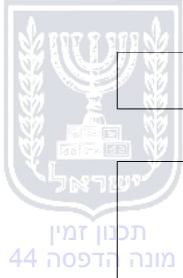


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0689059

גב/מק/4/431 - ההסתדרות מתחמים ג,ד,ה



מחוז
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
תל-אביב
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 הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עם הוראות של תכנית מפורטת למתחמים ג,ד ו-ה, המהווים 3 מ-10 מתחמי משנה עצמאיים במסגרת תכנית פינוי בינוי מסי 503-02044112 (מתחם ההסתדרות גב/431 התחדשות עירונית).

מתחמים אלו, הכלואים בין רח' המאבק במערב לרח' ההסתדרות במזרח, כף גימל מצפון והמשך רח' קיבוץ גלויות מדרום, מהווים 2 חלקות (גוש 6162, חלקה 45, גוש 6163 חלקה 70) הרשומות בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף אחד בן 216 תתי-חלקות.

מתחמים אלו כוללים 211 יח"ד ישנות לפניו ולהריסה (במתחם ג' סך 115 יח"ד, במתחם ד' סך 48 יח"ד ו-8 חנויות ובמתחם ה' סך 48 יח"ד).

התכנית מציעה 601 יח"ד חדשות ב-5 מגדלים חדשים: במתחם ג' 325 יח"ד ב-3 מגדלים, במתחם ד' 142 יח"ד במגדל אחד, במתחם ה' 134 יח"ד במגדל אחד.

התכנית כוללת בנוסף 2,000 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר ו-1,000 מ"ר שטח ברוטו עבור מבנים ומוסדות ציבור.

בנוסף להוראות לאיחוד וחלוקה, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת בנושאים נוספים, כגון: שינוי קו בניין צידי לקומת קרקע מסחרית ותוספת זכויות בנייה למסחר בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/מק/4/431 - ההסתדרות מתחמים ג,ד,ה

מספר התכנית 503-0689059

1.2 שטח התכנית 20.239 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182299
קואורדינאטה Y	663289

1.5.2 תיאור מקום

מתחמים ג,ד,ה הנמצאים בין רחובות המאבק ממערב, ההסתדרות ממזרח, כף גימל מצפון והמשך רח' קיבוץ גלויות מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

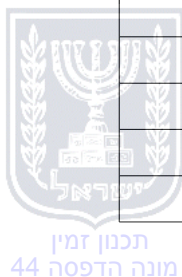
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34	ההסתדרות	גבעתיים
	28	ההסתדרות	גבעתיים
	22	ההסתדרות	גבעתיים
	42	ההסתדרות	גבעתיים
	32	ההסתדרות	גבעתיים
	38	ההסתדרות	גבעתיים
	30	ההסתדרות	גבעתיים
	24	ההסתדרות	גבעתיים
	36	ההסתדרות	גבעתיים
	26	ההסתדרות	גבעתיים
	40	ההסתדרות	גבעתיים
	20	ההסתדרות	גבעתיים
	35	המאבק	גבעתיים
	41	המאבק	גבעתיים
	37	המאבק	גבעתיים
	43	המאבק	גבעתיים
	39	המאבק	גבעתיים
	47	המאבק	גבעתיים
	33	המאבק	גבעתיים
	45	המאבק	גבעתיים
	31	המאבק	גבעתיים
	78	כף גימל	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6162	מוסדר	חלק	45	63
6163	מוסדר	חלק	70, 82	



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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
106 ,105 ,104 ,103	503-0204412

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2018	9698	7876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0204412 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0204412



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/10/2020	נעמן כספי	07: 32 26/10/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500		03/11/2020	יוסי סיון	13: 05 10/11/2020	נספח בינוי - תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500		17/02/2020	יוסי סיון	19: 52 17/02/2020	נספח בינוי - חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		17/02/2020	יוסי סיון	19: 53 17/02/2020	נספח בינוי - חזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 500		03/11/2020	אבירם אגאי	06: 47 03/11/2020	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		03/11/2020	ליאור וולף	06: 46 03/11/2020		לא
תשתיות	מנחה			01/09/2019	ולי אנטוני	11: 27 01/09/2019	תשתיות - מים/ביוב מילולי	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		26/10/2020	ולי אנטוני	07: 28 26/10/2020	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה			26/10/2020	רן קליק	07: 24 26/10/2020	דוח איכות הסביבה	לא
ניהול מי נגר	מנחה			26/10/2020	רן קליק	07: 29 26/10/2020	נספח ניהול מי נגר - מילולי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 39 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 39 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם 2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 39 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם 3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 39 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם 4	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 39 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם 5	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			30/10/2019	אהרון בוץ	18: 40 19/12/2019	טבלאות איחוד וחלוקה מתחם כללי	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלאות איחוד וחלוקה_סיכום	18: 40 19/12/2019	אהרון בוץ	30/10/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 56 15/06/2020	רובן טרביה	06/02/2020		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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		וועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	
	פרטי			אביב במשמר הירדן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il
	פרטי			אביב במתחם ד גבעתיים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il
	פרטי			אביב מגורים במתחם ה' גבעתיים - שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב במשמר הירדן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il
פרטי			אביב במתחם ד גבעתיים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il
פרטי			אביב מגורים במתחם ה' גבעתיים - שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7512292	aviv@avivcomp.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים שונים: קרקעות בבעלות פרטי וקרקעות בבעלות עיריית גבעתיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-7554444		aviram@dgsh .co.il
	יועץ תשתיות	ולי אנטוני		א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	בני ברק	מצדה	8	03-5706582		office@ah- eng.co.il
	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	03-7510022		boutz@netvis ion.net.il
	יועץ נופי	ליאור וולף		דן צור ? ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-8801572		lior@zur- wolf.com
	מודד	רובן טרביה	596	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך (מ.ר 1078)	חיפה	דרך העצמאות	9			zaid- geomap@geo map.co.il
	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10			caspien7@g mail.com
	אגרונום	אהרון מינירום		לב גנים וגנים	תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861		aronmenirom @gmail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות - למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		pl3@yozmot- sviva.com

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.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס' 503-0204412 - גב/431 - התחדשות עירונית מתחם ההסתדרות.
קו בניין בצבע אדום - מקף נקודה נקודה מקף	קו בניין לבנייה מגדלית
קו בניין בצבע תכלת - מקף נקודה נקודה מקף	קו בניין לבנייה מרקמית
קו בניין בצבע תכלת - נקודה מקף נקודה	קו בניין לקומת הקרקע

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**

איחוד וחלוקה למתחמים ג,ד,ה, וקביעת הוראות של תכנית מפורטת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה וכן חלוקת תא שטח 103 ו-103 תאי שטח עצמאיים (103 ו-1033).
2. שינוי קו בניין צדי לקומת קרקע מסחרית (הפונה לרח' המאבק) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. ניווד של 80 מ"ר שטח שרות עבור מסחר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 103, וכן חלוקה מחדש של שטח עיקרי ושירות בין המגרשים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון ובנייה.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור מסחר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון ובנייה.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במגרשים 103, 1033, 104 (מתחם ג') לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק, ולפי סעיף 4.1.2.4(א) (ז) לתוכנית הראשית גב/413.
7. תוספת קומה תת קרקעית מ-4 קומות ל-5 קומות במגרשים 103 ו-1033 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים והוראות בינוי לגביהם סעיף 62א(א)(5).
9. תוספת שטחי שירות לשימושים ציבוריים 62א(א)(3).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 106, 1033
שטח ציבורי פתוח	304C, 304D, 304E, 305C, 305D, 305E
דרך מאושרת	504
דרך מוצעת	401C, 402C, 402D, 402E, 4022D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	103, 105, 106, 1033
גבול מתחם	דרך מאושרת	504
גבול מתחם	דרך מוצעת	401C, 402C, 402D, 402E, 4022D
גבול מתחם	מגורים ד'	103 - 106, 1033
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	304C, 304D, 304E, 305C, 305D, 305E
זיקת הנאה	דרך מוצעת	402C
זיקת הנאה	מגורים ד'	103, 1033
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	402C, 402E
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103 - 106, 1033
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	304C, 304D, 304E, 305C, 305E
חזית מסחרית	מגורים ד'	103 - 106, 1033
חניה	מגורים ד'	104, 106
חניה	שטח ציבורי פתוח	304C, 305C, 305E
מבנה להריסה	דרך מוצעת	402C, 402D
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 106, 1033
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	304C, 304D, 304E, 305C, 305D
קו בנין עילי	מגורים ד'	103 - 106, 1033
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401C, 402C, 402D, 402E, 4022D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 106, 1033
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	304C, 304D, 304E, 305C, 305D, 305E

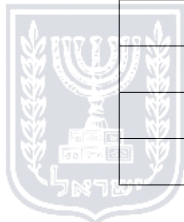
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	666	3.29
דרך מוצעת	3,590	17.74
מגורים ד'	11,764	58.13
שטח ציבורי פתוח	4,219	20.85
סה"כ	20,239	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.31	671.61	דרך מאושרת
17.75	3,602.35	דרך מוצעת
58.11	11,791.26	מגורים ד'
20.83	4,226.6	שטח ציבורי פתוח
100	20,291.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם התכנית הראשית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומת הקרקע: מועדון דיירים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים. 2. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים, שטחים לפעילויות פנאי של דיירי הבתים. 3. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה. 4. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה, מתקן פנאומטי לאיסוף אשפה. 5. חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין 0 עם הרחוב. 6. יותרו מעל הכניסה הקובעת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטרד - לשיקול הועדה המקומית בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק. 7. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה כגון: גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכנית 503-0200956 (גב/586). 8. מחסנים: תותר בניית מחסנים, כולל מחסנים למסחר, במרתפים, בלובי, בגלריה, בקומת הכניסה ובקומות העליונות ללא קיר משותף עם דירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 13. שטח רכוש משותף, לרבות גגות משותפים ואזורי גינון וצמחיה שתולה, יהיו באחריות הדיירים ו/או חברת ניהול מטעמם.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' קומות וגובה: <ol style="list-style-type: none"> א. מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק: עד 25 קומות בתוספת קומות מתקנים טכניים. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי שזו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה. ב. קומת דופלקס תיחשב כ- 2 קומות טיפוסיות. ג. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים. ד. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה). ה. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות כדוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.

4.1

מגורים ד'

1. גובה קומת המרתף יאפשר ירידת רכב תפעולי וחצר תפעולית.

2. קומת כניסה וגלריה :

א. יתוכנן לובי כניסה לכל בנין מגורים בנפרד ו/או במשותף.

ב. תכסית בניה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.

ג. לפחות 25% משטח קומת הכניסה ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).

3. בנייה מרקמית : במתחם ג' תחויב "בניה מרקמית" של עד 5 קומות (קומת כניסה כפולה ועוד 4 קומות) באופן שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק.

4. גגות :

א. גג המבנה המרקמי וגג המסחר יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ל"דירות גג". יותר למקם מתקנים טכניים לשימוש הבניין על גג המסחר. יתרת הגג תירשם כרכוש משותף.

ב. היקף ההצללה לגג המבנה המרקמי ולגגות המסחר יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופך.

5. יש להציג פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע, ואולם ככל שתסבור מהנדסת העיר ו/או מי מטעמה כי יש מקום לאפשר פתרון אחר - יתאפשר פתרון אחר באישורה.

6. תמהיל דירות :

א. 20% מהדירות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

ב. 40% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של עד 100 מ"ר.

ג. 40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

ד. שטח עיקרי ממוצע לדירה בתכנית יהיה 100 מ"ר.

7. מרפסות : לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר. שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

תותר הבלטת מרפסות ובלטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.

8. מרחק מינימאלי בין המגדלים יהיה 18 מ'.

9. שטחים לרווחת הדיירים :

א. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים לשימוש הדיירים, לרבות :

מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (250-500 מ"ר) לא יאפשר ניווד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניווד של חלק משטחי המועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר הבניינים שטחים מצומצמים לפעילות



4.1

מגורים ד'

השוטפת של הדיירים.

ב. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב האדריכלית בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מירבית לכלל דיירי הבנין.

10. מרתפים :

א. תותר הקמת 4 קומות מרתף תת קרקעיות. בהחלטת הוועדה המקומית תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטח שירות על קרקעיים וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון ישמש עבור חניה, איסוף אשפה פינאומאטי וכן יקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חנית אורחים, חניות עבור שטחי המסחר והשטחים הציבוריים. השימוש לחניה שתוצמד דירות הגרים יהיה בעדיפות שניה במפלס העליון ויתאפשר בכפוף להצגת פתרון לשימושים שצוינו לעיל.

ג. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושבילי הולכי הרגל.

ד. יותרו מרתפים עד גבולות המגרש, בתנאי לשימור תכסית עד 85% משטח המגורים בתכנית.

11. יותר ניווד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין תאי שטח בתחום התכנית, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.

פרוגרמה לשטחי ציבור

ג

1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים. לשטחים הנ"ל תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מ-400 מ"ר לכל תא שטח לטובת השימוש הציבורי ולא פחות מהנחיות משרד החינוך/ משרד הכלכלה/משרד הבריאות. ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי, על-פי דרישת הוועדה המקומית.

2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה שבפרק 5 בהוראות אלה ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).

3. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים, והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית לבניין. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

4. יותר לרכז את שטחי הרצפות לצרכי ציבור של כל התכנית במבנה אחד או יותר במתחם עפ"י שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם. חלוקת השטחים הציבוריים בין הבניינים לשיקול דעת הוועדה המקומית.

5. במקרה כאמור בסעיף 4 לעיל, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, ניתן יהיה להצמיד מרפסת "גג" על גג המבנה המרקמי במקום חצר. ניתן יהיה לרכז שטחים המיועדים למבני ציבור להיתר

4.1

מגורים ד'

- בניה במבנה אחד או יותר, אף בקומה שונה מקומות הכניסה.
6. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.
7. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית ובתאום עם הגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.
8. השטחים האמורים, לרבות הצמדה אליהם, יופרשו לצרכי ציבור במסגרת תכניות איחוד וחלוקה וירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכול בהתאם להוראות הדין.
9. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
10. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים העלולים להוות מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט אחר שיטיל הפרעה או מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
13. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.
14. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים, וכן טיפול אקוסטי למניעת רעשים וכל טיפול הנדסי אחר למניעת תנודות ו/או למניעת הפרעות אחרות.
15. תכנית העיצוב אשר תוגש במסגרת הבקשה להיתר תכלול הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.



ד

מסחר

1. לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0 מ' עם השדרה.
2. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מ' מגבול המגרש ובחפיפה עם חזית בניין המגורים הפונה לרחוב, ללא נסיגות.
3. בכל המגרשים הפונים לשצ"פ ניתן להפנות את החזית המסחרית אל השצ"פ, בנוסף להפניה אל רח' המאבק.
4. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרחוב המאבק, באישור הועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.
5. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.
6. שטחי המסחר ישמשו את תושבי השכונה ובהתאם ייקבע מעת לעת תמהיל השימושים המסחריים ע"י הוועדה המקומית ורשות הרישוי.
7. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מ' אל תוך תחום השצ"פ כאשר סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
8. מתקנים טכניים יוסתרו כלפי הרחוב כדי לאפשר חזית אסתטית כלפי הרחוב. שילוט המסחר בחזית לרחוב יבוצע באופן אחיד ואסטטי. מיקום מתקנים טכניים והנחיות לשילוט יוצגו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

4.1	מגורים ד'
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית הראשית:</p> <p>1. שדרות, גינות משחק, גינות כיס, גינות חקלאיות, גינות כלבים, הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכת תאורה, מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים דרך מגרשים 304C, 304D, 304E בחזית רח' ההסתדרות. תותר כניסה לחניון תת קרקעי מחזית רח' המאבק עבור פינוי אשפה בלבד. מיקומם המדויק של הכניסות יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. כניסות אלה מסומנות בתשריט בסימון "בזיקת הנאה למעבר ברכב".</p> <p>3. תותר חניה מתחת למעברים הציבוריים ביעוד שצ"פ בין רח' ההסתדרות לרח' המאבק, בהתאם לתשריט. בתחום שטח זה תתאפשר חניה לא מוצמדת, אזור תמרון לרכב אשפה, וכן מעברים תת קרקעיים בין מפלסי החניה ובין תאי שטח גובלים, תוך מתן אפשרות לזיקת הנאה החדדית. בתנאי להשארת עומק אדמה לנטיעות של לפחות 1.5 מ', ללא אדניות מוגבהות מהקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. לא תתאפשר חנייה פרטית מתחת לשצ"פ בכל קומות המרתף.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בנייה על ותת קרקעית בשטח זה, מלבד חניון תת קרקעי.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לנספח הפיתוח בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. בשטחי גינון המיועדים לנטיעת עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק תקרת המרתפים לפחות 1.5 מ' נטו מתחת לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. בגבול מגרשי המגורים ומגרשי הציבור תותר בניית קירות בגובה של עד 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותרו בדרוג, כאשר הקיר הראשון גובהו לא יעלה על 60 ס"מ וקיר הפיתוח השני עד לגובה 2 מ' מרחק מינימלי בין הקירות 100 ס"מ נטו. בין קירות אלו תהיה רצועה מגוננת בשיחים, צמחי כיסוי ועצים.</p> <p>5. לאורך רחוב המאבק תיקבע שדירה הכוללת 3 שורות עצי צל בהתאם למסמך מדיניות נטיעות עצי צל שאושר ע"י הועדה המחוזית בדצמבר 2015.</p>
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטחים אלה יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, וירשמו על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) באופן המותאם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.2	שטח ציבורי פתוח להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים. 2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור. 3. גודל עץ מינימלי יהיה עץ בוגר מס' 9 לפי תקני משרד החקלאות. 4. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר. הועדה המקומית רשאית לקבוע את היקף העצים שיש לנטוע מתוך סך העצים הקבוע בתכנית זו תוך התייחסות למיקום המגרש, יחס שטח פתוח ושטח מבונה, היצע עצים קיימים בסביבות המגרש ועמידה במדיניות המחוזית לנושא זה, נכון לאותה עת.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בהתאם התכנית הראשית : 1. השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהתאם הגדרת "דרך". 2. תותר הקמת מנהרת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עומק תקרת המרתף תהיה לפחות 1.5 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע.
ב	פיתוח סביבתי בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים בהתאם התכנית הראשית : 1. השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהתאם הגדרת "דרך". 2. תותר הקמת מנהרת תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עומק תקרת המרתף תהיה לפחות 1.5 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע.
ב	דרכים הדרכים יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, וירשמו על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.
ג	פיתוח סביבתי בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
							12	250			(1) 30	250		103	מגורים ד' ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1620	(4) 5	(3) 25	(2) 103	50	108	62	1199	25241	7785		6156	11300	2104	103	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							23	480			80	400		103	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							12	250			(1) 30	250		1033	מגורים ד' ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1620	(4) 5	(3) 25	(2) 103	50	108	62	1211	26386	8930		6156	11300	2178	1033	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							22	480			80	400		1033	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
1635	(4) 4	(3) 25	(2) 103	52	109	62	1245	25945	8332		6213	11400	2083	104	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							23	480			80	400		104	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							9	250			(1) 30	250		105	מגורים ד' ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2130	(4) 4	(3) 25	(2) 103	52	142	55	1128	30626	7952		8094	14580	2714	105	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							18	480			80	400		105	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							9	250			(1) 30	250		106	מגורים ד' ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2010	(4) 4	(3) 25	(2) 103	50	134	55	1080	29042	7504		7638	13900	2687	106	מגורים ד' מסחר	מגורים ד'
							18	480			80	400		106	מגורים ד' מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תכנית קומת הקרקע חושבה לפי קונטור היטל הבניין כולל מרפסות, מבנה ציבור ומסחר.

ב. כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במניין הקומות שיותר בכל אחד מהגדלים.

ג. קווי בניין כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

ד. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר.
ה. בכל תא שטח ישנם שני מפלסי כניסה, אחד מרחוב ההסתדרות והשני מרחוב המאבק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד לתת הקרקע.
- (2) כולל קומות טכניות, מתקנים טכניים ואנטנה.
- (3) בתוספת קומות מתקנים טכניים.
- (4) תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה, עפ"י החלטה של הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התוכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
4. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתרי בנייה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, או לחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות, כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה להיתר בנייה אכן עמידים. יישום חומרי הגמר על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר יהוו תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
5. כל הגשה להיתר בניה תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם הקבוע בנספח המתחמים, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.14 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחוו"ד פקיד היערות.
6. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום, ככל שיידרשו, יעשו באופן עצמאי לכל אחד ממתחמי התכנון, בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בנייה.
7. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.
8. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם ובתיאום עם הוועדה המקומית.
9. תנאי להגשת היתר בניה ראשון לבניין במתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למתחם המסמך עיצוב אדריכלי ונופי יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ויגדיר מאפייני עיצוב כגון ריהוט רחוב, תאורה וכד' וחומרי גמר באזורי התכנית השונים, ברחובות, בשצ"פים ובשטחים המגוונים הפרטיים.
- בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הוועדה המקומית גבעתיים.
10. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוו"ד אגף שפ"ע מח' תברואה והיחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש ועשן מפריד שומנים וכל מפגע העלול להיגרם משטחי המסחר/שטחי הציבור, תוך קביעת הנחיות והתניות מתאימות (פינוי עשן, פתרונות אקוסטיים, טיפול פסולת פינוי אשפה ומחזור וכו') לצורך צמצום המפגעים והמטרדים הפוטנציאליים של השטחים הללו לשטחי הציבור ולדירות המגורים.
12. תמהיל השימושים בשטחי המסחר ייקבע ע"י הוועדה המקומית ורשויות הרישוי תוך התייחסות למגבלות הסביבתיות האמורות לעיל.
13. אישור תשריט איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בנייה.
14. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה העתידית.
15. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת התשתיות העירוניות הנדרשות למתחם.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44




מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>16. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם להקמת השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים של העירייה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מרבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. חניות האופניים יתוכננו בהתאם לנקבע בתקן בפיתוח ובחדרי האופניים.</p> <p>2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון כפי שרשום בסעיף 4.1 (10.ב.) לעיל, קרי חניות אורחים, חניון שטחי מסחר ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>3. מתוך סך החניות יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.</p> <p>4. כל החניות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תחול חובה על הקמת כניסה לחניון תת קרקעי, גם אם כניסה זו זמנית, באופן שיאפשר קבלת אישור אכלוס בכפוף לחו"ד מהנדס העיר. קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>6. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, וזאת בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות תוך עמידה בתקינה הרלוונטית. חניות אלה ייעודו למשתמשים הקבועים של המבנים.</p> <p>7. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמלי תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה העת.</p> <p>8. בסמכות מהנדס העיר יהיה לחייב כניסה משותפת, לבטל כניסות ולאפשר כניסות זמניות בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.</p> <p>9. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא. מיקומה המדויק של הזיקה ושטחה הסופיים ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ולאחר אישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p> <p>2. תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב בין החניונים השונים בתוך המתחמים ובינם לבין עצמם, בהתאם למסומן בתשריט. במידה וחניוני המגרשים באותו מתחם יהיו משותפים, תינתן זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב. כמו כן, תתאפשר רמפה כניסה אחת לחניונים המשותפים.</p> <p>3. בכל מגרש בו מתוכננת חזית מסחרית ופתרון לרכב תפעולי יהיה תת קרקעי ולא עילי, אזי תתאפשר גישה לכלי רכב תפעוליים דרך הירידה אל חניון המגורים, אל רחבת שירות נפרדת, או לחילופין דרך הירידה לרכב התפעולי.</p> <p>4. לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>5. לאחר רישום הפרצלציה וכתנאי לרישומה, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר קיום זיקת הנאה בחלקה 45 גוש 6162 ובחלקה 70 גוש 6163. ההערה תעמוד בתוקפה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר במגרשים הרלוונטיים.</p> <p>6. תתאפשר חניה בחניון משותף למספר מגרשים גובלים ותינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין המגרשים, וכן אפשרות לכניסה ויציאה משותפת ומעבר בין מפלסי החניה. בסמכות מהנדס</p>	

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.3</p>
<p>העיר יהיה לחייב כניסה משותפת, לבטל כניסות ולאפשר כניסות זמניות בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תינתן עדיפות לתכון הקמת מנהרת תשתיות לאורך רחוב המאבק או ההסתדרות לצורך איגום התשתיות של התכנית, על-פי שיקול דעת מהנדס העיר. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל והשנאים, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביום ומים פינוי אשפה פנאומטי וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. לא יותר למקם שנאים על עמודים. 3. תתבצענה סלילת דרכים חדשות והרחבת הדרכים, הקמת שבילי אופניים ויצירת טיילת הולכי רגל לאורך רח' המאבק.</p>	
<p>הוראות בינוי</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. הגבהת המפלס או הנמכתו ב 0.5 מ' לא תחשב חריגה מהוראות העיצוב ובלבד שיתקיים פתרון לנושא נגישות, ניקוז וכיו"ב ובכפוף לקבלת אישור מהנדסת העיר או מי מטעמה. 2. עיצוב האדריכלי של בנייני המגורים ייקבע בתכנית העיצוב אדריכלי, שתכלול: א. מיקום נטיעות עצי צל בהתאם למסמך המדיניות המחוזי מדצמבר 2015, מדרכות, מעברי הולכי רגל, כניסות לחניונים, עמדות עצירה למבני ציבור, אופי החזית החמישית, מיקום אפשרי לתחנות אוטובוס ומוניות וכן את פתרון פינוי האשפה העקרוני של כל מתחם. ב. עיצוב המבנים. העיצוב יכלול מבנים בצורות אורתוגונאליות פשוטות תוך מתן גמישות ב"שבירת" המאסה לצורך הגדלת שטח הפנים של המבנה כדי להגדיל את מספר כיווני האוויר, יצירת גמישות תכנונית ועיצובית. ג. תיבחן האפשרות לדרג את המגדל ב-5 הקומות העליונות המיועדות למגורים במסגרת הדוח האקלימי ובתכנית העיצוב האדריכלי ונופי כדי לצמצם את ההצללה של המבנים אחד על השני ועל סביבתם וזאת ככל שהדבר מתאפשר מבחינת הכלת היקף זכויות הבנייה המוצע במבנה הרלוונטי. ד. בניית מרפסות פתוחות ו/או זיזיות בקומות, תשולב באדריכלות המבנה לכדי מכלול הומוגני. ה. פיתוח החזית החמישית. ו. תיבחן הסוגיה של תפקוד המתחם כאתר טבע עירוני וכן הקצאת שטח לגינות חקלאיות לבעלי הדירות במתחם ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה. 3. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעת תמהילי דירות ע"פ סעיף 4.1.2 א.6) ובכלל זה דירות בגדלים שונים (דירות קטנות, דירות בינוניות וגדולות) והיא תהיה תואמת לתכנית זו. 4. במסגרת הנספח הסביבתי תיבחן סוגית מטרדי רעש העלולים להיגרם כתוצאה מפקקי תנועה בכניסה וציאה מהחניונים ע"י היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים או מי מטעמה והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



6.7	הריסות ופינויים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, ו/או מסייעת בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים בתחום התכנית.</p> <p>2. לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר.</p> <p>3. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>

6.8	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. מתקנים הנדסיים כגון: צובר גז, פתחי אוורור לחניוניים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדומה, לא ייבנו בקרבת גני הילדים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>2. במידה ועל הקבלן להתקין מזגנים ו/או לבצע הכנה למיזוג, לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) למערכות מכניות שיותקנו במסגרת הפרויקט.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר הוא הגשת מסמך טכנו כלכלי לבחינת יישום אמצעים ליצירת אנרגיה במבנים (שילוב מערכות סולריות, מרכז אנרגיה או מערכות אחרות). החלטה על יישום המערכות תתקבל במוסדות התכנון בהתאם להמלצות מסמך זה.</p> <p>4. בתכנון השטחים הפתוחים ותכנון הצמחייה, על הצמחייה לאפשר שמירה של בתי גידול מקומיים ואף יצירתם באמצעים מלאכותיים לעידוד בעלי החיים כפי שהוגדרו בסקר הטבע העירוני של עיריית גבעתיים. יש לבחון שימוש בין השאר במקווי מים, חישות קנים ושיחיות צפופות, תיבות קינון, ערוגות עם צמחי בר מושכי פרפרים ועוד.</p> <p>5. ככל שניתן תשולב צמחיה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה האפשרות לקינון ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה.</p>

6.9	סטיה ניכרת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>1. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם הערת בלשכת רישום המקרקעין, לפיה לא ייעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד. גודל מינימלי למועדון יהיה 150 מ"ר לכל בניין.</p> <p>2. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש - בהתאם לסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים", בלבד.</p> <p>3. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. ביטול החזית המסחרית לאורך רחוב המאבק וכן המרת שימוש המסחר לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על שינויה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. הצבת כסאות, פתרונות הצללה וסגירות חורף בתחום מעבר ל- 2.5 מ' אל תוך תחום השצ"פ תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>

6.10	בניה ירוקה
	<p>1. תכנון בניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה תוך עמידה בתקן ת"י 5281 כפי שיהיה בתוקף</p>

בניה ירוקה	6.10
<p>בעת הבקשה להיתר בניה לרמת שני כוכבים לכל הפחות, ויידק ע"י מכון התקנים או מי שיוסמך לכך.</p> <p>2. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון תעודה.</p> <p>3. נושאי החובה, המפורטים כפירוט משלים בנספחי התכנית, יהיו:</p> <p>א. תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא אוורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקת CFD בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים.</p> <p>ג. יש לבצע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים. המלצות הדו"ח ככל שיהיו, יוטמעו בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. תכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת גשת בקשה להיתר בניה).</p> <p>ה. ניהול סביבתי של מהלך הבניה, הכנת תכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.</p> <p>ו. חיסכון במים בפיתוח שטח ושימוש בצמחייה חסכונית.</p> <p>ז. מערכות מיזוג אוויר והסקה, יידרשו להצגת דירוג מיטבי לחיסכון אנרגטי.</p> <p>ח. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו מערכות אוורור מאולצות המעלות את פליטת האוויר המזוהם לגובה גגות או במיקום שאינו פוגע באיכות האוויר של הדיירים והולכי הרגל בתיאום עם עיריית גבעתיים.</p> <p>ט. תוקם מערכת השבת מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה.</p> <p>י. חיבור לתשתיות תחבורה ציבורית, תנאי להיתר הוא הצגת חיבור תשתיות תנועת אופניים והולכי רגל לצירים עירוניים מתוכננים.</p> <p>יא. ציון מאפייני המעטפת ופיתוח השטח יהיו בעלי מקדמי הבליעה כמפורט בתקן 5281, לצורך עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני.</p> <p>4. שטחי הגגות של הקומות הציבוריות במבנה המגורים יפותחו כך שישמשו לרווחת הדיירים במתחם. הפיתוח יכלול יישום גגות ירוקים, הצללה וצמחייה. יבחנו שילוב של מתקני משחק ורווחה. תנאי להיתר הוא אישור תכנית פיתוח מפלס גגות מבני ציבור על ידי עיריית גבעתיים.</p> <p>5. יותר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים מהגורמים הרלוונטיים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>	
הסדרת שטח/ מקרקעין	6.11
<p>1. במתחמי איחוד והחלוקה יבוצע איחוד ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p> <p>2. השטחים המיועדים והמופרשים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, בכלל זה כבישים, שטחים פתחים ושטחים מבונים יופרשו במסגרת הוראות החלוקה החדשה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. כל השטחים הציבוריים והדרכים יועברו לעיריית גבעתיים וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה.</p> <p>3. שטח השצ"פ ו/או הדרך מעל תקרת החניון ירשמו על שם עיריית גבעתיים במסגרת החלוקה החדשה על פי תכניות איחוד חלוקה, הכול בהתאם להוראות הדין. ככל שתבקש העירייה להחכיר שטחים תת-קרקעיים יעשה הדבר בהתאם להוראות הדין, לרבות הסדרה הקניינית, כשבכל מקרה לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו.</p>	

<p>6.11 הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p>6.11</p>
<p>4. השטחים המבונים הציבוריים במגרשים הפרטיים ביעוד מגורים, יירשמו על שם עיריית גבעתיים בעת רישום הבית המשותף.</p>	
<p>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שישימש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רתי"א וע"פ כל דין.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לא יינתן טופס 4 במגרש המגורים לפני הקמת חברת אחזקה וחתימת חוזה עמה לאותו בניין למשך 5 השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס. 2. תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים יהיה חתימת הסכם בין עיריית גבעתיים לחברה המנהלת של הבניינים, בנושא טיפול ותחזוקת השבילים שבזיקות ההנאה שבתחום המגרש. 3. השלמת פיתוח השדרה והשטחים הציבוריים במתחם יהוו לכל המאוחר תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון במתחם אלא אם תחליט הועדה המקומית להקדים את פיתוח השטחים הציבוריים. 4. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים ע"פ סעיף 6.1(2) - כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס. 5. בניית השטחים הציבוריים, רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה ומסירתם לידי העירייה.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקתם/עקירתם. 2. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור. 3. עצים להעתקה במתחם התכנית יועברו ככל הניתן למתחם מבני הציבור בתא שטח 601 על פי התכנית הראשית. 4. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ או קבוצת עצים לשימור", "עץ או קבוצת עצים להעתקה", או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ או קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

<p>6.15</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>1. ביצוע קווי הביוב ברחובות וחיבורם לקווי ההולכה הראשיים יבוצעו ע"י תאגיד המים והביוב או מי מטעמו, תוך מתן הנחיות לאופן ביצוע ההתחברות של מתחמי התכנון השונים למערכת העירונית.</p> <p>2. דוח כושר הנשיאה של הביוב עבור המתחם יערך ע"י יועץ תשתיות מטעם יזם הפרויקט וביחס לפרויקט המתוכנן, תוך קבלת הנתונים הרלוונטיים ממהנדס העיר/תאגיד המים והביוב וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית ולתאגיד המים והביוב לקבל תמונת מצב ביחס לשיפורים הנדרשים לפיתוח התשתיות הרלוונטיות וקביעת לוחות זמנים להשלמתם, בהתאם לקצב קידום התכניות המפורטות ובתיאום עם משרד הבריאות וגופי התשתית הרלוונטיים.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מערך טיפול בפסולת מרכזי בתחום מגרשי המגורים על בסיס מערכת פניאומטית או פתרון אחר ובלבד שתעמוד בתקנות הסביבתיות כפי שתגדיר עיריית גבעתיים ושתתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים.</p> <p>4. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פניאומטי, יוגדרו ע"י מהנדס העיר בתכניות המפורטות ויחייבו את כל המתחמים בתכנית, עפ"י החלטת הועדה המקומית.</p> <p>5. בתחום השטח המסחרי יתוכננו מתקנים נדרשים ואפשרות חיבור לבתי אוכל בכל שטח המיועד למסחר לסילוק ריחות (ארובות) הפרדת שומנים, מתקנים למחזור פסולת וקרטונים לבתי האוכל באישור היחידה הסביבתית ומחלקת התברואה.</p> <p>6. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים.</p> <p>7. יובטח פתרון ניקוז וחלחול של לפחות 15% משטח מגרשי המגורים בתכנית לשכבת האקוויפר, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>8. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p> <p>9. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה לשטח ציבורי פתוח שיהיה נקי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף או למתקני החדרה הנדסיים המיועדים לכך.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז ע"פ הגדרת היועצים ולכל הפחות ע"פ תקן 5281</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>10. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה לכל הפחות 1.5 מטר ויקבע ע"י יועץ ניקוז לעת מתן היתר הבניה.</p>	



<p>6.16</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>1. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5) התשנ"ח 1998 ובהתאם לס' הבאים:</p> <p>א. יש לחייב את הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. גריסה באתר מחויבת בעמידה</p>	

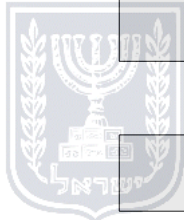
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.16</p>
<p>בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. ב. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה. ג. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה בעת מתן ההיתר. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.18</p>
<p>1. תותר החלפת חברת הניהול מעת לעת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין. 2. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תיערך חו"ד קונסטרוקטיבית לנושא השפעת הבניה על המגרשים הגובלים והאמצעים הדרושים לגרום לאי פגיעה בהם. 3. במסגרת התכנון המפורט וקידום תהליכי המימוש, הוועדה המקומית תיתן את הדעת על אופן פיתוח הצמתים כדי להקל על תנועת הולכי הרגל, תוך שמירה על הבטיחות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.19</p>
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. 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. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.20</p>
<p>1. השטחים המיועדים לציבור יירשמו בהתאם להוראות טבלת ההקצאה והחלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.11 לעיל. 2. השטחים המשותפים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, והשטחים הנלווים להם, יירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. 3. לאחר הכנת תכנית מדידה תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק, אשר תירשם בהתאם לסעיף 125 לחוק. 4. הוצאת היתר בנייה במתחם מסוים יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44