

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/500/א

שם תוכנית: גבעתיים סיטי - מרכז עסקים

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בהסכמת בעלים, ללא איחוד וחלוקה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
 תכנית גב/ 500/א
 בקשה להפקדת התכנית 13.12.06
 1. המלצה להפקדה ישיבה 2006006 מיום 22.2.10
 2. אישור להפקדה ישיבה 760 מיום 22.2.10
 3. תכנית זו מתאימה לתוכנית השוכנת בתחום לדרישת.
 תאריך: 5.11.14
 מחנודס/א"ר
 ק"ר הוועדה/משנה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' גב/500/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.1.12 לאשר את התכנית
 גילה/אוחון 6.5.13
 יו"ר הוועדה המחוזית

25/6 22.11.14

דברי הסבר לתוכנית

- מגרש התכנית, ממוקם בכניסה המערבית אל גבעתיים ובין הרחובות שפע-טל (המשך רח' יגאל אלון), ערבי נחל ורצועת האיילון והינו חלק מרכזי בתכנית גב/380/א'. עפ"י התכנית הנ"ל המגרש מיועד לתעסוקה, מלונאות ולמרכז מסחרי עם היקפי בניה של כ- 350%.
- גודלו של המגרש (למעלה מ-10.0 דונם), מיקומו המיוחד כנקודת ציון בכניסה הראשית לגבעתיים ומימדיהם הנרחבים של הגשר והדרכים הסובבים אותו, מחייבים מגדל משרדים יוצא דופן בן כ-64 קומות והקצאת שטחי בנייה בהתאם.
- התכנית מציעה בין השאר, התייחסות מיוחדת לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים כלהלן:
 - מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, פתוח לציבור, מרח' ערבי נחל ואל שטח עיריית ת"א שבמחלף (עם אפשרות מעבר אל תכנית 2000 העתידית).
 - מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ממתחם התע"ש (פינת הרחובות יגאל אלון וערבי נחל) באמצעות מעבר תת-קרקעי אל תחום התכנית ואל המעברים הציבוריים שבה.
 - מעבר הולכי רגל אל גשר הולכי רגל (מעל רח' שפע-טל), אל שאר מתחמי תכנית גב/380/א' ואל רחובות רמת-גן.
 - 3000 מ"ר של שטחים עיקריים עבור עיריית גבעתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

01/07/2014

מאוסרת

עמוד 2 מתוך 21


1. זיהוי וסיווג התוכנית

גבעתיים סיטי – מרכז עסקים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
גב/500/א	מספר התוכנית		
10,540 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
01/07/2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• 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		

* הבעלויות מתבססות על החלקות הנכנסות בלוח ההקצאות של תכנית גב/380'א' וההקצאה בגינן במגרש מסי 1.

01/07/2014

מאושרות



עמוד 3 מתוך 21

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים
 - קואורדינטה X 181.229-181.097
 - קואורדינטה Y 665.373-665.238
- 1.5.2 תיאור מקום רח' ערבי נחל, שפע-טל ורמפת האיילון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעתיים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רחוב מספר בית תל-אביב גבעתיים ערבי נחל

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	מוסדר	חלק הגוש	144	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
1	גב/380/א'

מגרש מס' 1 לפי תכנית גב/380/א' המהווה תמורה לחלקות:

1,2,3,9,12,15,22,37,38,39,40,42,43,46,47,50,62

14,23 בגוש 7105 ולחלקה 440 בגוש 6128

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון תל-אביב

01/07/2014

מאושרות


עמוד 4 מתוך 21

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.5.06 ט' אייר תש"כ	761	תכנית זו גוברת על תכנית גב/53	שינוי	גב/53
2.9.01 י"ד באלול תשס"א	5015	תכנית זו גוברת על תכנית גב/380/א'	שינוי	גב/380/א'
16.8.07 ב' אלול תשס"ז	5704		כפיפות	תמ"א/34/ב/4

01/07/2014

מאושרות



עמוד 5 מתוך 21

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	01.07.14	---	21	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	01.07.14	1	---	1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	01.07.14	1	---	1: 500	מנחה מחייב בכל הנוגע למספר קומות וגובה בניינים, מיקום וגודל של מעליות, מדרגות ורמפת עליה לרחוב ממעבר הולכי רגל שמתחת לרח' ערבי נחל, רוחב מעברים, מדרכות ונטיעות	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אמאב תחבורה (1995) בע"מ	25.10.14	1	---	1: 1000	מחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות מהחניון ומנחה לגבי יתר הנושאים	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים אגרונום ניסים פינס	01.08.10	1	---	1: 500	מחייב	נספח עצים
	ועדה מחוזית	מ.מ (1997) מהנדסים יועצים דרום	יולי 2012		תשריט+גיליון פרטים+חוברת	1: 1000	מחייב לנושא הוראות סעיף 6.4.14	נספח ניקוז

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.

מאת
מאת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
פרטי				יורוקום נדל"ן בע"מ	ח.פ. 511153629	דב פרידמן 2, ר"ג	03-7530104		03-7530083		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי				יורוקום נדל"ן בע"מ	ח.פ. 511153629	דב פרידמן 2, ר"ג	03-7530104		03-7530083	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי			יורוקום נדל"ן	511153629					
פרטי			המנותא בע"מ	510002298	קק"ל 6, ירושלים	02-6707363		03-6707364	
פרטי	היימן עוזיאלה	07296833			אצל עו"ד דורון כוכבי בלוח 2, ת"א	02-5270908		03-5240892	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אמנון ניב אמנון שורץ	00226683-1 00647473-8	4340 5795	אמאב תכנון א.ניב, א. שורץ אדריכלים	ע.מ. 557726908	הרקון 6, ר"ג	03-7549954		03-7549950	amavta@amav.net
תנועה	אבי שפרבר	05929021	9464	אמאב תחבורה (1995) בע"מ	ח.פ. 512110149	הרקון 6, ר"ג	03-7549954		03-7549950	amavta@amav.net
מדידות	יאיר איזובוצקי	51662377	542	יאיר איזובוצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין בע"מ (1996)	ח.פ. 512410036	מושב חמד, 125	03-9607316		03-9603067	moded@isboutsky.com
נספח עצי	אמנון ניב אמנון שורץ	00226683-1 00647473-8	4340 5795	אמאב תכנון א.ניב, א. שורץ אדריכלים	ע.מ. 557726908	הרקון 6, ר"ג	03-7549954		03-7549950	amavta@amav.net
אגרונום מוסמך	ניסים פינס	5177699-5		אגרו-אפ שירותי תכנון וייעוץ לחקלאות מתקדמת	ע.מ. 51776995	מושב בית חנן, ת.ד. 131 76868	03-9675499		03-9504388	Ptreesl@013.net.il

01/07/2014

עמוד 7 מתוך 21

תכנית מס' גב/500/א

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 הקמת מבנה לתעסוקה, מסחר, מרכז כנסים ומלונאות בגובה של 64 קומות.
 2.1.2 הגדלת זכויות הבנייה, גובה, שינוי קווי בניין וקביעת ייעוד הקרקע ושימושים מותרים.
 2.1.3 קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

עיקרי הוראות התכנית :-

- 2.2.1 א. קביעת ייעודי קרקע למסחר תעסוקה ומלונאות ושינויי השימוש המותרים בקרקע
 ב. הגדלת זכויות הבנייה בייעוד הנ"ל מ-35,000 מ"ר שטחים עיקריים ל-84,200 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים הנ"ל, מתוכם 3000 עד 6000 מ"ר למרכז כנסים.
 ג. קביעת 3,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור משרדים לעיריית גבעתיים.
 ד. קביעת הוראות בניה: גובה מרווחי בניה, זיקות הנאה והנחיות עיצוב אדריכלי.
 ה. קביעת אזור עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- 2.2.2 התכליות המותרות :
 מסחר, תעסוקה, מלונאות, מרכז כנסים, בניה ציבורית :-
 א. מסחר, תעסוקה ומרכז כנסים בשלוש קומות מעל מפלס הקרקע ובקומה אחת מתחת למפלס הקרקע.
 ב. שטח עבור עיריית גבעתיים בקומות הראשונות.
 ג. מגדל לתעסוקה.
 ד. מלונאות – באישור הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
 ה. בקומת גג חדרים טכניים.
 ו. במרתפים חניות, מחסנים וחדרים טכניים.
- 2.2.3 קוי בנין :
 2.2.3.1 עפ"י המסומן בתשריט.
 2.2.3.2 קו בנין לייעוד הקרקע מציר מסילת הרכבת- 72 מ' ומציר דרך מס' 20 (איילון)- 68 מ'.
 2.2.4 גובה בנין :
 גובה בנין בתא שטח 105 לא יעלה על 252 מ' מעפה"י.

מאושרת

01/07/2014

עמוד 8 מתוך 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 10.540 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאריך	מפורט				
		8000	500	7500	מ"ר	מסחר
בין 3000-6000 עבור מרכז כנסים שימוש למלונאות ייקבע לעת הוצאת היתר בנייה		76200	48700	27500	מ"ר	תעסוקה
עבור משרדי עירייה		3000	3000	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

מאשר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			עץ מספר 10 עץ לשימור	105	תעסוקה מסחר ומלונאות
				אינו כלול בתחום התכנית. כלול בתחום גב/380'א' שבתוקף	רח' שפע-טל

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,540	תעסוקה מסחר ומלונאות		100	10,540	תעסוקה מסחר מגורים ומלונאות

* עפ"י מפת מודד לצרכי רישום.

מאשרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר תעסוקה ומלונאות

4.1.1 שימושים

מסחר, תעסוקה מלונאות, משרדי עירייה.

4.1.2 הוראות

- א. החניה תהיה כולה תת-קרקעית.
- ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב:
 - בכל הנוגע למספר קומות וגובה בניינים.
 - מיקום וגודל של מעליות, מדרגות ורמפה עליה לרחוב ממעבר הולכי רגל שמתחת לרח' ערבי נחל.
 - רוחב מעברים, מדרכות ונטיעות.
- ג. זיקת הנאה לדרך :-
לאורך רח' ערבי נחל ורח' שפע טל, שטח עם זיקת הנאה לדרך עפ"י המסומן בתשריט. הגבול הסופי של אזור זה ייקבע בתכנית הפיתוח, בהתאם לתכנית הדרכים ובאישור מהנדס העיר.
- ד. אזור זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים :-
לאורך רמפת האיילון שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב של 10.0 מ'. שטח זה מיועד למעבר חופשי של הציבור מרח' ערבי נחל אל שטח עיריית ת"א שבגוש 6110 חלקה מס' 365 באמצעות גשר מעל רמפת האיילון.
הגבול הסופי של אזור זה ומפלסיו ייקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. קוי הבינוי התת-קרקעיים הינם בגבולות המגרש.
- ו. רוחב המדרכות והמעברים לא יפחת מ-10.0 מ'. בסמכות רשות הרישוי, במסגרת היתרי בניה, להוסיף לרוחב המדרכות. במקרים מיוחדים תהיה רשות הרישוי רשאית להפחית בניה, שבגוש 6110 עד 1.5 מ' וזאת בהחלטה מוסברת ומנומקת לצורך בהפחתה מרוחב המדרכה כאמור.
- ז. תותר העברה של שטחים עיקריים בין קומת מרתף מסחרי לקומות העליונות.
- ח. שטח קומה טיפוסית במגדל לא יפחת מ-1100 מ"ר עיקרי.
- ט. הגג יפותח כחזית חמישית.
- י. בתכנית יהיה שטח רצוף של לפחות 1.0 דונם פנוי מבניה לשם פיתוח מרחב ציבורי, איכותי, מוצל וירוק. בשטח זה יהיו עצי נוי להצללה, שטחי גינון ושטחים מרוצפים ובהם מקומות ישיבה לציבור.
המרחב הנ"ל יהיה ברצף עם שטח ציבורי. מיקומו יהיה כמצוין בנספח הבינוי.
- יא. נטיעות בתחומי התכנית תהיינה במפלס הקרקע ולא בעציצים מוגבהים. גובה המרתפים יאפשר עומק אדמה שלא יפחת מ-1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים, ומפלס אדמה יהיה אחיד עם מפלס המדרכות. כל הריצוף באזורים שבהם קיימות נטיעות יהיה מחלחל מים ויאפשר איזורור ראוי לבית הגידול.



- יב. איורור החניונים לא יופנה לכיוון המדרכות והשטחים הציבוריים, ולאזורי הולכי הרגל.
- יג. המעבר לציבור בתוך המבנה יהיה פתוח בכל עת.
- יד. גג המבנה המסחרי יפותח כחזית חמישית.
- טו. בצד המערבי בצמוד לרחי ערבי נחל יוקצה מקום לרמפה, למדרגות ולשתי מעליות נוסעים (ציבוריות) לעליה ממפלס המעבר הציבורי שמתחת לרחוב ערבי נחל אל מפלס הרחוב.

01/07/2014

עמוד 12 מתוך 21

מאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי (2)	שרות						עיקרי	משרדים לעיריית גבעתיים : 3000	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		אחורי			
																		שרות	עיקרי	
אזור מסחר, תעסוקה ומלונאות (4)	105	10,540	44,000	750	3,000	63,200	195,150	---	---	---	64	6	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט		

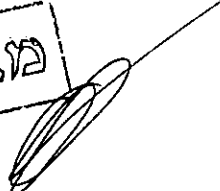
- (1) מתוכים: עד 8,000 מ"ר למסחר. תמהיל המסחר במבנה יקבע ע"י מהנדס העיר לעת הוצאת היתרי בניה. לא פחות מ- 3,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר למרכז כנסים.
- (2) ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים בין המפלסים שמעל/מתחת לקומת הקרקע.
- (3) 252 מ' מעפה"י.
- (4) תמהיל המלונאות יקבע לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לתקני משרד התיירות.

מזאת

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה, הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המגרש ובתחום הכבישים המקיפים אותו.
- 6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח המגרש ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף שימור עצים (סעיף 6.8) וסעיף נטיעות במדרכות (סעיף 6.4.5).
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.4 תנאי להקמת גגונים ומנופים יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית גבעתיים או יועץ איכות הסביבה שימונה מטעם העירייה.
- 6.1.6 תנאי להיתר בניה מילוי הוראות בדבר העשרת מי תהום כאמור בסעיף 6.4.2 שלהלן.
- 6.1.7 תנאי להיתר בניה מילוי הוראות בדבר טיפול בחומרי חפירה כאמור בסעיף 6.4.3 שלהלן.
- 6.1.8 תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים בכל הנוגע למי תהום בהתאם לתנאים שלהלן:
- 6.1.8.1 יש לערוך את הסקר המשלים (לסקר חברת RPC מדצמבר 2001) שאושר לקרקע ולמי תהום. תכנית להשלמת סקר מי תהום תאושר ע"י רשות המים.
- 6.1.8.2 במסגרת סקר מי התהום, ידגמו מי התהום לעומק 6 מטר מפני מי התהום עבור הפרמטרים שלגביהם יש חשד לזיהום מהמתחם או העלולים להשפיע על אופן פינוי מי השפילה- SVOC, VOC, מתכות כבדות ומלחים.
- 6.1.8.3 בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וימצא זיהום, יש להציג:
- א. השפעת הזיהום על תוכנית הבינוי ואמצעים למניעת השפעה זו.
- ב. תוכנית לסילוק מי השפלה מזוהמים.
- ג. ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על זיהום אזורי ובמידת הצורך הצגת תוכנית למניעת השפעות אלו.
- 6.1.8.4 לאחר קבלת ממצאי סקר הקרקע ומי תהום, ייקבע, אם ניתן להחדיר מים באופן יזום לתת קרקע-ראה סעיף 6.4.2 שלהלן. אמצעי ההחדרה יתוכננו על ידי מהנדס הידרוגיאולוג מומחה ויאושרו על ידי רשות המים.
- 6.1.8.5 השבת מי תהום שישאבו במהלך הבניה במסגרת השפלת מי תהום, תהיה בהתאם לסעיף 27 להוראות תוכנית תמ"א 4/ב/34.
- 6.1.9 תנאי מקדמי לפני מתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא הטיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לתנאים להלן:
- א. עריכת סקר קרקע מלא בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורטות באתר האינטרנט של המשרד.
- ב. הצגת תכנית למיגון מבנים מפני אדי גזים רעילים.

מאושרות



6.1.10	תנאי מקדמי לפני מתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות למפרט לשימור העצים במהלך הבניה ע"י אגרונום מומחה. המפרט יכלול את כל הפעולות הנדרשות לשימור עצים והעתקתם בהתאם לנספח עצים בוגרים המחייב ועל פי הוראות סעיף 6.8.
6.1.11	תנאי להוצאת היתרי בניה אישור משרד הבריאות לתכניות המפורטות.
6.1.12	תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה מתן מענה לקיומם של שטחים ציבוריים, הבטחת שימוש הציבור הרחב במלון למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, בעלות גורם אחד במלון ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
6.1.13	תנאי למתן היתר יהיה אישור מכוון התקנים או כל גוף אחר שיוסמך לכך עפ"י הדין בדבר התאמת התכנון לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

6.3.1	מספר מקומות החניה לא יעלה על 950 מקומות חניה אשר ינוהלו כחניון ציבורי, ללא הצמדה למשתמשים מסוימים. יותר שימוש משלים במתקני חנייה ובלבד שיהיו מתקנים בעלי תקן ישראלי.
6.3.2	נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות מהחניון ומנחה לגבי יתר הנושאים.
6.3.3	תהיה נגישות לחניון מרחי שפע טל/ערבי נחל/על פרשת דרכים. לא תותר גישה ישירה לפרוייקט מ"דרך איילון או רמפת איילון.
6.3.4	קו בנין תת-קרקעי ברח' ערבי-נחל יהיה 3.0 מ'.

6.4 הוראות מיוחדות

6.4.1 ניתן יהיה לבצע את הקמת המבנה בשני שלבים עיקריים:

- שלב החלק המסחרי שבקומות התחתונות.
- שלב מגדל המשרדים.

6.4.2 בניה משמרת מים

בניית משמרת מים תתבצע בכל תחום התכנית. מרזבי גגות יופנו ישירות לשכבה אוגמת מים מתחת לריצוף המחלחל ומעל גגות המרתפים.
החדרת מי נגר באופן יזום לשכבה תת-קרקעית תתאפשר רק בחלק הצפוני של התכנית והיא מותנית בהנחיות רשות המים בהתאם לממצאי בדיקת איכות מי תהום ייעשו ע"י היזם בשטח המיועד להחדרה.

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4.3 הוראות טיפול בחומרי חפירה ומילוי

במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, והיבטים הידרולוגיים.

6.4.4 נטיעות במדרכות

תכנית הפיתוח שבהיתר הבניה תראה נטיעת עצים במדרכות בתדירות של 1 עץ לכל 10.0 מ' מדרכה עפ"י הוראות מהנדס העיר.

בתכנית ייקבעו פרטי ערוגות העצים, המרווחים ביניהן וסוגי העצים הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר.

6.4.5 רוחב מדרכות

המדרכות לאורך רח' ערבי נחל ורח' שפע-טל יהיו ברוחב 10.0 מ'. להמנדס העיר תינתן סמכות במסגרת היתרי בניה להוסיף או להפחית מרוחב זה עד 1.5 מ'.

6.4.6 המעבר לציבור בתוך המבנה יהיה פתוח בכל עת.

6.4.7 גשר המחבר ל"מתחם 2000" בת"א

היזמים מתחייבים להשתתף במחצית עלות בניית הגשר להולכי רגל ואופניים (להלן "הגשר"), שיחבר את מגרש 105 לפי התכנית, עם חלקה מספר 1 בגוש 6110 שבתחום תכנית "מתחם 2000" ובעלות עיריית תל-אביב, לכשיבנה בעתיד ע"י עיריית תל אביב, אלא אם יוסכם אחרת, בכתב, בין היזמים לבין עיריית תל-אביב ו/או עיריית גבעתיים.

6.4.8 חניית אופניים

חניית אופניים תהיה בהתאם לתקן החניה הארצית. כל החניונים יכללו חדר ניתן לנעילה ובו מתקנים לנעילת שלדת אופניים. בבניין יותקנו מקלחות לשימוש גיירי הבניין.

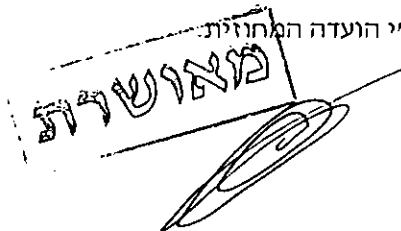
6.4.9 פינוי פסולת

בכל קומה יתוכננו חדרים ויוצבו מתקנים לעצירת פסולת למחזור. חדרי פינוי אשפה יתוכננו ויוצוידו באופן המאפשר הפרדת אשפה לשני זרמים ויכללו מערכות מתקדמות כגון דחסי אשפה להקטנת נפח האשפה ואמצעים להקטנת מפגעי ריח. חדרי האשפה יהיו תת-קרקעיים באופן מלא.

6.4.10 פסולת בניין

טיפול בפסולת בנין במהלך עבודות ההריסה והבניה יהיה עפ"י הוראות פרק 9 בתכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית:

מאושרת



6.4.11 חזית חמישית -

גגות המרתפים, ישמשו לגינון ולארובות אור ואויר.

6.4.12 הוראות בנושא בריאות

- א. תובטח נגישות אחורית לרכב הספקה סחורה לעסקים במבנה ומעברה אל עורף החנויות.
- ב. הגובה המינימלי של חנויות יהיה 2.75 מ' נטו ושל מחסנים, 2.20 מ' נטו.
- ג. השטח המינימלי לחנות מזון יהיה 40 מ"ר.
- ד. ייבדק כושר מערכת הביוב העירונית לקליטת שפכי המבנה במסמך שיוגש לאישור משרד הבריאות.
- ה. אישור משרד הבריאות להשפלת מי תהום, אם תבוצע.
- ו. הגשת תכניות מפורטות בשלב היתר הבניה למשרד הבריאות

6.4.13 בניה ירוקה

הבניה הירוקה תהיה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.

6.4.14 ניקוז

- א. בפרוייקט טופלו נושאי ניקוז, נגר עילי, חיצוני ופנימי בהתאם להמלצות תמ"א 34 ב/3 ו-4/ב.
- ב. אם לממצאי נספח ניקוז תוכננה הגנה פסיבית ע"י הרמת אפס בניין מעל נגר חיצוני אפשרי. כמו כן יתוכנן ניקוז תקני והשהיית נגר מאגני ניקוז פנימיים שבגבולות הפרויקט.
- ג. בתחום המתחם ניתנו המלצות מפורטות לטיפול בהשהיית הנגר העילי והקטנת ספיקות מכסימליות.
- ד. בשטפונות קיצוניים קיימת סכנת הצפה סביב המתחם ע"י מי נגר המגיעים מחלקה המערבי של גבעתיים (ראה אגן מס' קמ"ר 18).
- ה. תכנון מפורט בגבולות המתחם יתבצע בהתאם להמלצות מפורטות של נספח ניקוז כחלק בלתי נפרד מהתב"ע:
הצד המערבי של המתחם : הבניין נמצא בקרבת תעלת איילון בגובה שמעל התרוממות מים קיצונית בספיקות תכן נדירות (מעל פעם ב-100 שנה).
מכיוון שהמים לא יוצאים מגבולות תעלת איילון אין צורך לטפל בגבול השפעת הנחל הצד המזרחי של המתחם : גובל עם חלקה המערבי של גבעתיים.
הזרימות הנ"ל דורשות טיפול של עיריית גבעתיים לרבות התקנת מערכות ניקוז מתאימות. עד מתן הפתרון הנ"ל צפויות זרימות ברחובות סביב לבנין בעומק מירבי עד 0.5 מ'.
במידה ולפני כן תתוכנן ותתבצע הפועל מערכת ניקוז ראשית שתימנע הצפות בסביבה, ניתן יהיה לשנות מספר המלצות בהתאם לכך.

01/07/2014

מאושרות

עמוד 17 מתוך 21

6.5 תנאי לאיכלוס

- 6.5.1 רישום זיקות הנאה, כמסומן בתשריט התכנית, בספר המקרקעין.
- 6.5.2 הקמת חברת ניהול ואחזקה ל-10 שנים.
- 6.5.3 תנאי לאישור יהיה אישור הגורם המוסמך לבניה ירוקה כאמור ליישומו של התקן האמור בסעיף 6.1.13 לעיל.
- 6.5.4 הגשת מפת מדידה ערוכה בידי מודד מוסמך וחתומה על ידי אגרונום מוסמך של האתר בו ניטעו העצים שהועתקו מתוקף היתר הבניה.

6.6 תנאים לתעודת גמר

מינוי חברת ניהול ואחזקה.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

- 6.7.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.7.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.7.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.7.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.7.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 עצים בוגרים

- 6.8.1 נספח עצים בוגרים לתכנית:
 א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות מחייבות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
 ב. הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.8.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ מסי 10 בנספח מיועד לשימור קפדני.
- ב. עצים נוספים לשימור : מסי 11,12,30,32,33,34.
- ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ה. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ו. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.8.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

- א. עצים מיועדים להעתקה : 15,22,23,26-29,31.
- ב. בין מועד אישור התכנית למועד הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תוגש תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ביצוע התכנית להעתקה יושלם בטרם הגשת בקשה להיתר בניה.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.8.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת 36 עצים חדשים בגודל 10 בתחום העיר גבעתיים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.

6.8.5 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- עפ"י נספח ד' – מפרט והוראות לשימור/העתקה עצים בוגרים לסוגיהם של משרד החקלאות/פקיד היערות.

מאושרות

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

7.2 התכלות התכנית

זכויות הבניה המתווספות בגין תכנית זו, למעט זכויות הבניה הציבורית, תתכלנה אם לא יוצאו היתרי בניה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
26/10/14 מספר תאגיד: ע.מ. 557726908		אמאב תכנון א.ניב, א.שורץ אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ ח.פ. 511153629	יורוקום נדל"ן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 510002298	חימתא בע"מ ח.פ. 510002298	המנותא בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ת.ז. 07297833		היימן עוזיאלה	

עפ"י יפוי כח
דורון כרמי, עו"ד
מ"ה 9734
בכ"ד 2 ת"א

01/07/2014

מאושדות

עמוד 21 מתוך 21