיפול בתכנית

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



G. Ben Chorin Consultant Engineers LTD
Electrical & Mechanical Engineering Services



אילן פינק
יועץ חברתי בהתחדשות עירונית



ETHOS



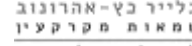
י.לבבל
Y.LEBEL
מהנדסים יועצים בע"מ



קו מדידה



סירקין - בוכנר - קורנברג
מהנדסים יועצים בע"מ



בלייר כץ - אהרונוב
שמאות מקרקעין
www.shamot.co.il



קראוס-חן
הנדסת הנעה ובנייה בע"מ



URBANOF
STUDIO



אהוד דנייר | עמק איילון
ניהול תשתיות ומדייקטים בע"מ



ברלוי
אדריכלים ומתכנני ערים

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

טבלה זו הינה לנתונים סטטיסטים בלבד והטבלה הקובעת לעניין זכויות הבניה הינה טבלה 5 במסמך הוראות התכנית. אין בנתונים המופיעים בטבלה זו אסמכתא משפטית כלשהיא.

סה"כ שטח בדונם

30.732

מבני ציבור (מ"ר)

15,349 מ"ר

שינוי (+/-)

15,349+ מ"ר

למצב המאושר*

מבנים (מ"ר)

650 מ"ר

מצב מאושר*

186+ מ"ר

שינוי (+/-)

464+ מ"ר

למצב המאושר*

נתונים נוספים

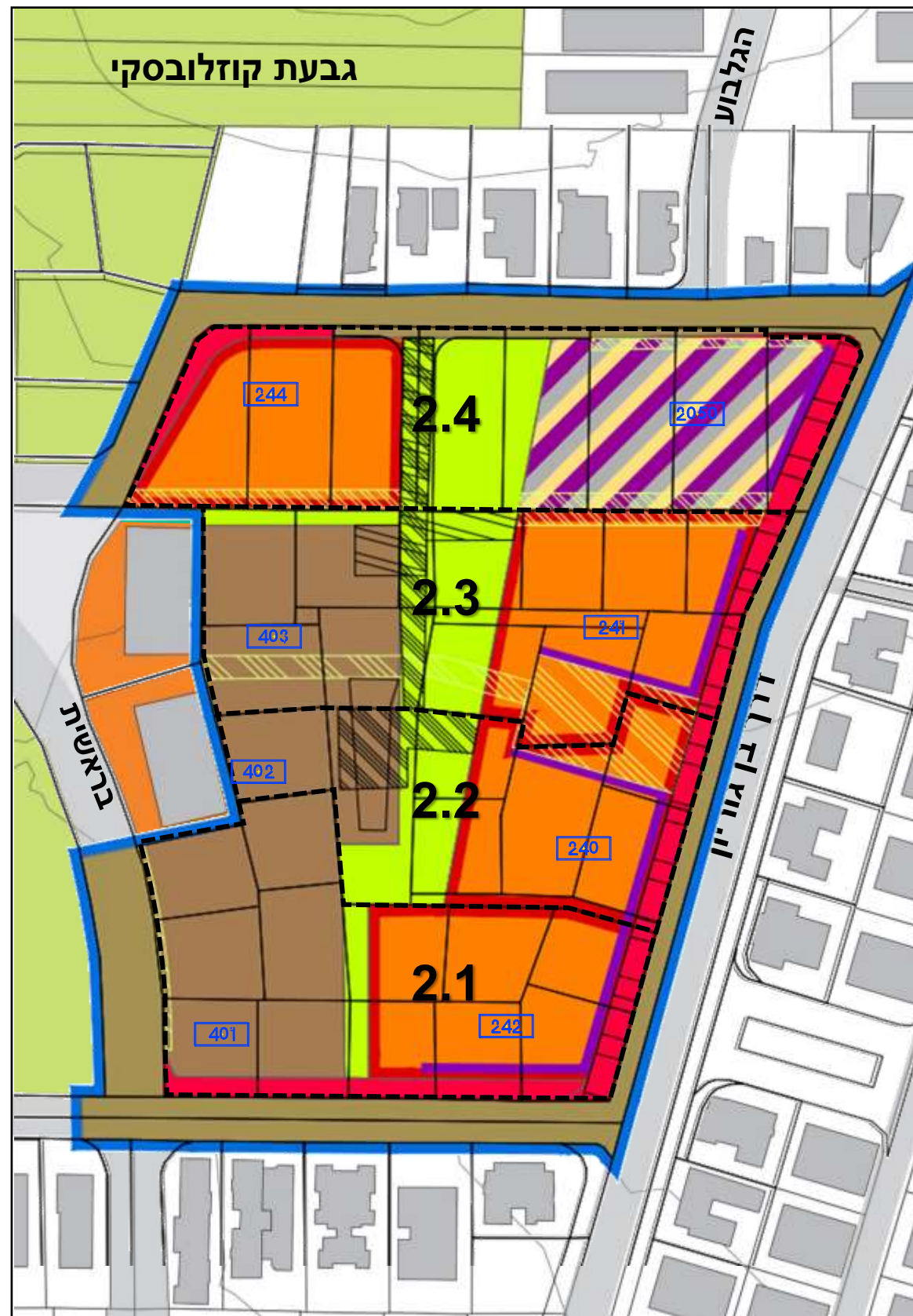
מסמכי התכנית				
מסמכים בתהליך				
הורדת קבצים ב ZIP	הוראות			
הורדת קבצים ב ZIP	תשריט			
הורדת קבצים ב ZIP	נספחים			
הורדת קבצים ב ZIP	חוות דעת			
הורדת קבצים ב ZIP	מסמכי רקע לתכנית			
☐ כיוון מסמכים בעלי שם זהה				
שם המסמך/ תיאור	תחולה	תאריך עריכה	קובץ	קובץ
איכות הסביבה נספח סביבתי	רקע	26/02/2024	PDF	PDF
ביוב נספח ביוב	רקע	22/10/2023	PDF	PDF
בינוי נספח בינוי וחתכים	רקע	15/02/2024	PDF	PDF
חשמל נספח חשמל	רקע	25/10/2023	PDF	PDF
טבלאות איון והקצאה עקרונות להכנת טבלאות	רקע	26/02/2024	PDF	PDF
מים (2)				
ניהול מי נגר נספח הירדחני	רקע	28/09/2023	PDF	PDF
ניקוז נספח ניקוז	רקע	28/09/2023	PDF	PDF
נספח חברתי נספח חברתי	רקע	31/10/2023	PDF	PDF
נספח סביבה תכנית דינום ניו קרקע	רקע	22/10/2023	PDF	PDF
סביבה ונוף (2)				
קומפילציה קומפילציה מצב מאושר	רקע	20/09/2023	PDF	PDF
שמירה על עצים בוגרים (2)				
תנועה (2)				

מידע שניתן למצוא בדף התכנית באתר מנהל התכנון:

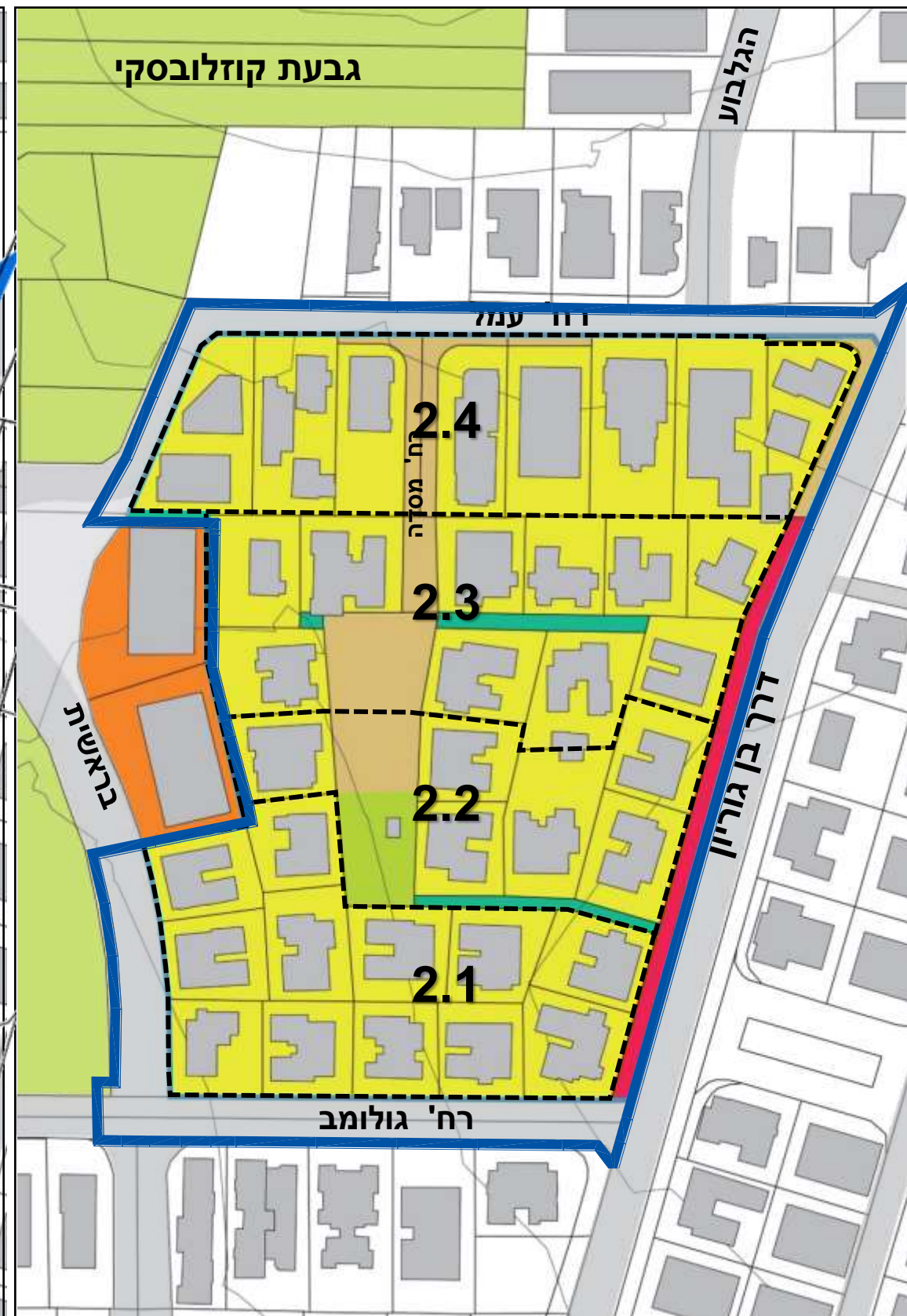
- נתונים כמותיים
- מסמכים מחייבים:
- תשריט
- הוראות (תקנון)
- טבלאות איון והקצאה
- חוות דעת ומסמכי רקע לתכנית לנושאים הבאים:
- בינוי וחתכים
- חוות דעת כלכלית
- תנועה
- סביבה ונוף
- ניקוז
- ניהול מי נגר
- מים וביוב
- חשמל
- איכות הסביבה
- נספח חברתי
- סקר עצים

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - התכנית המופקדת | תשריט מצב מאושר מול מצב מוצע



מצב מוצע



מצב מאושר

ייעודי קרקע מצב מאושר:

- מגורים א' - 20.35 ד'
- מגורים ג' - 2.23 ד'
- שצ"פ - 0.52 ד'
- שביל - 0.45 ד'
- דרך מוצעת - 0.69 ד'
- דרך מאושרת - 5.3 ד'

ייעודי קרקע מצב מוצע:

- מגורים ד' - 10.2 ד'
- שב"צ - 6.3 ד'
- שצ"פ - 4 ד'
- דרך מאושרת - 5.3 ד'
- דרך מוצעת - 2 ד'
- מגורים, מסחר ותעסוקה - 2.7 ד'

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



- 2.1 - 170 יח"ד
- 2.2 - 100 יח"ד
- 2.3 - 150 יח"ד
- 2.4 - 230 יח"ד

סה"כ יח"ד יוצא: 650

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

הבעת
הרבה יותר מעיר



רח' גלבוע

רמת גן

רח' עמל

גבעת
קוזלובסקי

רח' בראשית

רח' גולומב



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.




G. Ben Chorin Consultant Engineers LTD
 Electrical & Mechanical Engineering Services
 אילן פינק
 יועץ חברתי בהתחדשות עירונית


ETHOS
 ארגון לשיקום סביבתי


י.לבבל
 Y.LEBEL
 מהנדסים יועצים בע"מ


קו מדידה
 סריחה | סיפור | רישום סקטורן


סירקין - בוכנר - קורנברג
 מהנדסים יועצים בע"מ

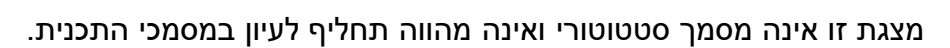

ש. שמואל
 בלייר כץ - מהנדס
 שמאות מקרקעין
 www.shama.co.il


קראוס-חן
 הנדסה בנויה וביצועים בע"מ


URBANOF
 STUDIO
 ARCHITECTURE


אהוד וייזר
 עומק איילון
 ביולוגיה חקלאית ומדיניות בע"מ

בר לוי
 אדריכלים
 ומתכנני ערים



מתחם בראשית - התכנית המופקדת | מבט מהגינה הציבורית



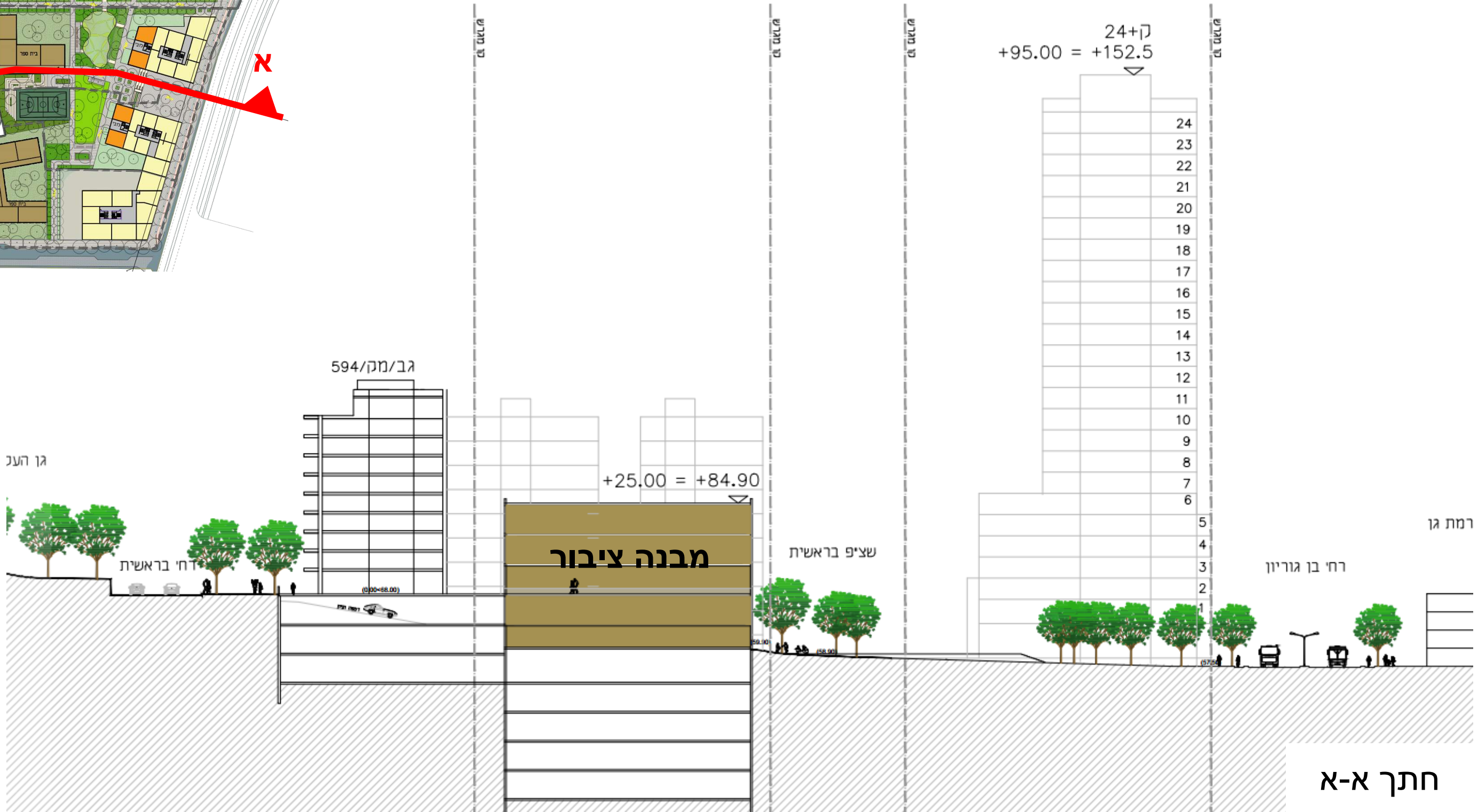
להמחשה בלבד

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



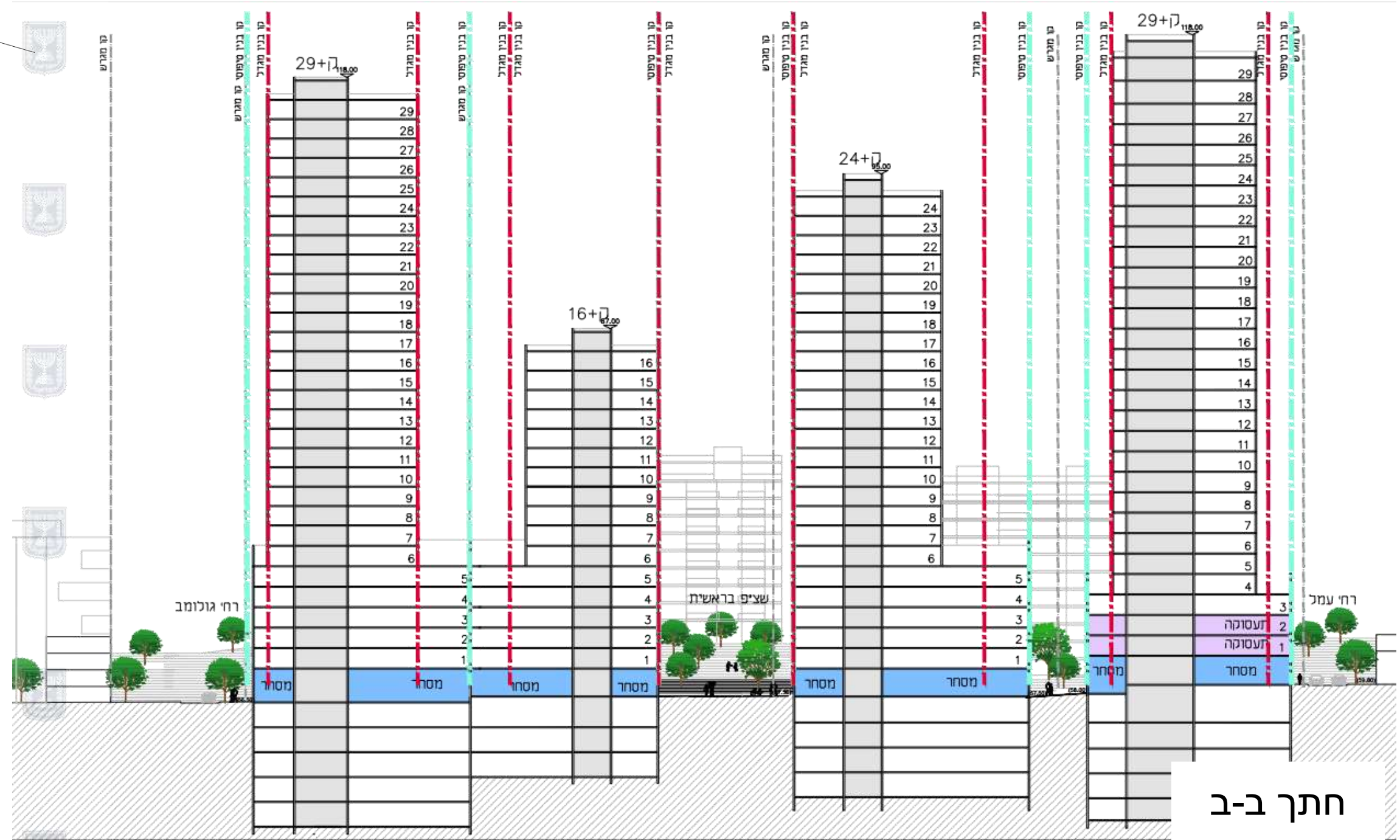
מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - התכנית המופקדת | חתך מזרח מערב



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - התכנית המופקדת | חתך צפון דרום



חתך ב-ב

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

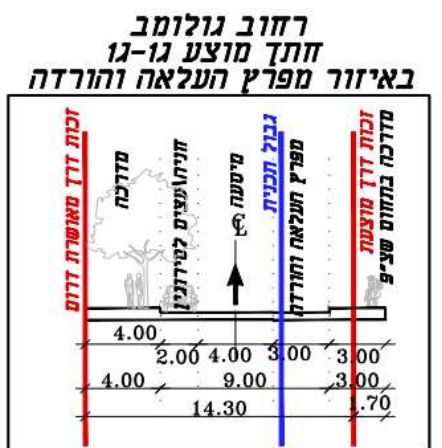
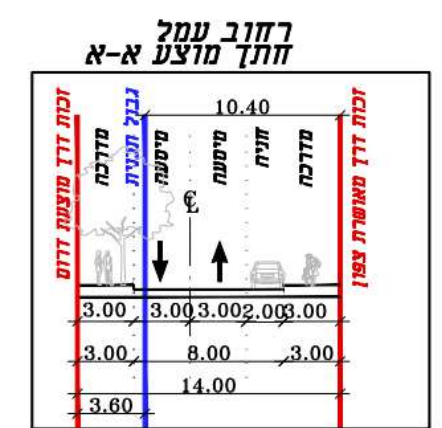
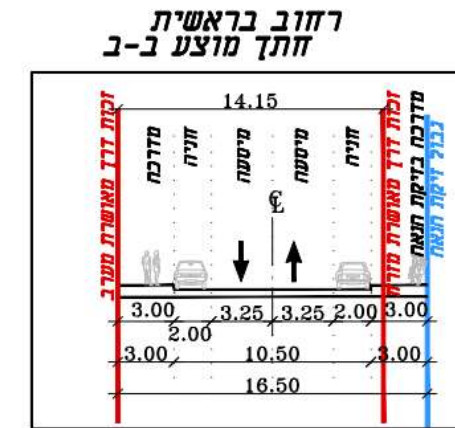
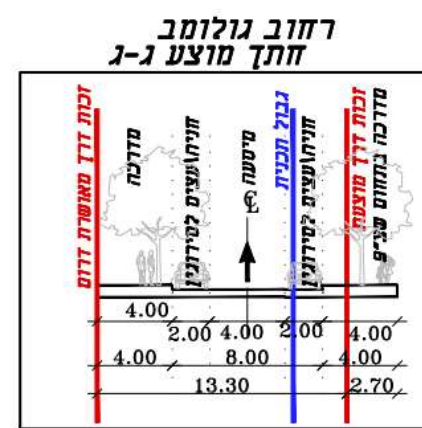
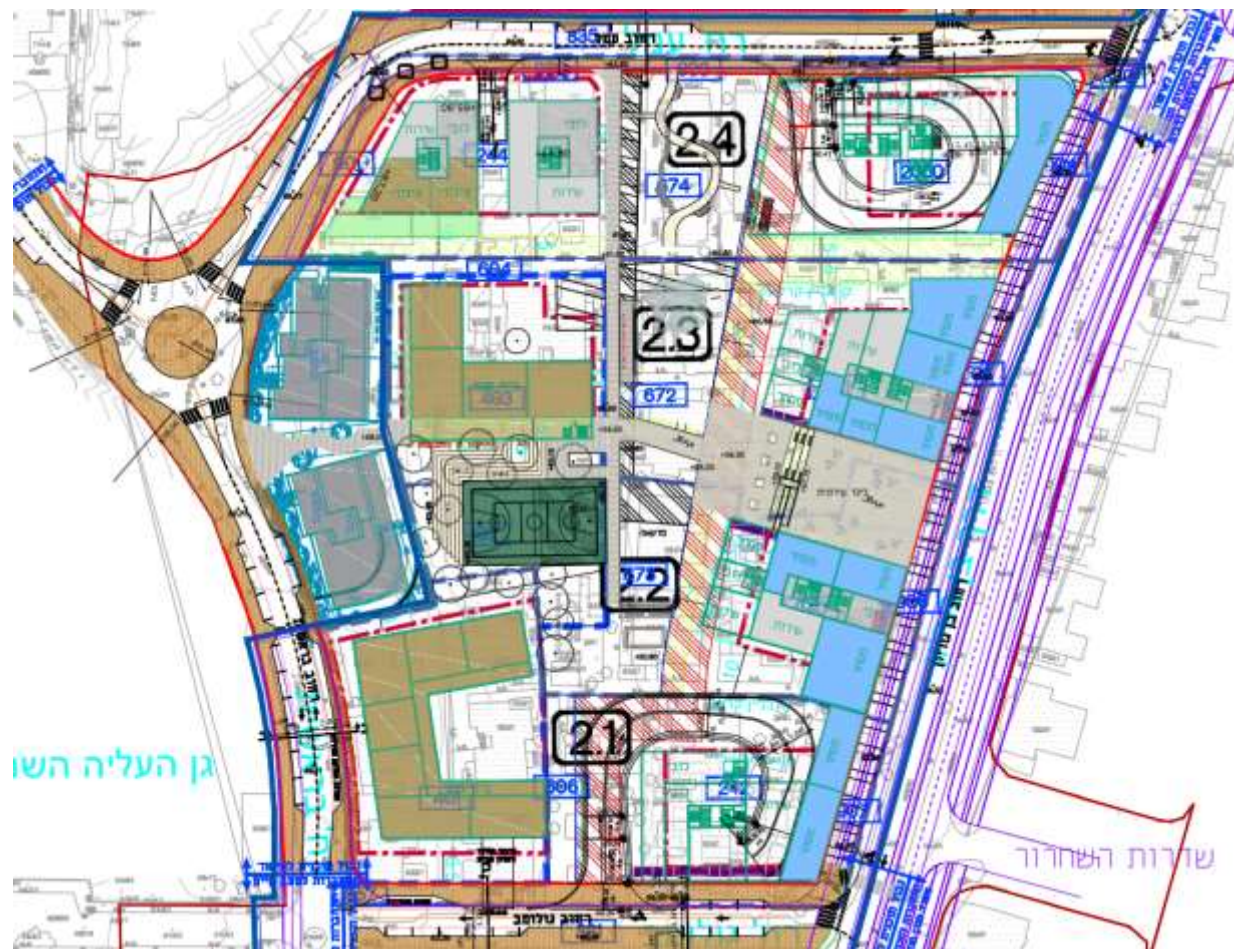
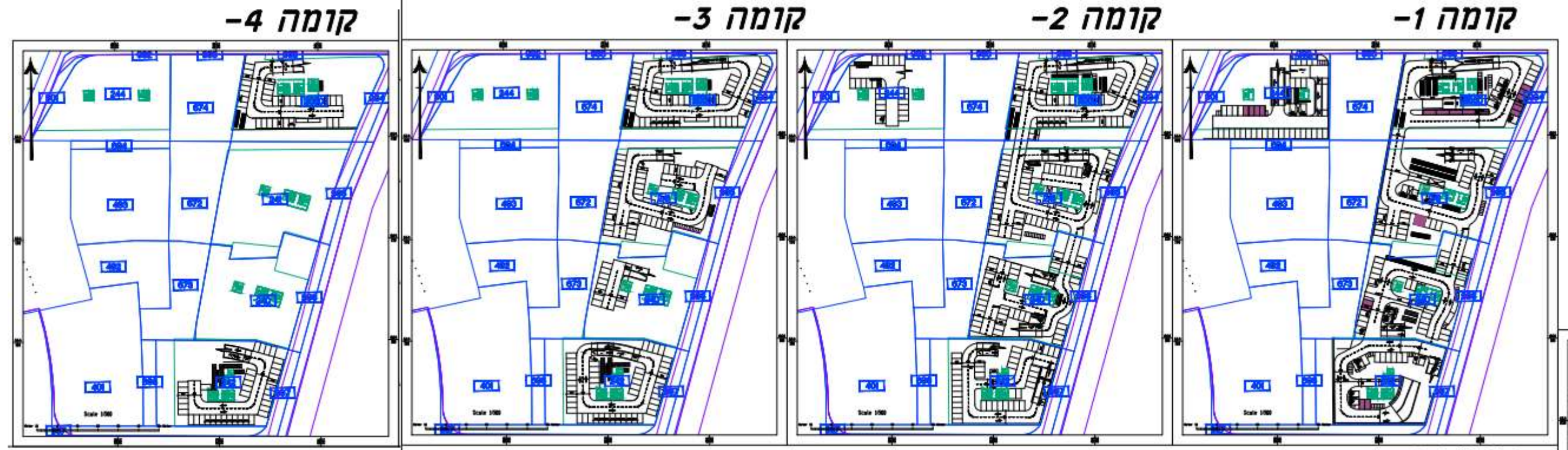
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת שרות
					עיקרי	שרות						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2050	2774	13458	7228	11790	162	58	120	30	1944	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2050		2100	900							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2050		350	150							
מבנים ומוסדות ציבור		401	2930	10255	4102	9911			32	8		
מבנים ומוסדות ציבור		402	1085	3798	1519	4611			32	8		
מבנים ומוסדות ציבור		403	2207	7725	3090	9380			32	8		
מגורים ד'	מגורים	240	2332	8308	4462	9911	100	43	120	30	1200	
מגורים ד'	מסחר	240		350	150							
מגורים ד'	מגורים	242	2497	14123	7585	10612	170	68	120	30	2040	
מגורים ד'	מסחר	242		350	150							
מגורים ד'	מגורים	241	2929	12462	6692	12448	150	51	120	30	1800	
מגורים ד'	מסחר	241		350	150							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	244		260	40							
מגורים ד'	מגורים	244	2372	5649	3034	6049	68	29	36	9	816	

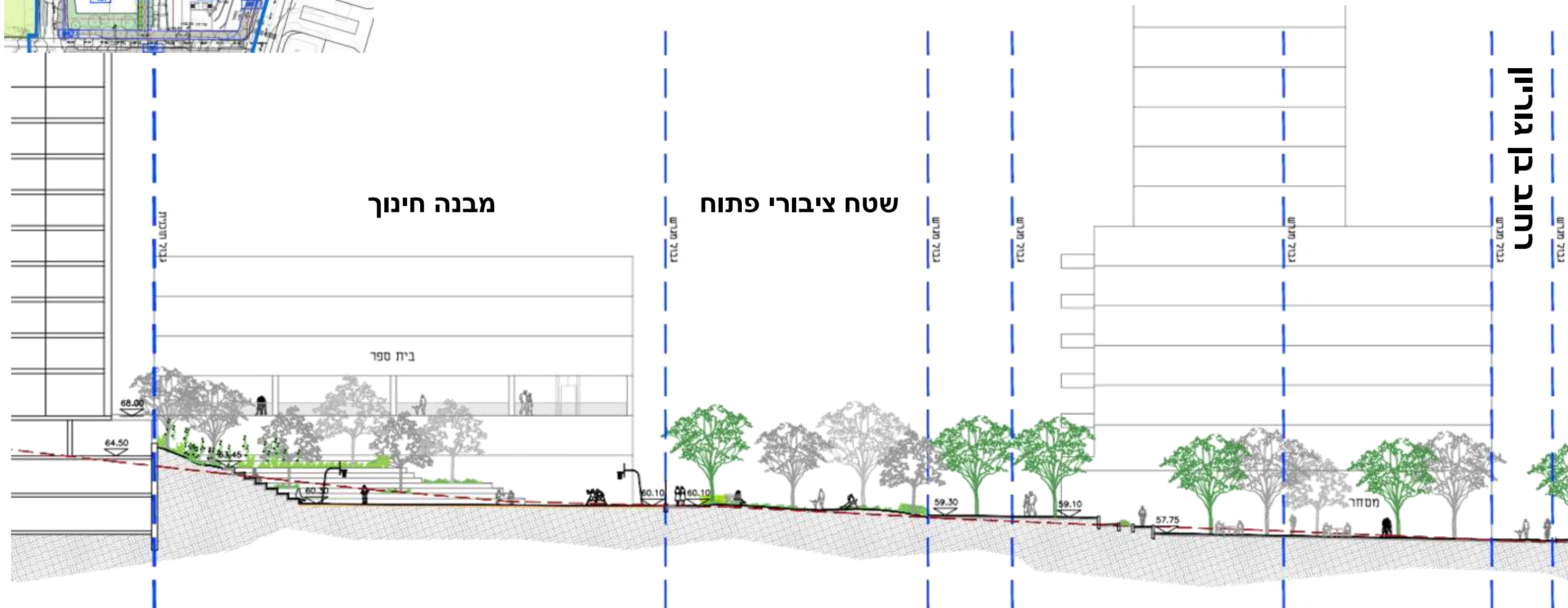
כל שורה בטבלת הזכויות מציינת מה הזכויות לתא השטח לפי חלוקה לשימושים ומפרטת את מס' יחידות הדיור המותרות, מס' הקומות, שטחי בניה, צפיפות, גובה הבניינים ושטחי מרפסות. את מספר תאי השטח ניתן לראות בתשריט התכנית

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - התכנית המופקדת | נספח תנועה וחניה



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

שמאות ותקן 21

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מתחם בראשית - שמאות ותקן 21 | מתחמים בתכנית לאיחוד וחלוקה



מתחם 2.4 - 69 יח"ד - כתובות:

עמל 18, עמל 20, עמל 22, בן גוריון 220, עמל 16, עמל 14, עמל 10, עמל 12, מסדה 3, מסדה 1, עמל 8, עמל 6, עמל 4, עמל 2, בראשית 1

אופי המתחם- בנייני מגורים בבניה רוויה של שישיות ויותר, בתים פרטיים, בנייני מגורים משנת 2006 ובניין משופץ לפי תמ"א 38 משנת 2009.

מתחם 2.3 - 40 יח"ד - כתובות:

מסדה 5, מסדה 6, מסדה 7, מסדה 8, ברוך 2, ברוך 3, ברוך 4, ברוך 5, ברוך 6, ברוך 8, ברוך 10, ברוך 12, בן גוריון 222, בן גוריון 224

אופי המתחם- בנייני מגורים מסוג רביעיות.

מתחם 2.2 - 24 יח"ד - כתובות:

מסדה 10, מסדה 11, בן גוריון 226, בן גוריון 228, מעוז 4, מעוז 6, מסדה 9

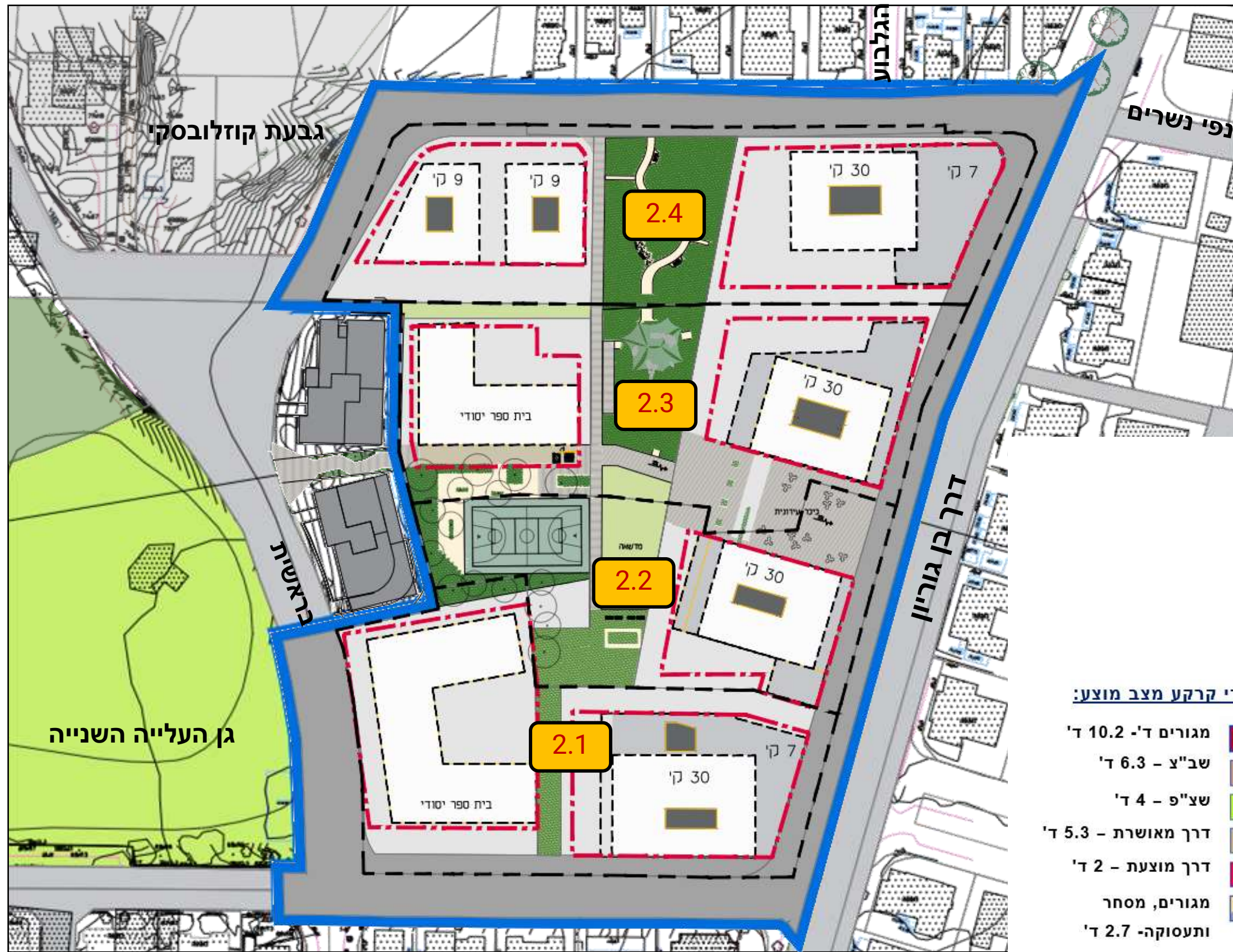
אופי המתחם- בנייני מגורים מסוג רביעיות.

מתחם 2.1 - 52 יח"ד - כתובות:

גולומב 43, גולומב 41, גולומב 39, גולומב 37, גולומב 35, בראשית 11, בראשית 9, בן גוריון 230, בן גוריון 232, מעוז 3, מעוז 5, מעוז 7, מסדה 12

אופי המתחם- בנייני רביעיות ושישיות.

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



- 2.1 - 170 יח"ד
- 2.2 - 100 יח"ד
- 2.3 - 150 יח"ד
- 2.4 - 230 יח"ד

סה"כ יח"ד יוצא: 650



ייעודי קרקע מצב מוצע:

- מגורים ד' - 10.2 ד' ■
- שב"צ - 6.3 ד' ■
- שצ"פ - 4 ד' ■
- דרך מאושרת - 5.3 ד' ■
- דרך מוצעת - 2 ד' ■
- מגורים, מסחר ■
- ותעסוקה - 2.7 ד' ■

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

עקרונות לחלוקה לתת מתמחים

- שמירה על שלמות של החלקות הסחירות.
- יצירת יכולת מימוש עצמאית לכל מתחם.
- שמירה על יכולת מימוש של שטחי הציבור לפי קצב התקדמות המימושים של הבניה במתחמים.



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.



עקרונות לקביעת שווי הנכס במצב הנכס

- **מחברים (1)** - כל המבנים תורמים בשווי מצב נכס.
- **שווי הנכס במצב הנכנס** - חושב בערכים אקוויוולנטיים, תוך הפעלת מקדמי התאמה שונים (כגון חצרות, מרפסות, זכויות בניה בלתי מנוצלות, חזית לרחוב בן גוריון, בניה ברביעיות, שיטית, מעלית וכיו"ב).
- **ריבוי בעלים** - דירות הרשומות בבעלות של מעל 2 בעלים רשומים הובא בחשבון הפחתה למושעא - 10%.
- **הפקעות במצב קיים** - בהתאם להנחית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה הפקעות אשר לא נתפסה בהם חזקה הובאו בחשבון כשווי דרך "מעל הקו" (2).

(1) ערך הבלוקים הקיימים בהיתר בניה.

(2) כל החלקים הסחירים אשר אינם מהווים הפקעה או הפרשה לצורכי ציבורי.

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

עקרונות מנחים להקצאה במצב המוצע

- שווי המגרשים החדשים נקבע ע"פ נתוני השוואה ובהתייחס לזכויות והוראות בניה ע"פ התכנון המוצע.
- הקצאה בכל תת מתחם ומתחם בוצע במושעא לאותם החלקות בתת המתחם הספציפי.
- ערך המחברים חושב לפי העקרונות הקבועים במצב הנכס.
- הטבלאות מאוזנות – אין תשלומי איזון
- הקצאת תאי השטח החדשים בכל תת מתחם בוצע לפי הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:
- חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
 - כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;
 - שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים;

התוכנית המוצעת הינה לפרויקט פינוי בינוי, בו הקצאת הדירות הלכה למעשה תקבע בין היזם לבין הדיירים ומערכת ההסכמות המסחריות שביניהם.

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

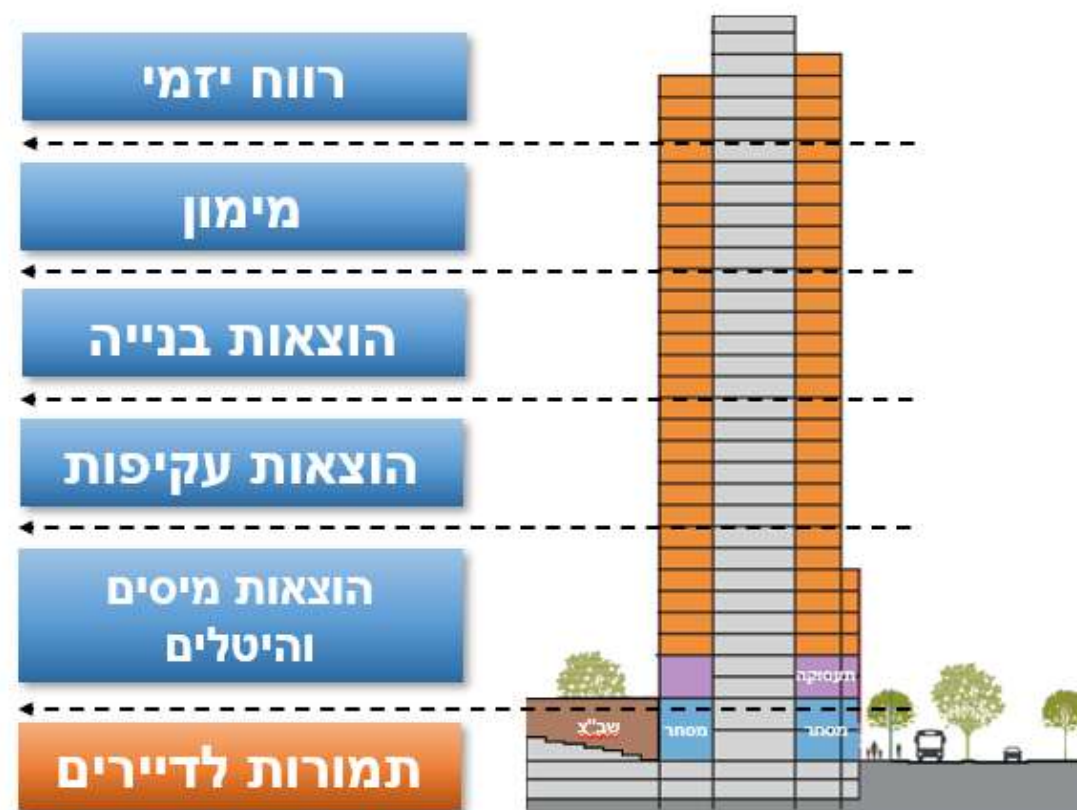
התחדשות עירונית

מטרה:

העצמת תפקוד פיזי, כלכלי וחברתי של מתחמי מגורים ותיקים.

אמצעי:

זכויות בנייה עודפות ליצירת כדאיות כלכלית לביצוע עסקה עם יזמים בשוק הפרטי.



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

תמורות מקובלות בענף התחדשות עירונית בארץ

- תוספת שטח 12 מ"ר לדירה הקיימת (שטח פלדלת הכולל ממ"ד).
- תוספת חניה, מחסן ומרפסת שמש עד 12 מ"ר.
- השתתפות בהוצאות הובלה הלוך ושוב.
- השתתפות בשכ"ט יועצי דיירים (עו"ד, שמאי, מודד, מפקח וכיו"ב).
- השתתפות בהוצאות שכ"ד בתוקפת הבינוי.
- השתתפות בהוצאות מיסים והיטלים.
- קרן תחזוקה לצורך כיסוי הוצאות עודפות בגין אחזקת הבניין (הוצאות ועד הבית).



מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

הנחות עבודה לתמורות בפרויקט בראשית כבסיס לדוח הכלכלי:

- בפרויקט קיימות 185 יח"ד מטיפוסים שונים.
- התמורה אשר נקבעה בדוח הכלכלי הינה בהתאם למקובל בענף בתוספת ניכרת בשטחי הבניה לאור מאפייניו הייחודיים של המתחם (רביעיות, צמודי קרקע ולצד בניה רוויה ותיקה ומחודשת).
- מפתח לחישוב תוספת השטח:

סוג דירה	תוספת שטח בסיסית במ"ר	תוספת שטח עבור זכויות בניה בלתי מנוצלות	תוספת שטח עבור מרפסת/גג/מחסן/חניה	תוספת שטח עבור הצמדה חצר	סה"כ שטח נטו כולל לתמורה	דירת תמורה בסיס	תוספת יח"ד על שטח העולה על 150 מ"ר אקו' כולל זכויות לא מנוצלות	מרפסת בשטח של 12 מ"ר	מחסן בשטח שבין 4-6 מ"ר	מקום חניה תת קרקעי
בית צמוד קרקע	35	0.3 * יתרת זכויות לא מנוצלות	0.5 * שטח הצמדה	0.25 * חצר	שטח קיים בהיתר + A+B+C	2	1	1 מרפסת לכל דירה	1 מחסן לכל דירה	1 מ. חניה לכל דירה
דירה	25					1				

(*) לאור ריבוי ההרחבות הקיימות במתחם, והיות ומרבית החלקות רשומות בפנקס הזכויות, הובא בחשבון תוספת בגין יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות ביחס לשטח הבנוי בהיתר של כל יחידה ויחידה. כמו כן, מקדם 0.3 מביא בחשבון כי הצורך במימוש הזכויות כפוף לעלויות התאמה.

(**) הובאו בחשבון מרפסות/ מרפסות גגות/ מחסנים ומקומות חניה.

(***) שטח חצר הינו עפ"י הערכה כללית ולא עפ"י מדידה מדויקת וזאת לאור העבודה כי החצרות אינן צמודות בטאבו ולא ניתן בגינם היתר בניה.

התוכנית המוצעת הינה לפרויקט פינוי בינוי, בו התמורה הלכה למעשה תקבע בין היזם לבין הדיירים ומערכת

ההסכמות המסחריות שביניהם.

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

מצב יוצא										מצב קיים		
רווח יזמי לעלות	מטלות ציבוריות	גודל ממוצע ליח"ד מופנה	יח"ד תמורה לבעלי הקרקע	יח"ד מתוכננות למתחם	תוספת שטחי משרדים	תוספת שטחי מסחר	שטח פלדלת ממוצע במתחם (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד	מכפיל יח"ד	מכפיל שטח קיים / פלדלת במגורים מוצע	גודל יח"ד ממוצעת עיקרי לא כולל הצמדות	יח"ד במצב נכנס	מתחם
15.96%		129 מ"ר	59 יח"ד	170 יח"ד	-	500 מ"ר	95 מ"ר	3.16	3.27	98 מ"ר	52 יח"ד	2.1
19.00%		123 מ"ר	34 יח"ד	100 יח"ד	-	500 מ"ר	95 מ"ר	3.45	4.17	113 מ"ר	24 יח"ד	2.2
21.56%		129 מ"ר	47 יח"ד	150 יח"ד	-	500 מ"ר	95 מ"ר	3.89	3.66	89 מ"ר	41 יח"ד	2.3
14.06%	300	110 מ"ר	92 יח"ד	230 יח"ד	3,000 מ"ר	500 מ"ר	95 מ"ר	3.46	3.38	92 מ"ר	68 יח"ד	2.4
										מגרש ריק	8 יח"ד	
			232 יח"ד	650 יח"ד	3,000 מ"ר	2,000 מ"ר	95 מ"ר			98 מ"ר	185 יח"ד	סה"כ

השונות ברווח בין תתי המתחמי נובעת מהיקף הבינוי הקיים, אופי הבינוי לעומת הבינוי המוצע.

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

אופן הגשת ההתנגדות

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

ברלוי
אדריכלים
ומתכנני ערים

אהוד ורדייר | עמק איילון
ניהול תשתיות ומדייקטים בע"מ

URBANOF
STUDIO
עירוני
אדריכלות

קראוס-חן
הנדסת הנדסה ובנייה בע"מ

בלייר כץ-אהרונוב
שמאות מקרקעין
www.bliyer.co.il

סירקין - בוכנר - קורנברג
מהנדסים יועצים בע"מ

קו מדידה
סריחה | סיפור | רישום סקריפטון

י.לבבל
Y.LEBEL
מהנדסים יועצים בע"מ

ETHOS
אדריכלות הנדסה



אילן פינק
יועץ חברתי בהתחדשות עירונית

G. Ben Chorin Consultant Engineers LTD
Electrical & Mechanical Engineering Services

פרסום הפקדה
08/05/2024

לפי מונה תדפיס הוראות 65 ומונה תדפיס תשריט 40

תוכנית 503-0897702
גב/698 מתחם בראשית גבעתיים

תל-אביב זיהוי וסיווג תכנית שיתוף

חיפוש מסמך בתוכנית לפי שם/תיאור

הגשת התנגדות לתוכנית

תשריט
התכנית

הוראות
התכנית

צפיה בתוכנית
באתר XPLAN

מטרת התכנית

התחדשות שכונת בראשית בפינוי בינוי, תוך יצירת שטחים למבנים ומוסדות ציבור והעצמת רחוב בן גוריון, ושיפור הנגישות, הקישוריות ואיכות התכנון במרחב הפתוח והבנוי.

עיקרי הוראותיה

דברי הסבר

מסמכי התכנית

מסמכי מידע מנהלי

נוסחי פרסום

שלבי טיפול בתכנית

הגשת התנגדות לתוכנית
503-0897702 | גב/698 מתחם בראשית גבעתיים

לפני שמתחילים

לפני הגשת ההתנגדות צריך להכין קובץ שמפרט את סיבת ההתנגדות ולוודא שיש ברשותך תצהיר עורך דין (לא נדרש בתכניות לתשתיות לאומיות - תת"ל). לצורך הגשת ההתנגדות עליך לאמת את זהותך. תהליך האימות מתבצע במערכת ההזדהות הממשלתית, מערכת מאובטחת שמגנה על פרטיך האישיים. לאחר ההזדהות והאימות, יוצג בפניך טופס ההתנגדות, אותו יש למלא לפי ההנחיות המופיעות בטופס.

דף הנחיות להגשת התנגדות

לטופס הגשת ההתנגדות

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.

אילן פינק

יועץ חברתי בהתחדשות עירונית

G. Ben Chorin Consultant Engineers LTD
Electrical & Mechanical Engineering Services

ETHOS
ארגון הנדסה

י.לבל
Y.LABEL
מהנדסים יועצים בע"מ

קו מדידה

סירקין - בוכנר - קורנברג

מהנדסים יועצים בע"מ

בלייר כץ - אהרונוב
שמאות מקרקעין

קראוס-חן

הנדסת הנעה ובנייה בע"מ

URBANOF
STUDIO

אהוד ורדייר | עמק איילון
ניהול תשתיות ומדיניות בע"מ

ברלוי
אדריכלים
ומתכנני ערים

תודה

מצגת זו אינה מסמך סטטוטורי ואינה מהווה תחליף לעיון במסמכי התכנית.