

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/508 / גח

שם תוכנית: מתחם גבע

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>גב/508/מ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>7.6.10</u> לאשר את התכנית. נילה אורון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

22.7.10 אילנה

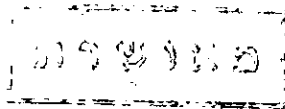
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בתכנית התחדשות עירונית המציעה בינוי של שני בנייני מגורים מעל קומה מסחרית, במתחם גבע, הידוע יותר בשמו "אולפני גבע". המתחם משתרע על שטח בן כ- 2.3 דונם שממוקם בפינת הרחובות ויצמן ממערב וריינס מדרום במרכז העיר גבעתיים. במקום קיים מבנה בן 2 קומות ביעוד יחידה מסחרית. השטח במצב הנוכחי, ריק ברובו ומוזנח – על אף מיקומו המרכזי – ואינו ממצה את האפשרויות הגולמות בו, הן ליצירת מלאי דיור והן ליצירת דופן עירונית על רחוב ויצמן המתאפיין כעורק מסחרי ראשי. התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית של הסביבה על ידי שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות והבאת אוכלוסיה חזקה. בכך היא תתרום רבות למרכז העיר מבחינה אורבאנית וחברתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם גבע	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
508/גב	מספר התוכנית		
2.298 דונם		שטח התוכנית	1.2
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
11.07.10	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעתיים
- קואורדינאטה X (182,083)
קואורדינאטה Y (664,022)
- 1.5.2 תיאור מקום** המתחם בפנינת הרחובות ויצמן ממערב וריינס מדרום.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית גבעתיים
- התייחסות לתחום הרשות** • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית רחוב מספר בית
- גבעתיים ויצמן 65 ריינס 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	• מוסדר	• חלק מהגוש	455	-

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.05.60	י.פ. 761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/53 ממשיכות לחול.	• שינוי	גב/53
28.07.94	י.פ. 4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/406 ממשיכות לחול.	• שינוי	גב/406
24.03.03	י.פ. 5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול.	• שינוי	גב/מק/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי יוסי פרחי- פרחי צפריר אדריכלים בע"מ.	11.06.10		16		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי יוסי פרחי- פרחי צפריר אדריכלים בע"מ.	27.06.10	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי יוסי פרחי- פרחי צפריר אדריכלים בע"מ.	27.06.10	1		1:500	• מנחה	נספח בניוי
		אינג' יורם בן יעקב.	19.11.09	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה

▪ נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין, מרווח בין הבניינים וגובה אבסולוטי.

▪ נספח התנועה הינו מנחה בלבד, למעט מיקום הכניסה והיציאה לחניון.

כל מסמכי התוכנית 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.

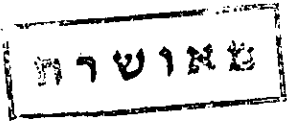
שאושרת

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	alon@s-alon.co.il	03-6120311		03-6120332	מנחם בגין 12 ר"ג	511096976	ס.אלון - חברה להשקעות ובנין בע"מ.		5561425	אלון סולקין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@farhi-zafir.co.il	03-6142141		03-6142142	בן גוריון 1, ב"ב 51201	510702 525	פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ	00009840	008462145	יוסי פרחי	אדריכל
ksrs@zahav.net.il	03-6767091		03-5745698	אריה בן אליעזר 59, ר"ג	-	ק.ש.ר. - מדידות ושרותי הנדסה	610	041031154	אלברט שימשי	מודד
itut@bezeqint.net	03-6048553		03-6058684	בובליק 17, ת"א	-	איתות בע"מ	3757	7380918	יורם בן יעקב	מהנדס תנועה



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכסית קרקע על קרקעית מרבית	היחס שבין שטח הבניה הכולל בקומת הקרקע ובין שטח החלקה.
תכסית קרקע תת קרקעית מרבית	היחס בין שטח קומת המרתף ובין שטח החלקה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התחדשות עירונית למתחם "גבע" וזאת ע"י:

- מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים ובניה מחדש של 70 יח"ד ב- 2 מבנים חדשים מעל קומת מסד מסחרית.
- שינוי יעוד מאזור יחידה מסחרית לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- קביעת זכויות בניה:
 - 7,360 מ"ר שטח עיקרי למגורים הכוללים כ- 150 מ"ר עבור מועדון לדיירי הבניין.
 - מס' יח"ד לא יעלה על 70 יח"ד. שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי.
 - 800 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
 - גובה בניין: גובה הבניין מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 52 מ'.
 - קווי בנין מעל פני כניסה קובעת:
 - לרחוב ויצמן – 0 מטר.
 - לרחוב ריינס – 4 מטר.
 - לאורך גבול המגרש המזרחי עם חלקות 10, 180 – 6 מטר.
 - לאורך גבול המגרש הצפוני עם חלקה 180 – 4 מטר.
 - קווי בנין למרתפים:
 - לרחוב ויצמן – 0 מטר.
 - לרחוב ריינס – 0 מטר.
 - לאורך גבול המגרש עם החלקות 10, 180 – 0 מטר.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.298
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,360	+	-	מ"ר	מגורים
		70	+	-	מס' יח"ד	
		800	-	3,470	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	זיקת הנאה למעבר רגלי.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית		
4.1.1	שימושים		
א.	קומות מרתפים: <ul style="list-style-type: none"> ▪ חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תכנית גב/406 - מרתפים. ▪ בקומת מרתף (1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל. ▪ בקומת מרתף (1-) יאסר שימוש למועדון דיירים, אלא אם כן יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה מסקנות סקר סיכונים שיוכיח שאין סיכון באתר לשימוש זה. 		
ב.	קומת הכניסה: <ul style="list-style-type: none"> ▪ מבואה למגורים, מסחר כגון חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים. ▪ שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות מועדון בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר. ▪ שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 		
ג.	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.		
ד.	קומת גג חלקית: דירות גג.		
ה.	מתקנים טכניים על גג הקומה החלקית: ח. מכוונות מעלית, מאגר מים, מתקנים טכניים.		
4.1.2	הוראות		
א.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי. ▪ תותר בניית גזוזטראות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה. ▪ תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 70% משטח המגרש. ▪ תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחזרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.5 שלהלן. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">הוראות בינוי:</td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי. ▪ תותר בניית גזוזטראות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה. ▪ תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 70% משטח המגרש. ▪ תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחזרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.5 שלהלן. 	הוראות בינוי:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח יח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר שטח עיקרי. ▪ תותר בניית גזוזטראות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה. ▪ תכסית בניה מרבית בקומת הקרקע לא תעלה על 70% משטח המגרש. ▪ תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 100% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחזרת מי נגר עילי, כפי שיפורט בסעיף 6.5 שלהלן. 	הוראות בינוי:		

מאשר

<ul style="list-style-type: none"> ▪ גובה קומת הכניסה לאורך חזית רח' ריינס מדרום, לא יעלה על 5.0 מ' נטו. ▪ מועדון הדיירים יירשם כרכוש משותף. 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תתאפשר חזית מסחרית לאורך רחוב ויצמן ממערב (חזית מסחרית ראשית) ולכיוון רחוב ריינס מדרום (חזית משנית) – כמסומן בתשריט. ▪ לא תתאפשר המרת שטחי המסחר למגורים. במידה ושטחי המסחר לא ינוצלו, הם יבוטלו. ▪ גובה פני הקרקע (מפלס 00) של החזית המסחרית יתאים לגובה פני הקרקע של רח' וייצמן. גובה קומות המרתף יהיה בהתאם לגובה זה של החזית המסחרית. 	חזית מסחרית:	ב.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, לאורך רחוב ריינס. 	זיקת הנאה לציבור:	ג.
<p style="text-align: center;">ניתן יהיה לבנות בקומות המרתפים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר נטו בממוצע לדירה. ▪ שטחי שירות למחסנים צמודים למסחר (הדבר יתאפשר בקומת מרתף 1- בלבד). שטח המחסן לא יעלה על שטח היחידה המסחרית אליו היא צמודה. ▪ המחסנים הצמודים למגורים ולמסחר יירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מן הדירה/יחידה מסחרית לפי הענין. ▪ המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' נטו בשטחים המגוננים. 	מרתפים:	ד.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ניתן יהיה לתכנן מרחב מוגן קומתי אחד במקום מרחבים מוגנים דירתיים, וזאת בכפוף לתקנות רשות ההתגוננות האזרחית. ▪ תכנון ממ"ק כאמור, יאפשר הוספת 6 מ"ר שטחים עיקריים בממוצע לכל יח"ד במקום הממ"ד שנחסך. ▪ הפתרון כאמור בסעיף זה, יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר. 	מרחב מוגן:	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחויי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)		מס' תא שטח	יעד
	צדדי- צמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקומות						מעל לקומות	מתחת לבנייה הקובעת		עיקרי	עיקרי		
כמסומן בתשריט			52	ק. בנייה 11 + קומות למגורים + קומת גג חלקית + קומה חלקית טכנית חלקית.	52 מ' (6)		30	70	-	7,992	-	18852	3,500 (3)	מגורים (1) 7,360 (2)	1	מגורים
										1,200	-	2,200	200	מסחר 800		
							30	70	91.6	9,192	-	21,052	3,700	מגורים (4) 8,160		
														2,298		סה"כ

- הערות:
- שטחי הבנייה העיקריים כוללים : 210 מ"ר תוספת עבור גוזטראות מעבר לקבוע בתקנות + 150 מ"ר למעדון דיירים.
 - שטח עיקרי ל מגורים חושב לפי : 100 מ"ר ממוצע ליח"ד.
 - שטח שרות למגורים מעל לבנייה הקובעת יהיה : 50 מ"ר בממוצע ליח"ד.
 - ניתן יהיה להוסיף שטח למצללות (כהגדרתן בתקנות הבניה) בחזית המסחרית לאורך רחוב ויצמן בסך שלא יעלה על 150 מ"ר. שטח המצללות לא יבוא במנין שטחי הבניה המותרים.
 - במידת הצורך, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת ושטחי שירות בחתאם, לצורך עמידה בדרישות תקנות החניה.
 - מפלס הכניסה הקובעת יקבע מכוון רח' ריינס.

מאשר

11/07/2010

עמוד 11 מתוך 21

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה כמפורט להלן:
 - א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גלם.
 - ב. פתוח סביבתי לכל שטח התכנית בקני"מ 1:100 שתכלול בין היתר –
 - גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניינים וקומות הקרקע של המבנים המתוכננים, פיתוח המדרכות לאורך רחוב ויצמן ממערב ורחוב ריינס מדרום ונטיעות עצי צל לאורכן לרבות בתחום זיקת ההנאה.
 - שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם להשהיה והחדרה לתת הקרקע.
2. הריסת הבניינים המסומנים להריסה.
3. אבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
4. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.

6.2. תנאים לאכלוס ומתן תעודת גמר

1. ביצוע עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי והנופי המאושרת.
2. אישור הועדה המקומית לתיעוד/איזכור מבנה אולפני גבע בחזית הבניין, או בכל דרך אחרת אשר תחליט עליה הועדה המקומית.
3. מיגון קומות המרתף מפני חדירת אדי מזהמים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.3. הוראות בינוי

- קווי בנין מעל פני כניסה קובעת:
 - א. לרחוב ויצמן – 0 מטר.
 - ב. לרחוב ריינס – 4 מטר.
 - ג. לאורך גבול המגרש הצפוני עם חלקה 180 – 4 מטר.
 - ד. לאורך גבול המגרש המזרחי עם חלקות 10, 180 – 6 מטר.
 - ה. המרחק בין שני המבנים המוצעים לא יפחת מ- 10 מטר.
- קווי בנין למרתפים:
 - א. לרחוב ויצמן – 0 מטר.
 - ב. לרחוב ריינס – 0 מטר.
 - ג. לאורך גבול המגרש עם החלקות 10, 180 – 0 מטר.
- גובה קומות:
 - א. קומת מרתף עליונה שתיועד לפריקה וטעינה לא תפחת מ- 5.0 מ' נטו (מפני ריצוף לתחתית קורות התקרה).
 - ב. שאר קומות המרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו (מפני ריצוף לתחתית קורות התקרה).
 - ג. קומת הכניסה לא תעלה על 5.0 מ' נטו, לאורך חזית רח' ריינס מדרום.
 - ד. קומת מגורים טיפוסית, לא תעלה על 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
 - ה. בקומות העליונות, מעליהן דירות עם שטחי מרפסות גג צמודים, יותר גובה מרבי של 4.0 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה).
- ניתן יהיה להבליט גזוזטראות כאמור בתקנות התכנון והבנייה עד 1.5 מ' מעבר לקווי בניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.
- ניתן יהיה להבליט מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.

6.4 חניה

1. החניה תהיה על פי התקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות ממספר מקומות החניה המוצעים בתכנית כמפורט בנספח החניה.
2. החנייה תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
3. תתאפשר גם חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה.
4. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסה והיציאה למגרש לצורך חניה, שתהיה בחלק המזרחי של החלקה ברחוב ריינס.

6.5 הנחיות סביבתיות

1. בנייה משמרת מים:
 - א. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
 - ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורם, ניצולם, והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ג. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכדומה.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:
 - א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבנין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים. הריסת מבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין, בהתאם לתכנית האב שאושרה בוועדה המחוזית.
 - ב. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
 - ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:
 - א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 - ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
4. מתקני מיזוג האוויר:
 - א. מתקני המיזוג לדירות ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מתח ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.
5. גזי קרקע:
 - א. יש למגן את קומות המרתף מפני חדירת אדי מזהמים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. לעת הוצאת היתר בניה, ניתן לבקש פטור ממיגון זה, על פי ממצאי סקר סיכונים שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.7 סטיה ניכרת

- השינויים המפורטים להלן יהוו סטיה ניכרת מהתכנית:
1. כל תוספת יחידות דיור/שינוי בקווי בנין/ תוספת גובה ו/או קומות בתחום התכנית.
 2. צירוף השטחים שהתווספו עבור הרחבת הגזוזטראות מעבר לקבוע בתקנות לשטחי הדירות.

6.8. הבטחת טיסה

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8. היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית



7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.11.09		ס.אלון - חברה להשקעות ובניין בע"מ.	5561425	אלון סולקין	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
17.11.09				רשות הפתוח	בעלי עניין בקרקע
17.11.09		פרחי - צפריד אדריכלים בע"מ ח.פ. 82525 בנין גוריון 1 כ"מ גר' 82525 פ"ד: 03-8142142 פקס: 03-8142141	008462145	אדר' יוסי פרחי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
X		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	X	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

מצהיר

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יוסי פרתי, מספר זהות 008462145, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גב/508 ששמה "מתחם גבע" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 9840.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. יורם בן יעקוב, מהנדס תנועה, נספח התנועה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פרחי - צפריר אוריליים בע"מ
 ח.פ. 510702525
 בן גוריון 1 בני ברק 51201
 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141
 חתימת המצהיר

13/7/10
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

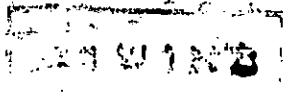
אני החתום מטה יורם בן יעקוב, מספר זהות 7380918,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' גב/508 ששמה "מתחם גבע" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחנייה ויש בידי תעודה מטעם רפ"ר האגף 102 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35757.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

איונת 33 בע"מ
 חתימת המצהיר

13/7/10
 תאריך



הצהרת המודד

מספר התוכנית: 508/גב

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23.8.06 בהתאם להוראות החוק ביתקטמטעמוודד מוסמך B.A.

מספר רישיון 610
אריה בן אליעזר 47, ר"ג
משרד: 5745698, טלפקס 03-6767091
טלפקס (בית): 03-5740602
פלאפון: 050-5244298

610
מספר רשיון

אלברט שמשי
שם המודד המוסמך

חתימה

13.7.10

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נמדדה על ידי מעודכנת בתאריך 7.7.09 והכל בהתאם להוראות החוק ביתקטמטעמוודד מוסמך B.A.

משרד: 5745698, טלפקס 03-6767091
טלפקס (בית): 03-5740602
פלאפון: 050+5244298

610
מספר רשיון

אלברט שמשי
שם המודד המוסמך

חתימה
13.7.10

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא רלבנטי		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי		