

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/538

שם תוכנית: אבן השלם גבעתיים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים -</p> <p>תכנית גב/ 538 בקשה לאישור התוכנית המופקדת</p> <p>1. המלטה למפקדה שיבחה מיום 28.12.12</p> <p>2. אישור למפקדה שיבחה מיום 7.9.16</p> <p>י.פ. מס' 6578 מתעריך 18.11.13</p> <p>3. תכנית א' מתאימה לתוכנית המופקדת והתוקפת בתנאים לדרישה</p> <p>תעריך: 2.12.15</p> <p>מאכזב הנדרש _____ יו"ר הועדה / משנה</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 538/גב</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 17.14 ש. לאשר את התכנית</p> <p>גילה ארון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">79.2.15 51/6 כ</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית לחידוש עירוני של אזור התעסוקה בדרום גבעתיים, מאזור מלאכה מיושן לאזור תעסוקה מודרני שייעודו העיקרי מבני משרדים. זכויות הבניה בכל המתחם יוגדלו ויתוכננו מגדלי משרדים. התוכנית הינה הפרויקט הראשון בכל המתחם, שיחולל את תהליך ההתחדשות של המתחם כולו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאשרת

29/01/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 25

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אבן השהם גבעתיים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

גב/ 538

מספר התוכנית

16.23 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29.1.15

תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מאושרת

29/01/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 25

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים
 קואורדינטה X 182555 , 182582 , 182669 , 182649 , 182610 , 182608
 קואורדינטה Y 663059 , 663137 , 663119 , 663030 , 663042 , 663043

1.5.2 תיאור מקום איזור תעסוקה דרום גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעתיים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
 נפה תל אביב יפו גבעתיים
 יישוב איזור תעסוקה דרום גבעתיים
 שכונה תפוצות ישראל 13 , 15
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	• מוסדר	• חלק מהגוש	610 535	499, 470, 534 505, 306, 500
6163	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	72, 83, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת גן

29/01/2015
מאוסרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.05.1960	761	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/53 ממשיכות לחול על תכנית זו	• שינוי	גב/53
18.11.1965	1233	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/99 ממשיכות לחול על תכנית זו	• שינוי	גב/99
18.12.1976	2176	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/246 ממשיכות לחול על - תכנית זו	• שינוי	גב/246
24.3.2003	5169	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול על - תכנית זו	• שינוי	גב/מק/2002

29/01/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 25

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט ✓	מחייב	1: 500	—	1	1.1.15	י.קומט אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
הוראות התוכנית	מחייב	—	28	—	29.1.15	י.קומט אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
נספח בינוי בשני שלבים ✓	מנחה מחייב לגבי קווי בנין וגובה מבנים מרבי	1: 500	—	1	20.1.15	י.קומט אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
נספח תנועה וחניה בשני שלבים ✓	מנחה מחייב לכניסות, יציאות ושלבויות הביצוע (1)	1: 500	—	1	14.1.15	מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותעבורה בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
טבלת הקצאה ואיזון ✓	מחייב	—	6	1	19.1.15	שאול רוזנברג- שמאי מקרקעין בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
נספח פיתוח נוף בשני שלבים ✓	מנחה	1: 500	—	1	5.1.15	עמרם שילינג אדריכל נוף ומתכנן סביבתי ע. שילינג תכנון ויזום בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
חוות דעת בנושא הצללה	מנחה	—	24	1	5.2.13	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	
נספח שימור עצים ✓	מחייב	1: 500	—	1	14.1.15	עמרם שילינג אדריכל נוף ומתכנן סביבתי ע. שילינג תכנון ויזום בע"מ	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה- מחוז ת"א	

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.

הערות:

(1) נספח התנועה מחייב לגבי מיקום כניסות ויציאות לתא שטח 610D ומנחה לגבי מיקום כניסות ויציאות לתא שטח 610A

29/01/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 25

מאושרת

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 (אבן השהם)				קבוצת אבן השהם בע"מ	ח.פ. 513909648	משה אביב 1 אור יהודה	03-5384100	050-6542437	03-5338437	maslavi@netvision.net.il	610/6156
רשות מקומית (גבעתיים)				עירית גבעתיים	500263009	שינקין 6 גבעתיים	03-5722210				

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 (אבן השהם)				קבוצת אבן השהם בע"מ	ח.פ. 513909648	משה אביב 1 אור יהודה	03-5384100	050-6542437	03-5338437	maslavi@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• מדינה				רשות מקרקעי ישראל		כנפי נשרים 24 ירושלים	02-6208366		02-623561	www.mmi@gov.il
• פרטי				רנוע כחול ישראל בע"מ	520042847	העמל 2 פארק אפק ראש העין	03-9282686		03-7604806	
• חוכר				קבוצת אבן השהם בע"מ	513909648	משה אביב 1 אור יהודה	03-5384100	050-6542437	03-5338437	maslavi@netvision.net.il
• רשות מקומית				עירית גבעתיים	500263009	שינקין 6 גבעתיים	03-5722210			
• חוכר				כרטיסי אשראי לישראל בע"מ	510827678	תפוצות ישראל 13 גבעתיים	03-5726074		03-5723730 03-5723902	

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
• עורך ראשי	אדריכל	00756510	24868	י. קומט אדריכלים בע"מ	513360719	תפוצות ישראל 6 גבעתיים	03-7326350	050-5280134	03-7325079	komet@komet.co.il
• מודד	מודד מוסמך		596	זייד אורניב הנדסה ומדידות בע"מ	511818569	הרצל 69 סירת הכרמל	04-8584545	0542274444	04-8584466	zaidh@zaidorniv.co.il
• יועץ תנועה	מהנדס תנועה	50085828	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותעבורה בע"מ	514693936	בית הלל 20 תל אביב	03-5625919		03-5625918	oren@matan-eng.co.il
• שמאי	שמאי מקרקעין	01275874	196	שאל רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	512271263	בן גוריון 2 רמת גן	03-5752033	050-5215496	03-5752041	r-shamay@inter.net.il

מאשרת

office@shiling.biz	03-6136052	050-3239905	03-6135585	יוני נתניהו 5 אור יהודה	513305482	ע. שילינג תכנון ויזום בע"מ	15720	09117730	עמרים שילינג	אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	• יועץ נוף+ עצים
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427729	הנטקה 34 ירושלים	514131291	לשם-שפר איכות סביבה בע"מ		50152685	דייר רון לשם	יועץ מתכנן סביבתי	• מתכנן סביבה

מאושרת

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

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**

- א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשיה מיוחדת, שפ"פ ושצ"פ לאזור תעסוקה ומסחר, שצ"פ, שביל ודרך.
- ב. קביעת זכויות בניה ל-2 מגדלי תעסוקה ומסחר בגובה של 28 קומות וקומת גג חלקית למתקנים טכניים בהיקף כולל של 48,280 מ"ר שטח עיקרי ו-19,438 מ"ר שטחי שירות, 2000 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור ו-600 מ"ר שטחי שירות לצרכי ציבור.
- ג. קביעת הסדרי תנועה עיליים ותת קרקעיים.
- ד. קביעת השטחים לצרכי ציבור באחת או יותר מקומות המבנה בתאי שטח 610D ו-610A.
- ה. קביעת דרך תת קרקעית בחלקה שתחובר לדרך אלוף שדה
- ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשיה מיוחדת, שפ"פ ושצ"פ לאזור תעסוקה ומסחר, שצ"פ, שביל ודרך.
- ב. שינוי יעוד משפ"פ, שצ"פ, מלאכה ותעשיה מיוחדת ומגורים לשצ"פ ודרך לצורך יצירת התחברות למתחם ויציאיה לדרך אלוף שדה.
- ג. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר מעל הקרקע: 48,280 מ"ר עיקרי ו-2000 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור, 19,438 מ"ר שטחי שירות ו-600 מ"ר שרות לצרכי ציבור. מתחת לקרקע: 31,260 מ"ר שרות.
- ה. קביעת מרווח מינימלי של 13 מטר בין המגדלים.
- ו. קביעת גובה מבנים ל-28 קומות וקומת גג חלקית למתקנים טכניים במפלס מירבי +165 מ' מעל פני הים.
- ז. התוויית דרכים ודרך תת קרקעית.
- ח. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
- ט. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחלקות 610 ו-535 בלבד.
- י. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל.
- יא. קביעת זיקת הנאה הודית למעבר בכניסות ויצאות לתניונים וחצר המשק

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,400 מ"ר	+5,400 מ"ר		מ"ר	מסחר משוער
		42,880 מ"ר	+29,844 מ"ר	חלקה: 535 $1800 \times 131\% = 2,358$ מ"ר עיקרי חלקה: 610 $8151 \times 131\% = 10,678$ מ"ר עיקרי סה"כ שטחים - 13,036 מ"ר עיקרי	מ"ר	תעסוקה
שטח מבונה במסגרת הבינוי המוצע		2000 מ"ר	+2,000 מ"ר		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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

מאשר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				610E	שטח ציבורי פתוח
				610F	שביל
				610D+610A	מסחר ותעסוקה
				610 B+ 610C	דרך מוצעת
				610G	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת

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
33%	5402	שטח ציבורי פתוח		17%	2684	שטח ציבורי פתוח
3%	459	שביל		17%	2772	שטח פרטי פתוח
29%	4643	מסחר ותעסוקה		59%	9619	מלאכה ותעשייה מיוחדת
1%	172	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת				
34%	5551	דרך מוצעת		7%	1152	מגורים
100%	16227			100%	16227	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.1.1 שימושים	
א. מסחר	
ב. משרדים	
ג. מלונאות	
ד. תעשיית עתירות ידע	
ה. שירותים לציבור - מרפאות, בנקים, דואר וכד'	
ו. שימושים אחרים לתעסוקה שאינם גורמים מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית מבני ציבור ומבנים להתקהלות ציבורית, בית כנסת, מוזיאון.	
ז. מכון כושר, מרכז בריאות ואולמות ספורט	
ט. מועדונים	
י. בריכת שחיה, פתוחה ומקורה (לשימוש עצמי בלבד)	
4.1.2 הוראות	
א. בינוי	1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה אך מחייב בנושא גובה המבנים, קווי בנין ושלביות ביצוע. 2. תותר הקמת 2 מבנים ביעוד למסחר ותעסוקה. 3. יותר חיבור בין הבניינים בקומה הראשונה מעל לקומות המסחר.
ב. עיצוב ארכיטקטוני	גגות קומות המסחר יהיו מגוננים + מצללות/סככות ויותר בהם שימוש ציבורי כחזית חמישית של המבנה.
ג. פיתוח ותשתיות	1. הוצאת היתר בניה מותנת באישור הוועדה המקומית לתכנון פיתוח סביבתי ותכנית פיתוח תשתית לתא שטח למסחר ותעסוקה. 2. תיאום ווידוא בדבר ניהול והעתקת התשתיות במתחם, יעשה ע"פ שיקול דעתו של מהנדס העיר תוך התחשבות בבעלי הזכויות במתחם, בהתאם לאופי העבודה, הוראות החוק והתקנות.
ד. ניוד זכויות בניה	ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי מעל לקרקע אל קומות המרתף ושטח שרות מתחת לקרקע אל מעל למפלס הכניסה בהיקף של עד 1000 מ"ר וזאת בתנאי שמקומות החניה הדרושים בתכנית זו לא יפגעו, השימושים האחרים המחויבים להיות בקומות המרתף לא יפגעו, ובתנאי וממצאי סקר קרקע וגז קרקע, אשר הינם תנאי למתן כל היתר בניה, חפירה ודיפון בתוכנית זו, יאפשרו מיקום שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לאחר ביצוע סקר הקרקע ובחינת הצורך במיגון המרתפים.
ה. קומות מרתף	1. מספר קומות המרתפים מתחת מפלס הכניסה יהיה 6 קומות. ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף נוספות לעמידה בתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מהתקן המקסימלי 1:80. בסמכות הועדה המקומית יהיה לצמצם את תקן החניה בין 1:80 ל-1:250 בהתאם למגבלות הפיזיות של תא שטח 610A, מערכת התחבורה הציבורית ומערכת השאטלים העירונית ככול שזו תופעל. 2. קווי הבנין למרתפים מתחת למפלס ± 0.00 יהיו כמצוין בתשריט. 3. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים ומכפילי חניה לצורך עמידה בתקן חניה כפתרון משלים לחניון קונבנציונלי. בתא שטח 610A יותר שימוש במכפילי חניה/ חניון אוטומטי ככל שבעלי הקרקע בתא שטח זה לא יהיו מעוניינים בפתרון של חניון משותף. 4. גובה קומת מרתף עליון 5.0 מ', חצר משקת תת קרקעית 8 מ', גובה קומת מרתף טיפוסית - 3.8 מ' חריגה מהגבהים המצויינים לצורך העברת צנרות ומערכות חשמל, מיזוג וכ"י לא תהווה סטייה ניכרת לתוכנית ובתנאי שגובה קומת חניון טיפוסית לא יחרוג מ-4 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף הכוללת מתקני חניה אוטומטיים - עד 5 מ'. 5. תתאפשר כניסה ויציאה עצמאית לתא שטח 610A.

מאושרת

ו.	שטחים למטרות ציבוריות	בתא שטח 610D יוקצה מתוך סך השטחים המאושרים – 1600 מ"ר שטח עיקרי +480 מ"ר שטחי שרות לצרכי ציבור. בתא שטח 610A יוקצה מתוך סך השטחים המאושרים 400 מ"ר שטח עיקרי + 120 מ"ר שטחי שרות לצרכי ציבור, עפ"י סעיף 188. שטחי הציבור ימוקמו בקומה הראשונה שמעל קומות המסחר. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית גבעתיים.
ז.	גובה בניינים	גובה הבניינים לא יעלה על 165+ מ' מעל פני הים (כולל חדרים טכניים, אנטנות וכל מתקן אחר המוצב על גג הבניין). היתר בניה מותנה בהנחיות תקפות של נציג משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית לגבי גובה מירבי לבניה בתחום תכנית זו. מתן תעודת גמר מותנה בביצוע הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
ח.	בטיחות טיסה	- תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון. - תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. - הקלות לגובה מבנים העולה מעל 165+ מטר מעל פני הים מחוייב באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
ט.	קווי בנין	קווי הבנין מעל הקרקע יהיו בהתאם למסומן בתשריט. בתא שטח 610D ניתן לבלוט עם קו הבנין לקומות עליונות 1.0 מטר לעבר השביל מעל 2 קומות המסחר. קווי הבנין מתחת למפלס ±0.00 יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קו בניין בקומות המרתף ושתי קומות המסחר בין תא שטח 610D ו- 610A יהיה אפס. קו בניין מעל שתי קומות המסחר בתא שטח 610A יהיה אפס.
י.	מרווח בין מגדלים	המרווח המינימלי בין מגדלים לא יפחת מ-13 מ'. ניתן יהיה לבצע חיבור בין המגדלים בקומה הראשונה מעל המסחר בלבד.
יא.	סביבה	דיגום קרקע וגז הקרקע יתבצע בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתרי בניה חפירה ודיפון מתוקף תוכנית זו. דיגום גז הקרקע יבוצע בעומק רדוד ובעומק של מטר אחד מתחת לעומק החפירה המירבי.
יב.	גובה קומות מסחר	גובה קומת כניסה – עד 6.0 מ' ברוטו. מעליה קומת מסחר נוספת בגובה של עד 5.0 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית 3.8 מ"ר ברוטו.
יג.	מספר קומות	סה"כ 28 קומות+ קומת גג חלקית למתקנים טכניים. התוכנית מתירה גמישות במספר הקומות המצויין אך מגבילה את הגובה המקסימלי של כל אחד מהמבנים.
יד.	זיקת מעבר	תירשם זיקת הנאה בין תאי השטח לצורך כניסה ויציאה מהחניונים, מעבר בין קומות המרתף, ושימוש בחצר משק משותפת בתא שטח 610D.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	כבישים, מנהרה, כביש משוקע
4.2.2	הוראות
א.	נספח תנועה
ב.	נספח תנועה מחייב לגבי השלבים ולגבי מיקום הכניסות והיציאות לרכב - מהווה הנחיות לתכנון הדרכים והגישות למתחם, לתאי השטח השונים ולחניונים ומהווה חלק מתכנית זו בשני שלבים.
ג.	מנהרה מקורה מתחת לש.צ.פ., תותר כניסה ויציאה למרתפי חניה שבתאי שטח למסחר ותעסוקה ושביל
ד.	דרכים
ה.	דרכי משוקעת
ו.	גמישות תחום מנהרה
ז.	חניה
	לא תתאפשר חניה בתחום הדרך לאורך רח' תפוצות ישראל

29/01/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 25

מאושרת

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	גינון + תשתיות
ב.	פרגולות / מצללות
ג.	זיקת הנאה לרחבת שירות והצלה
ד.	כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי ממנהרה (דרך תת קרקעית) שבתאי שטח למסחר ותעסוקה ושביל.
ה.	יותר שינוי תחום המנהרה התת קרקעית בהתייעצות עם משרד התחבורה ובאישור מהנדס עיר.
ו.	ניתן יהיה להקים מבני שירותים מחסנים ושטחים המיועדים לשטחי ציבור מתחת לפני הקרקע באישור הועדה המקומית עד 200 מ"ר ובאופן שלא יפגעו באיכות השצ"פ.
ז.	הוראות פיתוח: <ul style="list-style-type: none"> כל תחום השצ"פ יהיה על גבי קרקע טבעית (למעט קטע מעל דרך תת"ק) ולא על גבי מתקנים תת קרקעיים בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל, ריהוט רחוב וגן ומתקני משחקים. יש לשמור ככול הניתן על עצים קיימים, כל זאת על פי סקר עצים קיימים. יש להימנע מנטיעות עצים אלרגניים. הש.צ.פ. יפותח ללא מדרגות/רמפות ככול שניתן בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר לעת הוצאת היתר הבניה.
4.3.2	הוראות
א.	הפיתוח יעשה בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטוני נופי שתוגש לאישור הועדה המקומית. תותר מעבר לרכב שירות בהסדר עם עיריית גבעתיים בשעות מסויימות. אותם מעברים ישמשו למעבר רכב הצלה בשעת חירום.
ב.	לא תותר הצבת מבנים יבילים בשטח הש.צ.פ. והדרכים בכל שלבי העבודות במתחם, אלא לצורך ביצוע השצ"פ או הדרך בהתאמה.
ג.	יש לאפשר עומק שתילה מינימלי של 0.8 מטר על גבי תקרת הדרך התת קרקעית. בעבור עצים יש לאפשר ככול שניתן עומק של 1.2 מטר.
ד.	לא יותר איזורור מרתפים לשטחים פתוחים ומדרכות

4,4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
א.	גינון
ב.	זיקת הנאה לרכב שירות והצלה
ג.	זיקת הנאה מעבר לציבור
ד.	חניה תת קרקעית
4.4.2	הוראות
א.	יותר מעבר זמני לכל סוגי הרכב עד לתחילת ביצוע תכנית גב/418 ו/או ע"פ החלטת מהנדס העיר. רוחב המעבר יהיה 5 מ' מעבר זמני בשלב א' עד אישור תכנית גב/418
ב.	בשביל יתאפשרו מעברים לרכב שירות ומעבר לציבור לפי המסומן בתשריט
ג.	לא יותר איזורור מרתפים לשטחים הפתוחים ומדרכות
ד.	יותר שימושים בתת הקרקע לרבות חניה בהתאם לסקר הקרקע ובחינת הצורך במיגון המרתפים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/תא שטח מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) מ.פ.ה (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר						מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מסחר ותעסוקה	610A	1003	16,073 +400 לצרכי ציבור (6)	6,430 +120 לצרכי ציבור	-	6,040	29,063	2897%	-	+165	28 (3)	6 (4)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
מסחר ותעסוקה	610D	3640	32,207 +1600 לצרכי ציבור (6)	13,008 +480 לצרכי ציבור	-	22260	69,555	1910%	-	+165	28 (3)	6 (4)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
שביל	610F	459	-	-	-	2760	2760	601%	-	-	-	6 (4)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
שטח ציבורי פתוח	610E	5402	-	-	-	200 (1)	200	3.7%	-	-	-	-	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
סה"כ		10,504	50,280	20,038	-	31,260	101,578		-		28 (3)	6 (4)				

הערות:

- (1) 200 מ"ר שטח מיועד לתחזוקה מיכון ושירותים
- (2) גובה מקסימלי לקומה טיפוסית לתעסוקה - עד 3.8 מ'
- (3) 28 קומות+ קומת גג חלקית גבוהה למתקנים טכניים. התוכנית מתירה גמישות במספר הקומות המצויין אך מגבילה את הגובה המקסימלי של כל אחד מהמבנים.
- (4) ניתן להוסיף קומות מרתף נוספות לעמידה בתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מהתקן המקסימלי 80:1.
- (5) ניתן לבלוט עם קו הבנין לקומות עליונות 1.0 מטר לעבר השביל מעל 2 קומות המסחר.
- (6) שטחי המסחר יקבעו לעת הוצאת היתר בניה וימוקמו בשתי הקומות הראשונות של המבנים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה****עיצוב אדריכלי**

6.1.1 תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית. תוכנית זו תהיה כפופה לעקרונות שנקבעו בתוכנית הכוללת למתחם והיקף התוכנית יהיה ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר.

ההסדר התחבורתי בצומת התת קרקעית שבסמוך לגבול בין תאי שטח 610E ו-610G יוטמעו בתוכנית העיצוב האדריכלי.

6.1.2 עריכתה של תכנית לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של מחלקת רישוי עסקים לתכנית.

תחבורה

6.1.3 אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה, לחיבורים למערכות עירוניות, לשלב ב' בנספח התנועה, על רקע החלופות העקרוניות בנספח התנועה או חלופה אחרת שתאושר ע"י משרד התחבורה.

6.1.4 הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.5 לעת הגשת היתר בניה, בהתאם לנסיבות התכנון, יש לתאם את מפלסי החניון עם מפלסי המגרשים הסמוכים, כך שתתאפשר אופציה למעבר עתידי בין החניונים.

6.1.6 תנאי להיתר בניה לדרך הדרומית ולמנהרה יהיה קבלת חו"ד יועץ אקוסטי אשר ימליץ על אמצעים לצמצום הרעש במהלך עבודות הבניה, בכדי לצמצם את הפגיעה האפשרית בבעלי הזכויות במתחם לרבות בפעילות בחלקה 500.

הגנת הסביבה

6.1.7 תנאי למתן כל היתר (בניה, חפירה, דיפון) מתוקף תוכנית זו יהיה ביצוע סקר קרקע וגז קרקע בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. מסקנות הסקר הנוגעות לתכנון הטיפול בזיהום במידה וימצא, מיגון, ניטור וקביעת שימושים מותרים בתת הקרקע יעוגנו בהיתר. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור ביצוע כל הנדרש בהיתר.

6.1.8 התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

(א) הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

(ב) הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין למשרד להגנת הסביבה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות המשרד להגנת הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. איוורור החניונים יעשה לגג המבנה המסחרי.

(ג) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

פיתוח סביבתי

6.1.9 אישור תוכנית פיתוח סביבתי ותכנית פיתוח תשתית.

כיבוי אש

6.1.10 תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

פיקוד העורף

6.1.11 תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח למסחר ותעסוקה.

חברת החשמל

6.1.12 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומקבלות שימוש מקווי חשמל קיימים או מתוכננים.

תשתיות

6.1.13 תנאי להיתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6.1.14 אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	
6.1.15	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט לשימור בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשמור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
6.1.16	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור
6.1.17	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שידרש.
6.1.18	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "יעוץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
6.1.19	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "יעוץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התוכנית.
6.1.20	קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.1.21	תנאי להיתר בניה יהיה יישום מימצאי הסקר העצים שנערך במקום כמפורט בנספח העצים הבוגרים כולל כל ההוראות המתייחסות לשימור ולהעתקת העצים.
	חשוב לציין שהעתקת חלק מהעצים לרבות עצי הדקל הקנארי מחייבת הכנה מראש של 1 שנה. הכנת העצים להעתקה תהיה בהתאם למפרט האגרונום.
	רשיון ההעתקה והכריתה הסופי יוכן ע"י פקיד היערות רק לאחר הכנת העצים להעתקה.
מלונאות	
6.1.22	תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקני משרד התיירות.
6.1 א. תנאי להיתר בניה תא שטח 610D	
• הריסת המבנים המסומנים להריסה בחלקה 610.	
6.1 ב. תנאי להיתר בניה תא שטח 610A	
הבטחת הריסת בנין קיים בחלקה 535	
6.2 דרכים וחניה	
6.2.1	עד לביצוע תוכנית גב/418 מערך הדרכים יהיה כמפורט בנספח התנועה המנחה שלבים א + ב.
6.2.2	מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח למסחר ותעסוקה ושביל.
6.2.3	החניה תהיה על פי המפורט בנספח התנועה.
6.2.3	תותר מדרך תת קרקעית/מנהרה כניסה ויציאה למרתפי חניה שבתאי השטח למסחר ותעסוקה.
6.2.4	תתאפשר חניה תפעולית מכיוון הדרך הצפונית ומכיוון השביל עד להקמת המנהרה..
6.2.5	לא תתאפשר חניה עילית ו/או מרתפים בתחום שטחי הש.צ.פ.
6.2.6	לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
6.2.7	לא תתאפשרנה חניות בתחום הדרך לאורך רחוב תפוצות ישראל.
6.2.8	תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הגשת היתר הבניה ולא יותר מ-80:1. תקן זה יהנו תקן מקסימלי. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתוכנית. בסמכות הוועדה המקומית יהיה לצמצם את תקן החניה בין 80:1 ל-250:1 בהתאם למגבלות הפיזיות של תא שטח 610A, מערכת התחבורה הציבורית ומערכת השאטלים העירונית ככול שזו תופעל.
6.2.9	ניתן להתקין מתקני חניה אוטומטיים לצורך עמידה בדרישות תקן החניה כפתרון חניה משלים לחניון קונבנציונלי. בתא שטח 610A יותר שימוש במכפילי חניה/ חניון אוטומטי ככל שבעלי הקרקע בתא שטח זה לא יהיו מעוניינים בפתרון של חניון משותף.
6.2.10	יעוגן מעבר זמני של כלי רכב דרך תא שטח 610D עד להשלמת מעבר קבוע דרך השביל המזרחי.
6.2.11	תתאפשר כניסה ויציאה עצמאית לתא שטח 610A.
6.3 מתקנים טכנים על הגג	
• חדרים טכניים, אנטנות וכל מתקן אחר המוצב על גג הבנינים יתוכנן כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

6.4 מתקני אשפה וסילוקין

- 6.4.1 תותר גמישות במיקום חדרי האשפה, תוך העדפה למיקום במרתפי החניה. ככל שאלו ימוקמו בקומות הקרקע הם ימוקמו בחצר פנימית של המבנה ולא יותרו להציבם בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. הגישה לשטח זה תהיה מכיוון השביל או מכיוון הדרך הצפונית.
- 6.4.2 למתקנים יותקנו סידורי אוורור או קירור הנדרשים וגישה לרכב פינוי אשפה או תחזוקה באישור מחלקת התברואה של עיריית גבעתיים.
- 6.4.3 מתקני פינוי האשפה וחדרי האשפה יותאמו להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר הפרדה ל-2 זרמים לפחות, זאת בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא זה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- 6.5.1 כל מתקני חברת החשמל לרבות חדרי שנאים יהיו ממוקמים במפלס מרתף ראשון בתוך קוי המגרש.
- 6.5.2 על מנת להבטיח שלא יפגעו קווי חשמל תת קרקעיים יש לקבל אישור של חברת החשמל לפני תחילת עבודות תפירה או בניה.

6.6 הוראות בנושא תקשורת

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 חומרי גמר

- גמר חיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים לאורך זמן, לדוגמה: זכוכית, אבן, גרניט, פח, אלומיניום או אחר באישור מהנדס העיר.

6.8 חלוקה ורישום

- 6.8.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- 6.8.2 תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 6.8.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון לחלקות 610 ו-535 בלבד.
- 6.8.4 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 6.8.5 עם אישור התוכנית תירשם הערה במרשם המקרקעין לגבי חלקה 535 לפיה המבנה בתוכנית מיועד להריסה והשטח מיועד להפקעה עבור שצ"פ וסלילת המנהרה.
- 6.8.6 תירשם זיקת הנאה הדדית לצורך כניסה ויציאה ממרתף חניה, לשימוש בחצר המשק בתא שטח 610D ולמעבר בין מפלסי החניה בין תא שטח 610A לתא שטח 610D.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.9.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

6.10 איכות הסביבה

- 6.10.1 המבנים יבנו על פי התקן הישראלי 5281 לבניה ירוקה ויבדקו ע"י מכון התקנים או גוף אחר שיוסמך לכך.
- 6.10.2 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות המשרד להגנת הסביבה.

6.11 פיתוח סביבתי

- 6.11.1 תנאי להיתר בניה למגדל הראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 פיתוח תשתיות

- 6.12.1 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.12.2 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 6.12.3 אישור תאגיד המים ומחלקת תשתיות בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים כתנאי לאיכלוס.

6.13 החדרת מי נגר

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

6.14 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.15 תנאים לאיכלוסשלב א:

תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה הקמת חברת ניהול ל"מתחם כורזין" ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעקרונות גב/418.

- תנאי לאכלוס 23,000 מ"ר עיקרי + 1600 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור בתא שטח D610 יהיה:
1. העברת השטח לצרכי ציבור בהיקף של 1600 מ"ר עיקרי לעיריית גבעתיים.
 2. פיתוח שטחים פתוחים ע"פ תוכנית פיתוח מאושרת.
 3. ביצוע הרחבת הדרך הצפונית בתא שטח C 610 וביטול החניות לאורך רחוב תפוצות ישראל.

- תנאי לאכלוס 8,000 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור בתא שטח 610A יהיה:
1. הריסת הבניין הקיים בחלקה 535
 2. העברת השטח לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עיקרי לעיריית גבעתיים.

שלב ב:

תנאי לאכלוס יתרת שטחי הבניה 17,280 מ"ר עיקרי בתאי השטח 610D ו-610A יהיה פתיחת המנהרה, חיבור הדרך ל"אלוף שדה" ופיתוח השצ"פ.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	610D בניה של 23,000 מ"ר עיקרי + 1600 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור.	תנאי להיתר: הריסת הבנין הקיים בחלקה 610 תנאים לאכלוס: 1. העברת השטח לצרכי ציבור בהיקף של 1600 מ"ר עיקרי לעיריית גבעתיים. 2. פיתוח שטחים פתוחים ע"פ תוכנית פיתוח מאושרת. 3. ביצוע הרחבת הדרך הצפונית בתא שטח C 610 וביטול התניות לאורך רחוב תפוצות ישראל.
	A610 בניה של 8000 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור.	תנאי להיתר: הבטחת הריסת הבנין הקיים בחלקה 535 תנאים לאכלוס: 1. הריסת הבנין הקיים בחלקה 535 2. העברת השטח לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עיקרי לעיריית גבעתיים.
ב	D610 בניה של 9,207 מ"ר עיקרי	תנאי לאכלוס: פתיחת המנהרה, חיבור הדרך ל"אלוף שדה" ופיתוח השצ"פ.
	A610 בניה בשטח של 8,073 מ"ר עיקרי	

הערות:

- 1 יותר המשך פעילותו של המבנה בחלקה 535 למשך 7 שנים או עד לאכלוס המבנה בתא שטח 610A, המוקדם מבין השניים. בתום התקופה המבנה יהרס.
2. ביצוע השלבים א ו-ב יכול להעשות בהינף אחד ובכפוף לסעיף 6.15.
3. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה הקמת חברת ניהול ל"מתחם כורזין" ע"י הועדה המקומית בהתאם לעקרונות גב/418.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים

7.3 זכויות מתכלות

התוכנית תתכלה תוך 7 שנים אם לא יוצא היתר בניה לאחד המבנים. בסמכות ועדה מחוזית יהיה להאריך את תוקף התוכנית והמשך פעילותו של מבנה בחלקה 535. בתום התקופה המבנה ייהרס.

29/01/2015

מאושרת

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

8. חתימות

תאריך: 29.1.15	חתימה: חבר השוהם בע"מ ח.פ. 513909648	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513909648		תאגיד/שם רשות מקומית: קבוצת אבן השהם בע"מ	
תאריך: 29.1.15	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עירית גבעתיים	
תאריך: 29.1.15	חתימה: י. קומט	שם: יחיאל קומט	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513360719	אדריכלים בע"מ	תאגיד: י. קומט אדריכלים בע"מ	
תאריך: 29.1.15	חתימה: חבר השוהם בע"מ ח.פ. 513909648	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513909648		תאגיד: קבוצת אבן השהם בע"מ	
תאריך: 29.1.15	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 500263009		תאגיד: עיריית גבעתיים	
תאריך: 29.1.15	חתימה:	שם:	על עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	
תאריך: 29.1.15	חתימה: חבר השוהם בע"מ ח.פ. 513909648	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 513909648		תאגיד: קבוצת אבן השהם בע"מ	
תאריך: 29.1.15	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 520042847		תאגיד: רבוע כחול-ישראל בע"מ	
תאריך: 29.1.15	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 510827678		תאגיד: קרטיסי אשראי לישראל בע"מ	

מאושרת
29/01/2015

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009