

16701
מוקדמת מס' 14

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר ומפורטת מס' גב / 380 א'

שינוי לתכנית מתאר מס / גב / 53

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

"גבעתיים מרכז העסקים"

מאושרת

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' גב / 380 א', שינוי לתכנית מתאר מס' גב / 53 - "גבעתיים מרכז העסקים".

2. מסמכי התכנית - התוכנית כוללת את המסמכים הבאים :
א. 13 דפי הוראות בכתב, להלן הוראות התכנית.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1000 : 1
ג. 1 גליון נספח בינוי מנחה בקנ"מ 500 : 1, הכולל קירוי של כביש מס' 3 כמיגון אקוסטי.
2 גליונות של חתכים בק.מ. 1:500
ד. 1 גליון נספח הולכי רגל בקנ"מ 1000 : 1
ה. 1 גליון נספח תכנית ביצוע בשלבים בקנ"מ 2000 : 1 מס' 25006/0
ו. 1 גליון נספח תנועה וחניה בקנ"מ 500 : 1 מס' 25006/5
ז. 1 גליון נספח שימור עצים בקנ"מ 1:500
ח. 14 דפים הכוללים את טבלת האיזון ולוח הקצאות
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלימותה.

3. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.

4. מקום התכנית - מחוז : תל-אביב
עיר : גבעתיים
גושים : 7105 - חלקות : 1-43, 46-48, 62, 63, 70, 91-99, 101, 100
ח. חלקות : 59, 60, 50
6128 - חלקות : 436, 437, 664
ח. חלקות : 440

5. גבולות התכנית - בין נתיבי אילון צפון לבין גבול השיפוט גבעתיים ובין רח' ערבי נחל לבין המשך רחוב המעיין (גבול שיפוט גבעתיים).

6. שטח התכנית - 84,442 מ"ר.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

7. בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, נתיבי איילון, עיריית גבעתיים ואחרים.

8. יוזמי התכנית - מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

9. עורכי התכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.

10. מטרת התכנית

שינוי ייעוד איזור התעשייה ופ.צ.פ לאזור מסחר משרדים, למלונאות במשולב, לאזור מגרש מיוחד המיועד למסחר, משרדים, מלונאות ומגורים במשולב, לאזור מגורים מיוחד, לאזור לבניני ציבור ופ.צ.פ. תוך שיפור חזות העיר ותפקודה.

א. לקבוע תכליות למסחר, משרדים, מגרש מיוחד, מגרש מגורים מיוחד ובניני ציבור.

ב. לקבוע זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.

ג. לאחד ולחלק את השטח הכלול בתכנית ללא הסכמת הבעלים.

ד. לקבוע הוראות בדבר מיקום שימושים בחלקים שונים של הבנינים.

ה. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות והנחיות לפתוח דרכים במפלסים שונים.

ו. לקבוע תכנית בינוי מנחה, הנחיות לבינוי ועיצוב, הוראות בניה מחייבות ותנאים למתן היתרי בניה.

ז. לקבוע שטחים לבניני ציבור ושטחים לחניה לציבור בתשלום.

ח. לקבוע אזורים בהם תיקבע זכות מעבר לציבור (כיכרות).

ט. לקבוע פתרונות עקרוניים לתנועה וחניה וכן לקבוע הוראות בדבר שימוש במרתפי חניה שייבנו מתחת לדרכים.

י. לקבוע בנינים להריסה.

יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

11. הגדרות:

מתחם : כל שטח התוכנית. מבנו: קבוצות בניינים שכנים מוקפים בדרכים או פ.צ.פ המהווים יחידה תכנונית אחת ולהם מרתף עם גישה משותפת. מגרש: כהגדרתי בתקנות התכנון והבניה.

יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר גב / 53 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר". בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות החלות על שטח התכנית תכרענה הוראות תכנית זו.

מאושרת

12.1 אזור מסחר ומשרדים ומלונאות במשולב - מגרש מס' 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה הינו אזור מסחר, משרדים ומלונאות במשולב.

א. השימושים המותרים :

3 קומות ראשונות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה לשימושים מסחריים של חנויות, מסעדות, בנקים, אולמות קולנוע ותיאטרון, אולמות אירועים וכנסים, מועדוני ריקודים, מועדונים, פאבים ולשימושים דומים באישור הועדה המקומית.

השימושים בשאר קומות המרתפים שמתחת לקומות הנ"ל יהיו לפי תכנית גב/406. ב-20 קומות עליונות משרדים ו/או מלונאות ושירותים נלווים (מזנונים, קפיטריה ושימושים דומים באישור הועדה המקומית) + קומה טכנית. כמו כן בריכת השחיה כחלק מזכויות הבניה המותרים.

ב. זכויות הבניה יהיו 35,000 מ"ד. מספר מקומות החניה לא יעלה על 600.

ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.

ד. קווי הבנין יהיו עפ"י המצוין בתשריט.

ה. תותר הקמת 6 מרתפים עד לגבול המגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ואחרות בכפוף לסעיף ח' שלהלן. גובה מרתפי חניה - ראה סעיף 14 ח' שלהלן.

ו. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשני שלבים על-פי בחירת הבעלים.

ז. תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה :

1. הכנת תכנית בינוי פיתוח זרכים ותשתיות לכל המתחם כהגדרתו בסעיף

15.2.

2. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנן מס' 1 כאמור בסעיף

15.3.

ח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח בהיתר ובפרטיו :

1. מי הגשמים הנאספים במרזבי המבנים יוחדרו בספיגה, ככל הניתן, לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית. היתרה שמעבר ליכולת הספיגה תוזרם למערכת הניקוז העירונית.

2. מעל תקרת המרתפים, באזור המיועד לכך עפ"י תכנית הפיתוח שבסעיף 15.4 שלהלן, תובטח שכבת אדמה גנטית בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.

ג'ינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה ועם קוים אלכסוניים חומים, הינו אזור למגרש מיוחד.

א. השימושים המותרים :

בנין א - קומה ראשונה לשימושים של מסחר. קומה שניה לשימושים של מסחר ומשרדים. לא יותרו שימושים של בידור ומזון בקומות המסחר.

ב-47 קומות עליונות משרדים, מגורים, מלונאות ושרותים נלווים (מזנונים, קפיטריה ושימושים דומים באישור הועדה המקומית) + שתי קומות טכניות.

בנין ב' - 2 קומות ראשונות לשימושים של מסחר (לא יותרו שימושים של בידור ומזון למעט שימושים של בידור ומזון המהווים חלק בלתי נפרד מהמלון).

ב-10 קומות עליונות דיור מוגן כולל שטחים ציבוריים ובריכת שחיה כחלק מזכויות הבניה המותרים לנ"ל + קומה טכנית.

השימושים במרתפים באזור למגרש מיוחד יהיו לפי תכנית גב/406.

ב. שטחי הרצפות יהיו עפ"י המצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.

ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.

ד. קווי הבנין יהיו עפ"י המצוין בתשריט. קווי בנין 0.0 מ' לככר מחייבים.

ה. תותר הקמת 7 מרתפים עד לגבול המגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ובכפוף לסעיף ח' שלהלן.

גובה מרתפי חניה מתקרה לתקרה - ראה סעיף 14 ח' שלהלן.

ו. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשני שלבים עפ"י בחירת הבעלים.

ז. תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה :

1. הכנת תכנית בינוי פיתוח דרכים ותשתיות לכל המתחם כהגדרתו בסעיף

15.2.

2. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנן מס' 2 כאמור בסעיף

15.3.

3. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח הכיכר שבמבנן מס' 2 ומבנן מס' 3.

ח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח בהיתר ובפרטיו :

1. מי הגשמים הנאספים במרחבי המבנים יוחזרו בספיגה, ככל הניתן, לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית. היתרה שמעבר ליכולת הספיגה תוזרם למערכת הניקוז העירונית.

2. מעל תקרת המרתפים, באזור המיועד לכך עפ"י תכנית הפיתוח שבסעיף 15.4

שלהלן, תובטח שכבת אדמה גנטית בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' לצורך גינון

ונטיעות.

ט. תותר, באם תידרש, חניה מתחת לדרכים מס' 2,3,4,5, תוך השארת מקום למעבר תשתיות באישור ותיאום עם מה"ע.

י. יתאפשר מעבר כלי רכב דרך שטח החניון אל שטחי החניה של מגרש מס' 9 ותרשם על כך הערת אזהרה לגבי זיקת ההנאה למעבר כלי רכב. לא תינתן תעודת גמר לבנינים אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

- יא. שטחים ציבוריים בנויים לרשות העירייה על מגרש מס' 9
לא יוצא היתר בניה במגרש מס' 2 עד שיובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ביצוע בנית השטח לבניני ציבור שבמגרש מס' 9.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מס' 2 הוא הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המשותפת לבנין הציבורי שבמגרש מס' 9 ולבנין ב' שבמגרש מס' 2. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.
- יג. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בנפרד לאחד הבנינים בתנאי של הסדרת החניון המשותף והבטחת תנאי ביצועו לכל המגרש, הכל באישור מוקדם של מה"ע.

12.3 אזור למגרש מיוחד - מגרש מס' 3

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה ועם קוים אלכסוניים חומים, הינו אזור למגרש מיוחד.

א. השימושים המותרים :

בנין א - קומה ראשונה לשימושים של מסחר. קומה שניה לשימושים של מסחר ומשרדים. לא יותרו שימושים של מזון ובידור בקומות המסחר למעט שימושים של מזון ובידור המהווים חלק בלתי נפרד מהמלון.

ב-47 קומות עליונות משרדים, מגורים, מלונאות ושרותים נלווים (מזנונים, קפיטריה ושימושים דומים באישור הועדה המקומית) + 2 קומות טכניות. וכמו כן בריכת שחיה כחלק מזכויות הבניה המותרים.

בנין ב' - 2 קומות ראשונות לשימושים של מסחר (לא יותרו שימושים של בידור ומזון). ב-10 קומות עליונות מגורים + קומה טכנית. השימושים במרתפים באזור למגרש מיוחד יהיו עפ"י תכנית גב/406 (ראה להלן).

ב. שטח בנין לבניני ציבור - העיגול הצבוע בצבע חום ומותחם בקו חום כהה מצביע על שטחים לבניני ציבור, ללא הקצאת קרקע נפרדת, כחלק מבנין א' או מבנין ב'.

השטח הבנוי מעל הקרקע (כולל שטחי שירות) יהיה 1500 מ"ר ויירשם על שם העירייה. השימושים יהיו כאלה שלא יפריעו ולא יעמדו בסתירה לשימושים של הבנין, השימושים יהיו באישור היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים ובהעדרה ע"י המשרד לאיכות הסביבה. לשטח לבניני ציבור יקבעו מבואה, חדר מדרגות ומעליות נפרדים ומנותקים מאלה המשמשים את השימושים האחרים.

תרשם הערת אזהרה כי באם ישונה השימוש בשטחים אלה הם יוחזרו לבעלי הקרקע הקודמים.

ג. תותר הקמת 7 מרתפים לבנין א' ו-6 מרתפים לבנין ב' עד לגבול המגרש בכפוף למגבלות גובה מרתפי חניה מתקרה לתקרה - ראה סעיף 14 ח' שלהלן.

ד. שטחי הרצפות יהיו עפ"י המצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.

ה. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.

ו. קווי הבניין יהיו עפ"י המצוין בתשריט. קו הבניין 0.0 מ' לכיכר מחייב.

מאוסרת

- ז. תותר, באם תידרש, חניה מתחת לזרכים מס' 3,4,5 תוך השארת מקום למעבר תשתיות באישור ותיאום עם מה"ע.
- ח. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשני שלבים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה:
1. הכנת תכנית בינוי פיתוח זרכים ותשתיות לכל מתחם כאמור בסעיף 15.2.
 2. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנן מס' 1 כאמור בסעיף 15.3.
 3. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח הכיכר שבמבנן מס' 2 ובמבנן מס' 3.
- י. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח בהיתר ובפרטיו:
1. מי הגשמים הנאספים במרזבי המבנים יוחדרו בספיגה, ככל הניתן, לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית. היתרה שמעבר ליכולת הספיקה תוחרם למערכת הניקוז העירונית.
 2. מעל תקרת המרתפים, באזור המיועד לכך עפ"י תכנית הפיתוח שבסעיף 15.4 שלהלן, תובטח שכבת אדמה גנטית בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות
- 12.4 אזור מגורים מיוחד**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הינו אזור מגורים מיוחד:
- א. השימושים המותרים: דירות מגורים. במרתפים שימושים עפ"י תכנית גב/406.
 - ב. שטחי הרצפות יהיו עפ"י המצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ד. קווי בנין - כמסומן בתשריט.
 - ה. תותר הקמת 4 קומות מרתפים עד לגבול המגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ואחרות ובכפוף לסעיף 12.1 ד' וסעיף 12.1 ח' שלעיל.
 - ו. במגרש מס' 4 תהיה זכות מעבר לכלי רכב אל מגרש מס' 7 כמצויין בתשריט.
 - ז. במגרש מס' 6 תהיה זכות מעבר לכלי רכב אל מגרש מס' 5 כמצויין בתשריט.
 - ח. מגרש מס' 6 ומס' 7 ניתנים לביצוע בכל אחד משלבי התכנית. מגרש מס' 5 ניתן לביצוע בכל אחד משלבי התכנית בתנאי ביצועו של מגרש מס' 6.
- 12.5 אזור בניני ציבור - מגרש מס' 9**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו אזור לבניני ציבור:
- א. השימושים המותרים: בניני ציבור עפ"י השימושים המותרים ב"תכנית המתאר" גב/53. במרתפים שימושים עפ"י תכנית גב/406.
 - ב. שטחי הרצפות יהיו עפ"י המצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ד. קוי בנין - קוי בנין 0.0 מ' מחייבים.
 - ה. מספר הקומות יהיה עד 4 קומות מעל קומת עמודים כפולה.
 - ו. תותר הקמת 7 קומות מרתפים עד לקו מגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ואחרות ובכפוף לסעיף ט' שלהלן.
 - ז. גובה מרתפי חניה מתקרה - ראה סעיף 14 ח' שלהלן.
 - ח. החניה למגרש מס' 9 תהיה חלק בלתי נפרד מהחניה של מגרש מס' 2.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

- ח. עיצוב הבנין :
 כתנאי להוצאת היתר בניה תוכן תכנית עיצוב חזיתות המשותפת לבנין הציבור ולבנין ב' שבמגרש מס' 2, כנוצר בסעיף 12.2 ז' ובסעיף 12.2 יב' - התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.
 ט. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח בהיתר ובפרטיו :
1. מי הגשמים הנאספים במרזבי המבנים יוחדרו בספיגה, ככל הניתן, לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית. היתרה שמעבר ליכולת הספיגה תוזרם למערכת הניקוז העירונית.
 2. מעל תקרת המרתפים, באזור המיועד לכך עפ"י תכנית הפיתוח שבסעיף 15.4 שלהלן, תובטח שכבת אדמה גננית בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.

12.6. ש.צ.פ. וחניון מתחתיו - מגרש מס' 8

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק במשבצות אדומות הינו אזור ש.צ.פ. וחניון מתחתיו :
- א. השימושים המותרים : עפ"י השימושים המותרים ב"תכנית המתאר" גב/53. במרתפים שימושים עפ"י תכנית גב/406.
 - ב. שטחי הרצפות יהיו עפ"י המצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת המגרשים וזכויות הבניה שלהלן.
 - ד. הש.צ.פ. יהיה במפלס רח' פרידמן מעל קומות חניה שמעל דרך מס' 3.
 - ה. תותר הקמת 3 קומות מרתפים עד לקו המגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ואחרות ובכפוף לסעיף 12 ז' שלעיל.
 - ו. תותר הקמת מרתפים מתחת לדרך מס' 3 באישור ותאום עם מה"ע, בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתיות עירוניות ואחרות.

12.7. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח ויחולו בו הגבלות הבניה שבתכנית מתאר גבעתיים.

12.8. שטח ציבורי פתוח ודרך מתחתיו - מגרש מס' 13.

- השטח הצבוע בצבע ירוק ועליו פסים אדומים אלכסוניים הינו שטח ציבורי פתוח שמתחתיו דרך.
- 12.8.1 השטח יהיה פתוח ולא יותרו בו הקמת בריכות שחיה, קיוסקים ומועדוני נוער.
 - 12.8.2 כביש מס' 3 יקורה בחלקו בקטע הגובל בשכונת אלרם ויהיה בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.
- גובה פני הקרקע הסופיים של הקירוי מעל הכביש יהיה תואם במידת האפשר את גובה הקרקע הקיימת הגובלת בקירוי. הש.צ.פ. יהיה בהמשך לשטח הפרטי פתוח במגרש מס' 4.
- 12.8.3 תנאי להוצאת היתר בניה לשטח זה הוא הכנת נספח מיגון אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית גבעתיים שיהווה חלק מתנאי ההיתר.

12.9 ש.9.9.

השטח המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע היעוד הינו שטח פרטי פתוח. מגבלות הבניה מעליו יהיו בהתאם לתכנית מתאר גבעתיים.

12.10 אזור הככר

השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע צבע הייעוד הינו אזור הככר ולגביו תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

א. סימון השטח יהיה עפ"י המסומן בתשריט (מידות מחייבות) ועפ"י הנחיות נספח הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני (בקומת הקרקע).

ב. אזורי זכות מעבר לציבור שאינם מסומנים בתשריט יהיו :

במגרש מס' 1 - השטח שבין הבנין לדרך מס' 6 ודרך מס' 1.

במגרש מס' 2 - השטח שבין בנין א' לדרך מס' 1 ודרך מס' 4.

השטח שבין בנין ב' לדרך מס' 4.

במגרש מס' 3 - השטח שבין בנין א' לדרך מס' 1 ומס' 4.

השטח שבין בנין ב' לדרך מס' 4.

ג. הגבולות הסופיים של אזורי זיקת הנאה לציבור, שאינם קבועים בתשריט, ייקבעו לעת הכנת הבקשה להיתר, עפ"י נספח הבינוי המנחה ונספח הבינוי והעיצוב האדריכלי, שתוגש לכל מגרש ושתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה, לגבי זיקת ההנאה שימוש ציבור, בספר המקרקעין. לא תינתן תעודת גמר לבניינים, אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

12.11 אזור הגשר

השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע דרך מוצעת הינו אזור הגשר המשמש מעבר להולכי רגל מעל מפלס הדרכים.

א. הגשר הינו דרך להולכי רגל והוא מהווה מעבר ציבורי.

ב. מפלסי הגשר ייקבעו עפ"י תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי ועפ"י הנחיות מה"ע ובאישורו.

ג. פרטי ביצוע הגשר ייקבעו בנספח בינוי ועיצוב אדריכלי ובתכנית הפיתוח.

ד. לעת הוצאת היתרי הבניה לכל אחד ממגרשים מס' 1,2,3 בנפרד יובטחו כל התנאים להקמת הגשר, (כולל ביצוע היסודות).

ה. תכניות ביצוע הגשר להולכי רגל מעל רח' שפע טל יתואמו עם משרד התחבורה כתנאי להוצאת היתר בניה.

12.12 זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע הייעוד הינו אזור זכות מעבר לציבור ולגביו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מאוסרת

12.13 זכות מעבר לכלי רכב

השטח המסומן בקווים שחורים אלכסוניים דקים על רקע היעוד הינו אזור זכות מעבר לכלי רכב.

12.14 דרך מוצעת

השטח בצבע ורוד הינו דרך מוצעת.

12.15 דרך מאושרת

השטח הצבוע בצבע ספיה הינו דרך מאושרת.

12.16 דרך מתחת לש.צ.פ.

השטח המסומן בפסים אדומים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע הינו דרך מתחת לש.צ.פ.

12.17 דרך תת-קרקעית

השטח שכין שני קוים המסומנים בקו נקודה הינו דרך תת-קרקעית (מנהרה) מתחת לרח' שפע-טל (דרך מס' 1). דרך זו מהווה דרך גישה למגרש מס' 1 ותהווה חלק מהבקשה להיתר של מגרש זה. תכנון וביצוע המנהרה יהיה בתאום ובאישור מה"ע.

12.18 מנהרה להולכי רגל

האזור המסומן בקוים אלכסוניים שחורים בין שני קוים שחורים בינו מנהרה להולכי רגל.

- א. מיקום המנהרה בתשריט ניתן לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.
- ב. המיקום הסופי של המנהרה ייעשה בתאום עם התכנית המצרנית שבפינת רח' על פרשת דרכים ורח' יגאל אלון.
- ג. לעת הוצאת היתר בניה למגרש מס' 1 יובטחו התנאים להקמת המנהרה עפ"י הנחיות מה"ע ובאישורו.

12.19 בנינים להריסה

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו בנינים להריסה כאמור בסעיף 29 שלהלן.

12.20 בנינים לפינוי ובינוי מחדש

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים הינו אזור של בנינים לפינוי ובינוי מחדש.

12.21 תחום הגבלת גובה

השטח הנמצא בין שני קוים מנוקדים בצבע אדום הינו תחום הגבלת גובה.

12.22 מבנו

השטח התחום בקו נקודה אדום הינו מבנו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

14. דרכים וחניות

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה המאושר לעת הוצאת היתרי הבניה, אלא אם כן אושר בתכנית זו תקן חניה נמוך יותר.
- ב. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלבי הבניה, יהיו עפ"י נספח החניה.
- ג. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, ובשלבי הביצוע, באישור מהנדס העיר ומשרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ד. גבהי הכבישים הסופיים ייקבעו לעת הוצאת התכנית לביצוע.
- ה. לא תינתן נגישות ישירה למגרש מס. 1 מרח' על פרשת דרכים אלא באישור משרד התחבורה.
- ו. אושרה ובוצעה תכנית להסעת המונים, ניתן יהיה, באישור הוועדה המחוזית, להמיר שטחי חניה כמספר שתקבע הוועדה המחוזית, לשטחים עיקריים התואמים את מיקום שטחי החניה והשימושים העיקריים במבנה.
- ז. תכנון קומות החניה ומיקום הרמפות יעשה עם הכנה לאפשרות כי עם צמצום עתידי של תקני החניה לתעסוקה במחוז תתאפשר המרת שטחים מיעוד חניה ליעודים אחרים.
- ח. גובה קומות מרתף לא יוגבל ויקבע לעת היתר הבניה בהתאם לשימוש בפועל ולשימושים עתידיים אפשריים.

15. הוראות מיוחדות

15.1 נספח בינוי מנחה :

נספח הבינוי המנחה ישמש נספח מנחה להכנת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

נספח הבינוי המנחה הינו מחייב בכל הנוגע :

- א. צורת הככר המרכזית, מימדיה ומפלסיה (סעיף 12.9).
- ב. מיקומם וצורתם של דפנות המבנים היוצרים את הככר, עפ"י קו בנין מחייב שבתשריט.
- ג. סתווי העמודים המלווים את חזיתות המבנים של בנין ב' במגרש מס' 2 ושל בנין ב' במגרש מס' 3.
- ד. מספר הקומות וגובה המבנים.
- ה. הגובה היחסי שבין בנין א' שבמגרש מס' 2 לבין בנין א' שבמגרש מס' 3.

15.2 נספח בינוי

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המתחם הכוללת : בינוי,

דרכים, תשתיות ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

נספח הבינוי יהיה בתוקף כל עוד הוועדה המקומית לא שינתה אותו.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

נספח בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הוראות בנושאים הבאים:

- א. קביעת צורתם של הבניינים ומאפיינים עיצוביים ע"י חזיתות וחתכים אופייניים.
- ב. רשימת חומרי גמר של הבניינים והנחיות עיצוביות.
- ג. ארקאדות מסחריות.
- ד. עיצוב המעברים להולכי הרגל והשטחים הפתוחים: הככר הראשית והפרגולות, שבילים, מעברים, מדרגות, המדרכות העירוניות והמדרכות שהינן בתחום זיקת ההנאה לציבור כולל חומרי הגמר והפרטים האופייניים ומתקני התאורה.
- ה. הנחיות לעיצוב גשר הולכי רגל.
- ו. כל פרט, מתקן וכדומה אשר לדעת מוסדות התכנון דרושים בנסיבות העניין.
- ז. איתור האלמנטים הבאים:
 - תחנות אוטובוסים, תחנות מוניות, מתקני אשפה ופסולת וכיו"ב.
 - תוקפו של נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי לרבות ההוראות המתייחסות אליו הוא לתקופה של 5 שנים מיום אישורו. בתום תקופת תוקפו לא תותר בניה אלא לאחר דיון מיוחדש בנספח הקודם ואישורו מחדש או בהתאם לנספח בינוי ועיצוב אדריכלי מתוקן או חדש לכל המבנין (הכולל מצב קיים באם ישנו) שיובא לדיון ואישור הועדה המקומית.

15.4 תכנית פיתוח:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח לכל מגרש ומגרש אשר תיגזר מתכנית הפיתוח הכללית לכל מתחם התכנית ויובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ביצוען של עבודות פיתוח לכל מגרש.

15.5 מדרכות ונטיעות במדרכות ובשטחים פרטיים פתוחים:

- א. רוחב מדרכות מינימלי בתחום התכנית לא יפחת מ-2.0 מ'.
- ב. כחלק מתכנית הפיתוח שתוכן תהיה תכנית נטיעות בשטחים פרטיים פתוחים ובמדרכות העירוניות הגובלות בכל מגרש ומגרש. נטיעת עצים תהיה בתדירות של 1 עץ לכל 10 מ' מדרכה לפחות.
- ג. בתכנית זו ייקבעו פרטי ערוגות העצים, המרווחים ביניהם וסוגי העצים. תכנית זו תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

16. שימור עצים

בתחום התכנית נמצאים עצים לשימור והעתקה כמסומן בנספח "תשריט שימור עצים", לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור. תנאי למתן היתרים לסלילת דרכים, הפירת מרתפים ובניית מבנים במגרשים בהם קיימים עצים המסומנים להעתקה "בתשריט שימור עצים" יהיה ביצוע העתקם בפועל בהתאם לתשריט.

הוועדה המקומית ומהנדס העיר יתנו דעתם ויהיו רשאים לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, את שימורם והעתקתם של עצים נוספים הקיימים בתחום התכנית ושאינם מסומנים ב"תשריט שימור עצים".

17. איכות הסביבה
- א. הבקשה להיתר או להיתר חפירה הן למגרשים והן לדרכים תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית גבעתיים.
- ב. פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרוולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- ג. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם למזג האוויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

18. הוצאות ביצוע התכנית
- הוצאות עריכת התכנית יחולו על כל הבעלים הכלולים בשטח התכנית עפ"י חוק התכנון והבניה.

19. תשתיות
- שטח תכנית זו יהיו בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר קווי ניקוז, קווי ביוב, צינורות לאספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת תחנות טרנספורמציה בקומת מרתף, לפי התנאים שתקבע הועדה המקומית לצורך זה. כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה שעלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שייגרם להם בשטח אדמותיו.

20. בטיחות טיסה
- על פסגת מגדלי המשרדים, שיוקמו במגרש מס' 2 ומגרש מס' 3, תותקן תאורת אזהרה לפי הוראות מנהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.

21. סעיף דרישת משהב"ט
- בתחום הגבלת הגובה שכתשריט לא יעלה הגובה האבסולוטי של המבנים על 85.0 מ' מעפה"י.

22. מתקן ניטור אויר וקרינה
- א. על גג בנין המשרדים הראשון שיוקם במגרש מס' 3 או במגרש מס' 2 יוקצה שטח של 20.0 מ"ר לצורך הצבת מתקני ניטור אויר וקרינה שיכלול חיבור חשמל תלת-פאזי וחיבור מים. השטח יהיה פנוי לחלוטין, ללא כל מתקן או מכשול ויירשם בטאבו.
- ב. למפעילי המתקן תהיה זכות מעבר אל השטח הנ"ל דרך חדרי המדרגות ובמעלית בכל עת.

23. זיקת הנאה לטובת הציבור
- תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה לגבי זיקת ההנאה לשימוש הציבור בספרי האחוזה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. לא תינתן תעודת גמר לבניינים אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

24. איחוד וחלוקה חדשה

מסומן בתשריט במסגרת שחורה וקויס אלכסוניים שחורים עבים.

- א. החלקות המקוריות הכלולות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה חדשה תבוצע בהתאם לחלוקת המגרשים עפ"י לוח הקצאות וטבלאות האיזון בתכנית זו.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בשיעור של עד 10% בגבולות המגרשים והשטחים המסומנים בתשריט, כתוצאה ממדידות באתר, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית בתנאי שזכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים תשמרנה.

25. רישום בספר מקרקעי

הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה המצורפת בגוף התקנון ו/או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

26. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים והשטחים לבניני ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם העירייה.

27. רישום שטחים לבניני ציבור

שטחי ההפקעה בנוגע לשטחים הציבוריים במגרש מס' 2 ובמגרש מס' 3 יירשמו ע"ש העירייה.

28. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

29. שלבי ביצוע

- שלב א' -** לא ינתנו היתרי בניה למגרש מס' 3 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה כמופיע בתכנית שלבי ביצוע מס' 25006/0 שלב א' כולל היבור לרח' המעיין.
- ביצוע מערכת הצמתים והדרכים בהתאם לתכנית שאושרה לעיל מהווה תנאי לאיכלוס המגרש.
- שלב ב' -** לא ינתנו היתרי בניה למגרש מס' 1 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה כמופיע בתכנית שלבי ביצוע מס' 25006/0 לשלב ב'.
- ביצוע מערכת הצמתים והדרכים בהתאם לתכנית שאושרה לעיל מהווה תנאי לאיכלוס המגרש.
- שלב ג' -** לא ינתן היתר בניה למגרש מס' 2 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה כמופיע בתכנית שלבי ביצוע מס' 25006/0 לשלב ג'.
- ביצוע מערכת הצמתים והדרכים בהתאם לתכנית שאושרה לעיל מהווה תנאי לאיכלוס המגרש.
- שינויים בשלבי ביצוע:** שינוים בשלבי הביצוע שלעיל, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית.

מאושרת

30. הריסות

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם עפ"י שלבי הביצוע. כל השטחים שיפוננו ממבנים המיועדים להריסה ע"פ תכנית זו יפותחו ויגוננו כתנאי לאכלוס המבנים באותו שלב.

31. שימוש תורג

- א. הוועדה המקומית תכין רשימה של מבנים חורגים לתכנית, שנבנו בהיתר ותקבע תקופת השימוש, כאמור בסעיף 178 לחוק.
- ב. בעת הכנת הרשימה כאמור תיתן הוועדה המקומית את דעתה גם למבנים שנבנו ללא היתר ותקבע את מועד הריסתם.

32. מבנים קיימים שנבנו ללא היתר יהרסו מיידית.

33. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

יוזם התכנית

5.7.01
 רודיקה רבינוביץ
 אדריכלית המחוז
 מ"מ ת"א
 ירון רבינוביץ
 מנהל מחוז ת"א
 מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות שקיימת לתכנון בהנאי שזו תהיה מתואמת *
 רשימה התכנון המתוכננת.
 חתימתנו הנה לצדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס
 ההכניה או לכל בעל עניין אחר בהכנות כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם
 עמו חסכם מתאים במידת האפשר. כל זכות להקנות חסכמת כל בעל
 זכות בסטח תנדון ו/או כל זכות להקנות לפי כל חוקה ועפ"י כל י"ו.
 למען חסר ספק מייצגת הנה כי אנו מקימים או מעשה על דינו הסכמי כנין
 השטח הכלול בתכנית אין לה קשר לתכנית הכנה או הדואח וקיום
 הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות להקנות בגלל הפרתו ע"י מי שדכס
 מאיתנו על פיו זכויות כלשהן בסטח, ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת
 לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 מבט תכנונית.
 מתל מקרקעי ישראל
 בחה הל-אביב
 תאריך

בעלי הקרקע

תכנון יזם יחידסה בע"מ
 רח' באר 73, ר"ג 52521
 א ב א ב 70:49954 079:7549950

עורכי התכנית -

מאושרת

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 1380
 התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.1.00
 לאשר את התכנית.
 29.5.00
 26.5.01
 11.6.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 - גבעתיים -
 תכנית גב/ 1380 בקשה לאישור התכנית המופקדת
 1. המלצה להפקדה ישיבה: 9.6.04 מיום 13.5.96
 2. אישור להפקדה ישיבה: מיום
 י.פ. מס' מתאריך
 3. תכנית זו ~~מסוימת לתכנית המופקדת~~ מוקנה בהתאם
 לדרישות.
 תאריך: 11.7.01
 יו"ר הועדה / משנה
 מהנדס העיר