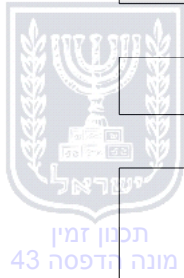


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0147355

גב/597 - בורוכוב 12, גבעתיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/09/2017

להפקיד את התכנית

06/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם דרומית לרח' בורוכוב ועליו בנוי בית המרקחת הראשון של גבעתיים. במסגרת מימוש הזכויות ושימור המבנה של בית המרקחת ממלוק מוצע לבנות בניין מגורים, הכולל 11 קומות ועד 36 יח"ד, בעורף המבנה לשימור, כך שישתלב עמו מבחינה אדריכלית לכוון הרחוב בורוכוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גב/597- בורוכוב 12, גבעתיים

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

503-0147355

מספר התכנית

1.007 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181600
קואורדינאטה Y	665025

1.5.2 תיאור מקום

בורוכוב 12
מצפון רחוב בורוכוב
מדרום מגרש שב"צ ברחוב פטאי 11
ממערב חלקות 457,458 בגוש 6167
ממזרח חלקות 414,416 בגוש 6167

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	בורוכוב	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק		94

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גב/ 275	94/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 210	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/210 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1690		14/01/1971
גב/ 258 / א	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/258/א' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2874		16/12/1982
גב/ 275	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/275 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2173		11/12/1975
גב/ 353 / ד	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/353/ד' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4235	4515	28/07/1994
גב/ 353 / ו	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/353/ו' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5367	1613	15/01/2005
גב/ 385	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/385 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3475		25/08/1987
גב/ 53	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/53 על תיקוניה כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	762		06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/ 2002 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ מק/ 258 / ו	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/258/ו' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4690		22/10/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 503	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/503 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5683	3234	24/06/2007
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/353/ ה' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 496	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/496 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5732	381	31/10/2007
גב/ מק/ 550	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/550 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6292	6486	12/09/2011
גב/ מק/ 559	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית גב/מק/559 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	6112	4006	26/07/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מועלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מועלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מקדים ברזולוציית מסך- 72 dpi, לצפייה בלבד.	13/03/2017	דב אלון	30/07/2012	66		מנחה	שימור
לא	מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניה, המרחק המינימלי (אופקי ואנכי) בין המבנה ההיסטורי למבנה החדש, הנסיגות של הקומות העליונות לכוון צפון ודרום ולגבי מיקום רמפת הכניסה לחניה בלבד.	04/04/2018	דניאל מועלם	04/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	הנספח כולל טבלאות סקר עצים ואלבום תמונות עצים מהשטח.	05/09/2017	דניאל מועלם	25/07/2013	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10/05/2018	דניאל מועלם	11/12/1975	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית גבעתיים		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722237		
	פרטי	נתנאל דרמן		נתנאל דרמן חברה לבנין ועבודות אזרחיות בע"מ	חולון	נרקיס עוזי	5	03-5620015	03-5620026	office@derman- build.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתנאל דרמן		נתנאל דרמן חברה לבנין ועבודות אזרחיות בע"מ	חולון	נרקיס עוזי	5	03-5620015	03-5620026	office@derman- build.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אילן אורבובך			גבעתיים	בורוכוב	12	03-7320743	03-7320743	
חוכר		רבקה אורבובך			גבעתיים	בורוכוב	12	03-7320743	03-7320743	
חוכר		ניצה זלצר			גבעתיים	בורוכוב	12	03-7320743	03-7320743	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יונתן ממלוק				רמת אפעל	האלה	4	03-6354426	03-6354426	
חוכר	מרים ממלוק				רמת אפעל	האלה	4	03-6354426	03-6354426	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל

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	דניאל מועלם	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ	גבעתיים	סירקין	13	03-6050847	03-6020590	dani@moalle md.co.il
אדריכל יועץ שימור	אדריכל	דב אלון	13238		תל אביב-יפו	הירקון	319	03-5440547	03-5446782	dov_alon@n etvision.net.il
אגרונום	יועץ נופי	אהרון מינירום		לב גנים וגנים בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	50	03-6039861	03-6039861	aronmenirom @gmail.com

(1) כתובת: רש"י 50, ת"א 6326565.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"בית מרקחת ממלוק"	בית המרקחת ההיסטורי הראשון של גבעתיים ברחוב בורוכוב 12.
גובה מוחלט לבניין	הגובה ממפלס הכניסה לבית עד למפלס העליון של תקרת קומת הגג כמסומן בנספח הבינוי ושמעליו ניתן לבנות חדר מדרגות למילוט ומתקנים טכניים בלבד.
דירה קטנה	דירה בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
קומה עליונה	הקומה האחרונה המהווה תכסית מלאה של המבנה (לפי הקומות מתחתיה), ומעליה ניתן לבנות דירות גג (פנטהאוז) ודירות רגילות שאינן מהוות תכסית מלאה.

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**

- שימור מבנה "בית מרקחת ממלוק" תוך הקמת מבנה מגורים בעורפו הכולל עד 36 יח"ד במבנה בן 10 קומות מעל קומת כניסה מעל 4 מרתפי חניה.
- שינוי קווי בנייה, גובה, מספר קומות, תקן חניה וקביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך ביטול דרישה לחזית אחידה ע"פ תכנית גב/275.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס.
- הפקעות קרקע, שטחי רצפות לצרכי ציבור וקביעת זיקות הנאה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שימור מבנה "בית מרקחת ממלוק" ע"פ תיק תיעוד והפקעתו/ הקצאתו לערית גבעתיים עבור שימושים ציבורים והנחיות לביצוע עבודות השימור.
- הקמת מבנה מגורים הכולל עד 36 יח"ד במבנה בן 11 קומות (עד 36 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת) מעל מפלס הקרקע בהיקף של 2910.0 מ"ר עיקרי ובנוסף עד 622.0 מ"ר למרפסות (כ-17.0 מ"ר בממוצע ליח"ד).
- שינוי קווי בניין:
 - קו בניין קדמי (צפוני) לרחוב בורוכוב 10.0 מ' לבניין מגורים ולפי המצב הקיים בשטח למבנה לשימור, במקום 7.0 מ'
 - קו בניין צדדי (מזרחי/ מערבי) 3.5 מ' במקום 1/4 מגובה הבניין המתוכנן.
 - קו בניין אחורי (דרומי) 1.5 מ' במקום 30% מגובה הבניין המתוכנן.
- ביטול דרישה לחזית אחידה ע"פ תכנית גב/275.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס תוך שימור "בית מרקחת ממלוק".
- הפקעות קרקע לצורך הרחבת דרכים ו"מבנים ומוסדות ציבור, הפקעת שטחי רצפות לצרכי ציבור, אשר ימוקמו ב"בית המרקחת".
- קביעת זיקת הנאה בחזית רחוב בורוכוב לצורך יצירת גישה למבנה "בית המרקחת".
- ככל שלא ניתן יהיה למצות את מלוא זכויות הבניה במסגרת נפחי הבניה הקבועים בתכנית, יבוטלו ויתכלו לעת הוצאת היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	102
מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
מבנה לשימור	מגורים ד'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	102
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,036	100
סה"כ	1,036	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	345.17	34.27
מגורים ד'	662.16	65.73
סה"כ	1,007.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. יותר מבנה בגובה מוחלט עד 36.0 מ'.</p> <p>2. יותר במבנה סה"כ 11 קומות מעל הקרקע (8 קומות טיפוסיות + קומת גג לדירות גג בנסיגה ו/או דירות דופלקס בנסיגה בשני מפלסים + קומת כניסה הכוללת דירות גן), בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר גובה קומת הכניסה ו/או מפולשת עד 13.0 מ', בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. מרחק הבניה בין המבנה החדש למבנה לשימור יהיה, בהתאם לנספח הבינוי:</p> <p>א. לא יקטן בגובה מ-5.0 מ' מעל מפלס תקרת הבטון של המבנה לשימור לרבות האלמנטים הקונסטרוקטיביים, כגון קורות.</p> <p>ב. המרווח בין המבנה לשימור למבנה החדש לא יקטן מ-1.25 מ' ויקבע בהתאם לחו"ד מהנדס שימור, שיבטיח שלא תהיה פגיעה במבנה לשימור כתוצאה מעבודות ביסוס המבנה החדש. ככל שהמלצת מהנדס השימור תהיה להרחיק את המבנה החדש מהמבנה לשימור המרחק יקבע עפ"י חוות דעתו.</p> <p>ג. תותר בליטה של הקומות הטיפוסיות מעל המבנה לשימור ובתנאי שהבליטה לא תחרוג מ-8.50 מ'.</p> <p>ד. ממשק בין קיר זכוכית הלובי לבין המבנה לשימור ייקבע בתאום עם יועצת השימור של הועדה המחוזית.</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ' ברוטו ובתנאי שלא יקטן מ-2.70 מ' נטו. קומות 1-2 תותר הגבהת הקומה עד 4.30 מ' ברוטו לצורך הגדלת המרווח בין המבנה לשימור לבין הבניה החדשה.</p> <p>6. יותר שטח לובי קומת כניסה שלא יפחת מ-40.0 מ"ר וללא קשר למספר יח"ד.</p> <p>7. יותר גובה קיר ההפרדה בין תא שטח 101 למגרש ציבורי הגובל מדרום מ-1.5 מ' ועד 1.8 מ'. סוג החומר ייקבע ע"י הועדה המקומית.</p> <p>8. יותר גובה פרגולות ופרגולות לדירת גג עד 3.0 מ', ובתנאי שלא יעבור את גובה תקרת הקומה האחרונה. על הפרגולה להיות מחומרים קלים ולא מאלמנטים ניידיים, ועל פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה בלבד.</p> <p>9. יותר מסתור כביסה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'.</p> <p>10. חומרי הציפוי יהיו מחומרים קשיחים ועמידים באישור הועדה המקומית.</p> <p>11. בקומות 1-3 יותרו מחסנים ושטחים לשימוש תרבות ופנאי לדיירים כשטח משותף.</p> <p>12. מיקום חדרים טכניים ל:</p> <p>א. חדר שנאי, חברת החשמל.</p> <p>ב. גנרטור חירום.</p> <p>ג. מאגר מים.</p> <p>13. לא תותר הבלטת מרפסות לדרום, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>14. דירת הגן לא תחויב מכח הוראות התכנית. ותתאפשר אך ורק ככל שיינתן פתרון מספק עבור הלובי והחללים המשותפים של המבנה וכן מרווח אחורי נוסף לבניין לשימור.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, תרבות, רווחה וקהילה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בנין לשימור</p> <p>מבנה בית המרקחת ייקבע לשימור מחמיר ולא תותר תוספת בניה למבנה הקיים. המבנה יקבע כמבנה ציבורי. תותר הבלטה של מבנה המגורים מעל למבנה לשימור, כמפורט בנספח הבינוי ובהוראות התכנית. זכויות הבניה יהיו עפ"י המבנה הקיים בפועל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	3.5 (4)					1 (3)	(2)				153.83 (1)	345.17	102	מבנים ומוסדות ציבור
(8) 622	10	1.5	3.5	3.5	4	11 (7)	36	36 (6)	2815 (5)	1060	2910	662.16	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי שטח המבנה הקיים לשימור..
- (2) לפי גובה הקיים בשטח של המבנה לשימור..
- (3) לפי המבנה הקיים לשימור..
- (4) או לפי המצב הקיים בפועל לפי הנמוך מביניהם..
- (5) כ-713.0 מ"ר לקומה.
- (6) עד 36 יח"ד, מתוכן לפחות 10 יח"ד קטנות.
- (7) 10 קומות למגורים + קומת גג לדירות גג+ קומת גג חלקית למתקנים טכניים ככל שיידרש..
- (8) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: כ-17.0 מ"ר בממוצע ליח"ד. המרת המרפסות לשטח דירות תהווה סטייה ניכרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 .</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), ייבצען היזם על פי 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 על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות 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 בנייה 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>
6.2	חניה
	<p>א. יקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ולכל היותר 42 מקומות חניה כולל מקומות החניה עבור מבנה הציבור. בנוסף חניית אופניים ורכב דו גלגלי</p> <p>ב. הכניסה למרתף החנייה תהיה באמצעות רמפה תקנית, שתמוקם במזרח המגרש, ללא מגע במבנה לשימור, כפי שמופיע בנספח הבינוי. יותרו מכפילי חנייה ו/או מתקני חניה, החל ממפלס 2- . ובלבד שמפלס ה-0.0 של הכניסה לבניין יהיה מפלס הרחוב.</p> <p>ג. תותר תוספת קומות חניה לצורך צמצום החפירה מתחת למבנה לשימור וכן שינוי פריסת תחום החפירה מתחת למבנה, לצורך שמירה על יציבותו.</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>א. המבנים יעמדו בדרישות ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה "שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה שלא תפחת מ-55 נקודות (כוחב אחד לפחות) ובדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.</p> <p>ב. כתנאי להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה ערוך ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמנו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>
6.4	שימור
	<p>א. שימור ושיקום המבנה המקורי ובית המרקחת לרבות תוספת מאוחרת בחלקו האחורי של הבניין.</p> <p>ב. המבנה לשימור יתוכנן כיחידה עצמאית ויכלול פיתוח החצר, שימור הכניסה המקורית למבנה ושימור העצים בחזית לרחוב בורוכוב.</p> <p>ג. שעות הפעילות במבנה ההיסטורי ייקבעו בהתאם לסוג הפעילות במקום ולחוקי העזר.</p> <p>ד. קיר הזכוכית בחזית בניין המגורים, בקומת הכניסה, יופרד מהמבנה לשימור.</p> <p>ה. עיצוב חזית הומוגנית ואחידה של המבנה החדש לכיוון רח' בורוכוב שתאפשר הבלטת המבנה ההיסטורי.</p> <p>ו. רישום זיקת הנאה לציבור על שטח החצר הקדמית הכוללת את השביל הגישה החדש.</p> <p>ז. הצגת תכנית להגנה על המבנה ההיסטורי בזמן הבניה ולהבטחת אי קריסתו שתאושר</p>

6.4	שימור
	<p>ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ח. הכנת סקר הנדסי ע"י קונסטרוקטור המתמחה בשימור באחריות היזם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ט. תיעוד ציורי הקיר בחלל הפנים של המבנה ע"י מומחה בתחום ושימורם.</p> <p>י. שילוב תצוגה היסטורית במבנה לשימור שתכלול כלי רוקחות, ריהוט, צמחיה וכיו"ב.</p> <p>יא. שיקום, שחזור ושימור הצמחייה בחצר הקדמית בהתאם לתיק התיעוד והגנה עליה בזמן הבניה לרבות שימור עץ האיקליפטוס על רחי' בורוכוב שהינו חלק מהחלקה המקורית. העתקת עצים במגרש במידת הצורך תעשה בליווי אגרונום ואישור מח' גנים ונוף.</p> <p>יב. הגשת תכנית מפורטת לשימור והתחדשות האתר תעשה ע"י אדריכל שימור מטעם היזם, תאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם הממונה על השימור בעירייה. התכנית תכלול טיפול בסדקים ובקירות, מיגון המבנה מפני שורשי העצים בסביבה, הנמכת מפלסי המרתפים החדשים במידת הצורך למילוי אדמה גננית לנטיעות ושימור העצים, שיקום ושיחזור חלונות ודלתות מרצפות מאוירות, מרזבים, שילוט לאתר ועוד, בהתאם למפורט בתיק התיעוד. התכנית תכלול גם את פיתוח החצר שיתוכנן ע"י אדריכל נוף המתמחה בשימור.</p> <p>יג. ביצוע השימור ילווה בפיקוח של אדריכל שימור שימנה היזם, יאושר ע"י הועדה המקומית ויתואם עם הממונה על השימור בעירייה.</p> <p>ביצוע השימור הינו תנאי לאכלוס המבנה החדש.</p> <p>יד. המצאת תיק תיעוד מלא ואישורו בוועדת שימור כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>טו. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לבית והגשת דוח הנדסי כמפורט בהנחיות מינהל התכנון פרקים 6 ו-7 לתיק תיעוד מלא, חוות הדעת הקונסטרוקטיבית תפרט את ההתארגנות בתקופת העבודות, ההגנה על הבית בעת העבודות. חוות הדעת תפרט את הסיכונים ואת היתכנות החפירה מתחת למבנה ובסמוך למבנה, וכן את המרחק הביטחון הנדרש.</p> <p>טז. תנאי להיתר ראשון הוא הבטחת היזם לאי פגיעה במבנה לשימור.</p> <p>יז. לא תותר הריסת המבנה או שיחזור חלקי המבנה במקום שימורו.</p> <p>יח. תופקד ערבות לאי הריסת המבנה או חלקיו.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. בהתאם לתמ"א 34/ב ייותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ו) ובתאום עם מחלקת התכנון.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.6	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 הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ד. מרבית השטחים יפותחו בחזית המגרש לצורך נטיעת עצי צל משמעותיים לאורך רחי' בורוכוב.</p>

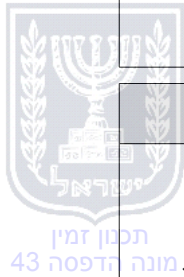
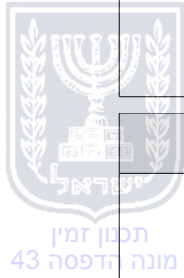
<p>6.7 סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל שינוי בקווי הבניה, תוספת קומות ותוספת של 5% במס' יח"ד הקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 . ב. סגירת מרפסות וניוד שטחים עיקריים ממרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הבניה תעשה בכפוף לביצוע הוראות ותקנות חוק בטיחות בעבודה לרבות גידור ושילוט האתר. ב. חתימת הסכם בין עיריית גבעתיים לזים, לאופן הפעלת בית מרקחת ממלוק. ג. הכנת תיק תיעוד מלא ל"בית מרקחת ממלוק". ד. מסמך תכנית הפיתוח ועיצוב האדריכלי והנופי יאושרו ע"י הועדה המקומית על בסיס המלצת ועדת השימור העירונית. המסמך יכלול בין היתר את כלל ההיבטים הקשורים לממשק בין המבנה ההיסטורי למבנה החדש, אופן פיתוח זיקות ההנאה, אופי חתך רחוב בורוכוב והיבטים נוספים הקשורים להשתלבות המבנה החדש עם סביבתו. ה. ביצוע סקר גז קרקע עפ"י מתווה משרד להגנת הסביבה. ו. תנאי להיתר בניה למבנה המגורים יהיה הבטחת מסירת המבנה הציבורי לרשות המקומית שתיעשה לכל המאוחר עם השלמת הבניה של מבנה המגורים. תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים והמעברים המשותפים.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. רישום בית מרקחת ממלוק, כיחידה נפרדת במסגרת רישום בית משותף בבעלות עיריית גבעתיים. ב. רישום המגרשים כחלקות סופיות והעברת השטחים הציבוריים לבעלות עיריית גבעתיים.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>המבנה ההיסטורי יועבר לטובת עיריית גבעתיים ויירשם על שמה ללא תמורה, בדרך של רישום בית משותף כיחידה נפרדת.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
2. במידה וייהרס הבניין המכונה, בית מרקחת ממלוק, לפני או תוך כדי עבודות הבניה, יפוג תוקף התכנית.





תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43