

5000254625-1

מאושרת

תכנית מס' גב/555

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/555

"מרכז עסקים דרומי-מגדל יהלומי גבעתיים"

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים

תכנית גב/ 555
 בקשה להפקדת התוכנית
 1. חמלצה להפקדה ישיבה 2009003 מיום 17.11.14
 2. אישור להפקדה ישיבה 7.7.14 מיום 25.2.13
 3. תכנית זו מסוימת לשימוש מסחר ולתוכנית מתאר בתנאים
לדרישות
 תאריך 5.11.14
 מנהל היצר
 ק"ר הוועדה/מטעם

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 555/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.7.14 לאשר את התכנית
 גילה גורן
 יו"ר הועדה המחוזית

18.11.14 א"י כ.

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית ממוקמת בקריית המלאכה בגבעתיים, בין הרחובות כרוזין ממזרח, אלוף שדה מדרום ותפוצות ישראל מצפון. במגרש קיים כיום מבנה משרדים ומסחר בגובה 7 קומות.

מטרת התוכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה באופן המשתלב עם תכנון האזור ובהתאם לתוכנית הכללית למתחם כרוזין (תוכנית מסי גב/418) הנמצאת בהכנה. לשם כך, מוצע לשנות את יעוד הקרקע המרכזי מתעשייה ושפ"פ הכולל חניה, ליעוד תעסוקה ומסחר ולהגדיל את זכויות הבניה.

הבינוי המוצע כולל את המבנה הקיים היום בשטח המגרש ותוספת מגדל משרדים בגובה של 26 קומות המתחבר אל המבנה הקיים באמצעות אטריום מרכזי. עקרונות הבינוי בתוכנית זו תואמים את כל הנחיות הבינוי המפורטות בתוכנית הכללית לאזור – גב/418.

במסגרת תוכנית גב/418 יהפוך רחוב תפוצות ישראל לשצ"פ והגישה למגרשים השונים לאורכו תהייה תת קרקעית באמצעות מעבר משותף בין כל המגרשים. תוכנית זו, כוללת את רמפת הכניסה מרחוב כרוזין ומעבר תת קרקעי תחת המגרש אשר יהווה חלק מהגישה התת קרקעית למתחם כולו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

28.09.14
מאושרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מרכז עסקים דרומי- מגדל יהלומי גבעתיים"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

גב/555

מספר התוכנית

12.39 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.09.14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף¹⁴ בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

28.09.14

עמוד 3 מתוך 22

מאוסרת

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
 - קואורדינטה X 182,000
 - קואורדינטה Y 663,000
- 1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות כורזין ותפוצות ישראל בגבעתיים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית גבעתיים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גבעתיים תפוצות ישראל 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|----------------------------|--------------------------------|
| 6156 | | • חלק מהגוש | 487,506,541,542,543 549 | 494,497,503,505 538,544,545 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

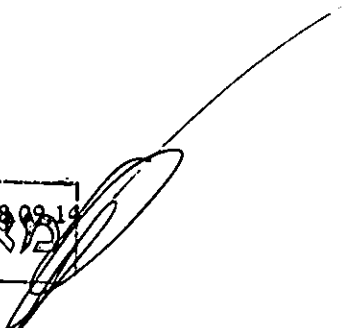
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

רמת גן

מאוסרת



| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|---|--------------------|------------|
| 119 א' | • שינוי | תוכנית זו גוברת על תוכנית 119 א' | 1674 | 19/11/1970 |
| תמ"א 4/ב/34 | • כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 4/ב/34, הוראות התמ"א יחולו על תוכנית זו. | 5704 | 16/08/2007 |
| תמ"מ 5 | • כפיפות | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ 5, הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו. | 6077 | 15/04/2010 |

הערה:

שטח תוכנית זו כלול בתחום תוכנית גב/418 הנמצאת בהכנה. התוכנית נדונה להפקדה בתאריך 30.12.13 - מסי מבא"ת 503-0128629.

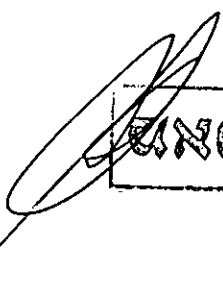
| |
|--------|
| מאושרת |
|--------|

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
| | ועדה מחוזית | י.א.ישר אדריכלים בע"מ | 06.08.14 | | 19 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | י.א.ישר אדריכלים בע"מ | 06.08.14 | 1 | | 1: 500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | י.א.ישר אדריכלים בע"מ | 06.08.14 | 1 | | 1: 2500, 1: 500 | מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים. | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית | מ.ת.ן מערכות תחבורה בע"מ | 07.01.13 | 1 | | 1: 500 | מנחה | נספח תנועה |
| | ועדה מחוזית | צור - וולף אדריכלים | 23.7.13 | 1 | | 1: 500 | מנחה | נספח נוף |
| | ועדה מחוזית | ישר אדריכלים | 20.02.13 | 1 | | 1: 1250 | מנחה | תוכנית צל |
| | ועדה מחוזית | לשם שפר איכות סביבה בע"מ | יולי 2013 | ל"ר | 27 | ל"ר | מנחה | חוות דעת הצללה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

*נספח הבינוי יהיה מנחה למעט קווי הבניין וגובה הבניין המקסימאלי, לגביהם הוא מחייב.



משרד
התכנון
וערים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|------------|--|------------|------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 03-6000501 | | 03-6000500 | ז'בוטינסקי 3, בניין שמשון, קומה 16, רמת גן | 51-0283823 | רשות מקומית יהלומי גבעתיים בע"מ | | | | פרטי |
| | | | | | שניקין 6 גבעתיים | | הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים | | | | ועדה מקומית |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | 03-6000501 | | 03-6000500 | ז'בוטינסקי 3, קומה 16, רמת גן | 51-0283823 | יהלומי גבעתיים בע"מ | | | | פרטי |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|--|------------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| | 03-6000501 | | 03-6000500 | ז'בוטינסקי 3, בניין שמשון, קומה 16, רמת גן | 51-0283823 | יהלומי גבעתיים בע"מ | | | | פרטי |
| | | | | | | עיריית גבעתיים | | | | מקומית |
| | | | | | | מנהל מקרקעי ישראל | | | | מקומית |
| | | | | | | עיריית גבעתיים | | | | מקומית |
| | | | | | | עיריית גבעתיים | | | | מקומית |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | 03-6209633 | | 03-6203220 | רח' טשרניחובסקי 18, תל אביב, 63291 | | י.א. ישר אדריכלים בע"מ | 39815 | 054088711 | אבנר ישר | אדריכל |
| | 03-5625918 | | 03-5625919 | | | מ.ת. מערכות תחבורה בע"מ | 114522 | 036349884 | פאדי ערקי | מהנדס |
| | 09-9510030 | | 09-9569438 | רח' הכפר 15, רשפון | | עור וולף אדריכלי עור | 106777 | 24650798 | ליאור וולף | אדריכל |
| | 03-7516956 | | 03-7541000 | הירקון 67 בני ברק | | קבוצת דטהמפ | 570 | 52602984 | ברני גטניו | מודד |
| | | | | | | | | | | מוסמך |

מבא"ת
2006

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 |
|------------------|--|
| "התוכנית הכללית" | תוכנית גב/418- התוכנית הכללית למתחם כורזין הנמצאת בהכנה. תוכנית זו (גב/555) הינה נגזרת של התוכנית הכללית ועומדת בהוראותיה. |
| מנהרת גישה למתחם | השטח המסומן בפוליון מנהרה. בשטח זה תוקם רמפה לתת הקרקע וכן מעבר תת קרקעי למתחם כורזין כולו. מנהרת הגישה הינה חלק ממערך התנועה התת קרקעי הכולל של מתחם כורזין, כפי שהוגדר בתוכנית הכללית. |

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. פיתוח אזור תעסוקה משני, בהתאם להוראות תמ"מ 5.
- ב. שינוי ייעוד מתעשייה ושפ"פ הכולל חניה, לתעסוקה ומסחר, תוך הגדלת זכויות הבניה לצורך הקמת מגדל בגובה כולל של 26 קומות.
- ג. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ג' ושצ"פ לדרך, לצורך הרחבת דרכים קיימות ויצירת פתרון תחבורה למתחם כולו.
- ד. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מתעשייה ושפ"פ הכולל חניה, לתעסוקה ומסחר.
- ב. קביעת היקף השטחים העיקריים למסחר ותעסוקה – עד 25,300 מ"ר.
- ג. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ג' ושצ"פ לדרך לצורך הרחבת דרכים קיימות ויצירת פתרון תחבורה הכולל הוספת נתיבים ומנהרה תת קרעית לגישת כלי רכב למתחם.
- ד. קביעת קווי בניין וגובה כולל של 26 קומות.
- ה. הקצאת שטח בנוי בהיקף של 1000 מ"ר (עיקרי ושירות) לצרכי ציבור.
- ו. קביעת זיקות הנאה לציבור.
- ז. קביעת הוראות בנושא בינוי ופיתוח.

28.09.14

עמוד 8 מתוך 22

מאוסרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 12.39 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 0 | -8,992 | 8,992 | מ"ר | תעשייה |
| ביעוד מסחר ותעסוקה. | | 20,800 | +20,800 | 0 | מ"ר | תעסוקה |
| ביעוד מסחר ותעסוקה. עד 17.8% מסך השטחים העיקריים המותרים ביעוד זה יותרו למטרות מסחר. ראה סעיף 4.1.2 א' בנושא. | | 4,500 | +4,500 | 0 | מ"ר | מסחר |
| שטח ציבורי בנוי ביעוד מסחר ותעסוקה. בנוסף מוצעים 285 מ"ר שטחי שירות לשימוש זה. | | 715 | +715 | 0 | מ"ר | מבני ציבור |

28.09.14

עמוד 9 מתוך 22

מאושרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|-----------------|
| | 100 | מסחר ותעסוקה |
| | 200,201 | שטח ציבורי פתוח |
| | 300,301 | דרך מאושרת |
| | 400,401,402 | דרך מוצעת |
| | 500 | שביל |

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

| אחוזים | מצב מוצע | | אחוזים | מצב מאושר | |
|--------|----------|--------------|--------|-----------|-----------------|
| | מ"ר | יעוד | | מ"ר | יעוד |
| 41.0% | 5.08 | מסחר ותעסוקה | 23.2% | 2.87 | תעשייה |
| 2.3% | 0.27 | שביל | 6.3% | 0.78 | מגורים ג' מיוחד |
| 17.8% | 2.21 | שצ"פ | 24.6% | 3.05 | שצ"פ |
| 17.6% | 2.18 | דרך מאושרת | 21.6% | 2.68 | שפ"פ |
| 21.3% | 2.65 | דרך מוצעת | 24.3% | 3.01 | דרך מאושרת |
| 100% | 12.39 | סה"כ | 100% | 12.39 | סה"כ |

28.09.14

עמוד 10 מתוך 22

טל. 052-5111111

4 יעודי קרקע ושימושים

| | 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|--|-------|----------------------|
| | 4.1.1 | שימושים |
| שימושים לתעסוקה כגון: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה שקטה ונקיה. | א. | |
| שימושים בעלי אופי ציבורי לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות וכן עבור צרכי ציבור נוספים בכפוף לאישור מהנדס העיר. | ב. | |
| שימושים מסחריים כגון: חנויות, מסעדות ובתי קפה. | ג. | |
| חנויות, דרכי שירות, מחסנים תת קרקעיים. | ד. | |
| שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות ומתקנים הנדסיים. | ה. | |
| שימושים אחרים לתעסוקה שאינם גורמים מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית. | ו. | |
| | 4.1.2 | הוראות |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 25,300 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר. 2. עד 4500 מ"ר מסך השטחים העקריים המפורטים לעיל יותרו למטרות מסחר. 3. סך שטחי השירות לתעסוקה ומסחר הינו 10,115 מ"ר, המהווים 40% מהשטח העיקרי. 4. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתת הקרקע אל מעל לקרקע בהיקף של עד 20%, בתנאי שלא תהיה פגיעה בשטחים המיועדים לחניה ובחזית המסחרית בקומת הקרקע. 5. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, יוקצו עוד 1000 מ"ר (עיקרי ושירות) לצרכי ציבור. | א. | זכויות בניה |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות למגדל לא יעלה על 25 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 26 קומות. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 3. גובה קומת הקרקע למסחר לא יעלה על 8 מ' ברוטו. | ב. | גובה המבנים |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. מימוש הזכויות למטרות מסחריות יתאפשר בשתי הקומות הראשונות מעל מפלס הרחוב (קומת קרקע וקומת גלריה ו/ או קומה א'). 2. שטחים לצרכי ציבור יהיה ניתן למקם בקומת המסחר, במידה ויתאפשר ובהסכמה ובשתי הקומות שמעליה. 3. יותר שימוש לציבור בקומות הגג מעל קומת המסחר. כמו כן תותר בניית גשרים בין מגרשים סמוכים למעבר הציבור. 4. <u>חזיתות וחומרי גמר</u> <ol style="list-style-type: none"> א. גמר חיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים לאורך זמן, לדוגמה: זכוכית, אבן, גרניט, אלומיניום או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. ב. תותר בניית חדרי מכוונות על גג המבנה בתנאי הבטחת פתרון עיצובי לשילובם בעיצוב המבנה והבטחת פתרון למניעת הפרעות סביבתיות למבנים הסמוכים לגבי רעש, ריחות וכד'. <ol style="list-style-type: none"> 5. <u>קולונדה</u> תוקם קולונדה לאורך החזית הצפונית של המגרש. בשטח הקולונדה תרשם זיקת הנאה. רוחב הקולונדה וזיקת ההנאה יהיה | ג. | בינוי ועיצוב אדריכלי |

28.09.14

עמוד 11 מתוך 22

מאוסרת

| | | |
|--|--------------------------|------------------|
| <p>7 מ'. הכל רוחב הקולונדה תתאפשר תנועת הולכי רגל חופשית ורצופה.</p> <p>6. מתקני אשפה ופינוי פסולת</p> <p>א. חדרי אשפה ומתקנים יהיו ממוקמים במפלס הקרקע בתחום קוי הבנין או במפלס מרתף ראשון בתוך קוי המגרש. יובטח שילובם בחזיתות המבנים.</p> <p>ב. מתקנים אלה ייבנו מחומרי גמר עמידים. בנייתם תהיה לפי תוכנית הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. יותקנו סידורי אוורור או קירנר הנדרשים וגישה לרכב פינוי אשפה או תחזוקה באישור מחלקת התברואה של עיריית גבעתיים.</p> <p>7. מרתפים</p> <p>א. מותרת הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש, לרבות שטח השפ"פ.</p> <p>ב. יותרו שימושים לדרכים פנימיות, חניות ומחסנים.</p> | | |
| <p>1. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית פיתוח כללית למגרש, המתואמת עם תוכנית הפיתוח הכללית למתחם כורזין (תוכנית גב/418)</p> <p>2. מפלסי הכניסה לחנויות ולבתי העסק יתואמו מול תוכנית הפיתוח הכוללת למתחם כורזין. מפלסי הכניסה יקבעו בהתאמה למפלסי הכיכר העירונית, והשצ"פ הגובלים כך שיתאפשר ניקוז עילי רציף.</p> | <p>פיתוח</p> | <p>ד.</p> |
| <p>כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אויר וכדומה) יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.</p> | <p>תשתיות</p> | <p>ה.</p> |
| <p>1. תכנון המבנה יעשה בהתאם לתנאי האקלים באזור ויבטיח מקסימום ניצול אנרגית השמש לחימום המבנה בחורף ואוורור לילה בקיץ. התכנון יתבסס על אסטרטגיות תכנון אקלימיות להבטחת מידה מירבית של נוחות תרמית במבנה.</p> <p>2. כל המבנים החדשים בתחום המגרש יבנו ע"פ תקן ישראלי 5281, לנושא בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בנינים ירוקים).</p> <p>3. יוקמו מקלחות בקומות המבנה ובמרתפים, על מנת לעודד הגעת עובדים באופניים.</p> | <p>בניה ירוקה</p> | <p>ו.</p> |
| <p>בשטח המסומן בפוליוגון מנהרה תוקם מנהרת הגישה למתחם. בשטח זה תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לרכב, תוך מתן אפשרות לחבר את המנהרה למגרשים סמוכים. ראה סעיף 6.4 בנושא.</p> | <p>מנהרה</p> | <p>ז.</p> |

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| <p>4.2 דרך (מאושרת, מוצעת)</p> | | <p>4.2</p> |
| <p>שימושים</p> | | <p>4.2.1</p> |
| <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p> | | <p>א.</p> |
| <p>דרך תת קרקעית</p> | | <p>ב.</p> |
| <p>הוראות</p> | | <p>4.2.2</p> |
| <p>בשטח המסומן בפוליוגון מנהרה תוקם מנהרת הגישה למתחם. בשטח זה תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לרכב, תוך מתן אפשרות לחבר את המנהרה למגרשים סמוכים. ראה סעיף 6.4 בנושא.</p> | <p>מנהרה</p> | <p>א.</p> |

28-09-14
מאושרת

| | |
|--------------------------|---|
| 4.3 שביל | |
| 4.3.1 שימושים | |
| א. | גינון, נטיעות. מצללות וריהוט רחוב. |
| ב. | מעבר רכב שירות והצלה |
| ג. | מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים |
| ד. | חניות תת קרקעיות. |
| תשתיות תת קרקעיות | |
| 4.3.2 הוראות | |
| א. | מותרת הקמת מרתפי חניה תחת שטח השביל, המשכיים למרתפי החניה תחת המגרש לתעסוקה ומסחר. |
| ב. | הוראות פיתוח <ol style="list-style-type: none"> השביל יהיה לכל אורכו ברוחב מינימאלי של 3.5 מ', פנוי מכל מכשול, ויכלול זיקת הנאה למעבר חופשי של הולכי רגל. תתאפשר גישה לרכב שרות ולרכב הצלה בתחום השביל. גישת רכבים תתבצע באופן שלא יפגע בפיתוח השביל. יישמר רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים המתוכננים בתוכנית הכללית למתחם גב/418 (כיכר עירונית, שביל, שפ"פ, שצ"פ) לא יוקמו גדרות בין השטחים הפתוחים ובתחומם. פרטי העיצוב חומרי הגמר בפיתוח, פרטי ריהוט, נטיעות עצים וגינון בשטח התוכנית, יותאמו לתוכנית הפיתוח הכוללת למתחם (ע"פ תוכנית גב/418). באזורי שתילה מעל חניונים, עומק שתילה מינימלי יהיה 1.5 מ' מפני התקרה. |
| ג. | מנהרה בשטח המסומן בפוליגון מנהרה תוקם מנהרת הגישה למתחם. בשטח זה תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לרכב, תוך מתן אפשרות לחבר את המנהרה למגרשים סמוכים. ראה סעיף 6.4 בנושא. |

| | |
|---------------------------|--|
| 4.4 שם ייעוד: שצ"פ | |
| 4.4.1 שימושים | |
| ד. | גינון ונטיעות |
| ה. | מצללות, ריהוט רחוב, פיסול סביבתי, מתקני משחק וכדומה. |
| ו. | מעבר רכב שירות והצלה. |
| ז. | מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. |
| ח. | דרך תת קרקעית למעבר כלי רכב. |
| 4.4.2 הוראות | |
| א. | הוראות פיתוח <ol style="list-style-type: none"> שטח השצ"פ יהיה מרוצף בחומרים שונים: אבן טבעית, אבן משתלבת, דק עץ או יציקת בטון. בכיכר יהיו שטחים מגוונים ויינטעו בה עצים, הכל על פי תכנית הפיתוח הכוללת למתחם (ע"פ תוכנית גב/418) ישמר רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים המתוכננים בתכנית הכללית למתחם (גב/418). כמו כן, יישמר רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שפ"פ) המפורטים בתוכנית הכללית (גב/418). אין להקים גדרות בין השטחים הפתוחים ובתחומם. לא תתאפשר תנועת כלי רכב בשטח השצ"פ למעט גישה לרכב |

28.09.14

עמוד 13 מתוך 22

מאוסרת

| | | |
|--|---------------------|------------------|
| <p>הצלה ורכב שירות למגרשים הגובלים בו. גישה לרכבים תתבצע באופן שלא יפגע בשצ"פ. גישת רכבי שירות תתבצע בין השעות שיקבעו ע"י העירייה או כל גוף מטעמה.</p> <p>5. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. בשטח השצ"פ לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל, ריהוט רחוב וגן ומתקני משחק.</p> <p>7. תא שטח 200 ישמש כדרך, עד ליצירת דרך חלופית לרחוב תפוצות ישראל. תא שטח זה יפותח כשצ"פ רק לאחר "ביטול הדרך" עפ"י תוכנית זו.</p> <p>8. בתחום השצ"פ הדרומי בתא שטח 201, תתאפשר חניה זמנית לציבור הרחב עד להפעלת החניון התת קרקעי.</p> <p>9. השצ"פ בתא שטח 201 יפותח בפיתוח אקסטנסיבי, עד להשלמת התכנון הכולל של המתחם במסגרת תוכנית זו.</p> <p>10. לאחר השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 201, לא תתאפשר בו תנועת כלי רכב.</p> | | |
| <p>בשטח המסומן בפוליוגון מנהרה תוקם מנהרת הגישה למתחם. בשטח זה תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לרכב, תוך מתן אפשרות לחבר את המנהרה למגרשים סמוכים. ראה סעיף 6.4 בנושא.</p> | <p>מנהרה</p> | <p>ב.</p> |

28.09.14

עמוד 14 מתוך 22

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות לדונם (נ"ד) | מספר יח"ד | תכנית (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה - מ"ר | | שטחי בניה סה"כ | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | גודל מגרש (דונם) | מס' תא שטח | יעוד | | | | | |
|-------|-----------------|-------------|------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------|----------------|--------------------|-------|-------------------|-------|------------------|------------|--------|--------|------------|--------------|------|--------|
| | צידוי-ימני | צידוי-שמאלי | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מפל לכניסה לקובעת | שרות | | עיקרי | שרות | עיקרי | מסחר | | | | תעסוקה | מבני ציבור | סה"כ | מסחר | תעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6 | | 160 | לי"ר | לי"ר | 75% בקומות קרקע 60% בקומות המשרדים | 11.97% | 67,295 | 30,880 | 67,295 | | 1,800 | 4,500 | 8,320 | 20,800 | 715 | 26,015 | 10,405 | 100 | מסחר ותעסוקה | | |

הערות

1. זכויות הבניה המפורטת בטבלה זו כוללות את השטחים של המבנה הקיים.
2. מתוך סך השטחים העיקריים המפורטים לעיל, עד 4500 מ"ר יותרו לשימושי מסחר.
3. שטחי בניה (עיקרי ושירות) אשר לא נוצלו למסחר – ישמשו לתעסוקה.

28.09.14

עמוד 15 מתוך 22

טלר

6. הוראות נוספות

6.1 תוכנית עיצוב אדריכלי

1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:500, אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר: מיקום מבנים במגרש, גובה בניינים, מפלסים, אופי החזיתות לרבות אופן הטיפול בחזית לאורך רחוב אלוף שדה, חומרי גמר, פיתוח שטח וכו', תוך כדי שמירת מגמת התכנון והבינוי המופיעים בנספח הבינוי של תכנית זו. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. תוכנית העיצוב תכלול התייחסות למיקום השימושים השונים, לרבות השימושים הציבוריים, במבנה ומחוצה לו.
3. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח השצ"פים, זיקות הנאה, פתרון החדרת מי נגר עילי, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שבילי אופניים, וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר. בנוסף, התוכנית תכלול התייחסות לכל רצועת השצ"פ לאורך אלוף שדה.
4. בשטח המגרש תותר הקמת שתי קומות לשימושים מסחריים. גג קומות המסחר יגונן ויטופל באופן אשר יאפשר שימוש ציבורי עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת תכניות העיצוב האדריכלי והפיתוח של המגרש.
5. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח יקבע תואי מדויק של הדרך התת קרקעית הציבורית בשטח המגרש. ראה סעיף 6.4 בנושא.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת החיבור האדריכלי בין המבנה החדש למבנה הקיים. בין היתר תוצג התייחסות למפלסים והמשכיות של הקווים האופקיים המאפיינים את המבנה הקיים.
2. לרמפת הגישה למתחם יוגש היתר בניה נפרד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 הינו היתר בניה לרמפת הגישה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לרמפת הגישה ולמנהרה הינו אישור משרד התחבורה לשלבויות ביצוע המנהרה. במסגרת מסמך שלבויות הביצוע יובטח מעבר כלי רכב מרחוב כורזין ומרחוב תפוצות ישראל לדרך אלוף שדה, תוך מתן אפשרות ליצירת דרכים זמניות דרך מגרש התעסוקה והשצ"פ הדרומי.
4. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין בקומת הקרקע.
5. היתר הבניה לתוספות בניה במגרש מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.
6. תנאי להיתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, במידה והיקף החפירה הצפוי עולה על 50,000 מ"ק.
7. הפקעה בפועל של השטחים המיועדים להרחבת הדרכים.
8. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט יכלול בין היתר: פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח 201,

28.09.14

עמוד 16 מתוך 22

מאושרת



תוך התייחסות למערך הכולל של שבילי אופניים והצירים הירוקים בתוכנית ועפ"י הוראות סעיף 4.4.2 א. 9 במסמך זה.

10. כתנאי להיתר הבניה, יעשה תיאום מפורט של נושא התשתיות ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך מתן דגש על התשתיות המשרתות את משתמשי המתחם כולו.
11. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הכנת סקר מי תהום במידת הצורך, על פי הנחיות רשות המים.
13. בהתאם לממצאי סקר מי התהום במידה וידרש, תנאי למתן היתר בניה יהיה נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום, בהנחיית רשות המים. בהתאם לממצאי הסקרים, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התוכנית.
14. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין, כתנאי להיתר בניה.
15. תנאי למתן היתר בניה הינו התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים או מי מטעמה בנושאים הבאים:

- א. בעינין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
- ב. תכנון למערכות האוורור של הבניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).
- ג. הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. תיאום עם היחידה הסביבתית או מי מטעמה לנושא האפשרות לפתיחת חלונות בקומות התחתונות של המגדל המוצע, הפונות אל תחנת התדלוק הקיימת מדרום מערב לתוכנית.

16. תאום מול נת"ע:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.
- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב תוכניות ההיתר.
- ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

17. תנאי לתחילת עבודות הביצוע של מגדל התעסוקה יהיה הפעלת החניון התת קרקעי לרווחת משתמשי המבנה והמבקרים בהתאם לשלבויות הביצוע בסעיף 7.1.

6.3 היטל השבחה

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

28.09.14

עמוד 17 מתוך 22

מאושרת

6.4 זיקת הנאה

1. תחת הסימון זיקת הנאה בתשריט התוכנית יותר מעבר להולכי רגל ורכב חרום.
2. תחת הסימון "מנהרה" במפלס תת קרקעי עליון יותר מעבר לרכב לכלל הציבור. המעבר כולל את את רמפת הכניסה למפלס הדרך התת קרקעית בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המעבר יתוכנן ויותר בו מעבר לרכב שירות, אשפה ואספקה וכן לרכב פרטי. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, יקבע תוואי מדויק של המעבר הציבורי במרתף העליון. תרשם זיקת הנאה בכל שטח מעבר זה.
3. בצידו המזרחי של מגרש 100, תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 5 מ'.
4. שינויים גיאומטריים קלים בתוואי המנהרה לא יהוו סטייה ניכרת לתוכנית.

6.5 עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות עתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה.

6.6 איכות סביבה

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. זאת עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות אי בעניין זיהום מי תהום.
3. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה בעיריית גבעתיים והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר. מערך פינוי פסולת הבניין יאפשר הפרדת פסולת ל-2 זרמים לפחות וכן מיון, דחיסה והעברה למחזור.
4. הבניה תהיה ע"פ תקן בניה ירוקה בהתאם למדינות הועדה המחוזית תל אביב, שאושרה ביום 3.11.08
5. יש לשלב בבניין מערכת אוורור השואבת אוויר מפתחים בגג המגדל.
6. במידת הצורך, יש לכלול מיגון למבנים תת קרקעיים עתידיים מפני אפשרות חדירת מזהמים בגז הקרקע, זאת על פי מפרט המיגון של עיריית גבעתיים.

28.09.14

עמוד 18 מתוך 22

מאושרת

6.7 תשתיות ומתקני תקשורת

1. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
3. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות מנהדס העיר.

6.8 סטייה ניכרת

שינוי בקווי בניין / תוספת קומות/ תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

6.9 תנאי לאיכלוס המבנה

1. השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 201, שטח השביל ויתר השטחים הציבוריים הפתוחים ע"פ תוכנית הפיתוח. ביטול החניה והריסת המפרדה בתא שטח 201.
2. העברת השטחים לצרכי ציבור לעיריית גבעתיים.
3. פתיחת מנהרת הגישה למתחם, לשימוש הציבור.
4. הקמת חברת ניהול למבנים לצורך טיפול בשטחים הציבוריים של המבנים, לרבות שטחי המסחר.
5. הקמת חברת ניהול ע"י עיריית גבעתיים לצורך הטיפול במרחב הציבורי והסדרי התנועה.

6.10 תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר הינו ביצוע בפועל של מנהרת הגישה למתחם.
2. ביצוע הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.

6.11 שימור מי נגר עילי

- א. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. 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.
 3. ינקטו אמצעים להקטנת מי הנגר העילי המגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 4. מרבית מי הגשמים יפוננו להחדרה ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
- ב. תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

28.09.14

עמוד 19 מתוך 22

מאוסרת

ג. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
3. גובה מקסימאלי לבניה בתחום התוכנית הינו 127 מטרים מעל פני השטח ו- 160 מטרים מעל פני הים.
4. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
5. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המבנה, גובהו לא יחרוג מהגבה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
6. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.

6.13 תנועה וחניה

1. תקן חניה יקבע לתקן מקסימום של 80 : 1. תותר הצמדת עד 150 מקומות חניה למבנה. יתרת החניון ינוהל כחניון ציבורי ללא הצמדת חניות למשתמשים מסוימים.
2. במסגרת התוכנית יוקצו מקומות חניה לאופניים. מספר מקומות החניה לאופניים יחושב ע"פ הערכת מספר המשתמשים העתידי. יש לתכנן מספר מקומות אופניים ל- 3% לפחות מהמשתמשים העתידיים במבנה.

6.14 שימור עצים

1. לפחות חצי שנה טרם ביצוע הפרוייקט יש לפנות לפקיד היערות לקבלת תנאים להנפקת רשיונות כריתה ו/או העתקת עצים.
2. שימור והעתקת עצי פיקוס במידה וישנם יעשו בליווי אגרונום.
3. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.15 מרחק מתחנת הדלק

רדיוס המגן מתחנת הדלק המערבית לתוכנית מסומן בסימון "מגבלות בניה" בתשריט התוכנית. ככל שתחנת הדלק תישאר במקומה לא יותרו שימושים רגישים עבור מוסדות ציבור שחלים לגביהם מגבלות מרחק לפי תמ"א 18.

28.09.14

עמוד 20 מתוך 22

מאושרת

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|--|--|
| 1. | הקמת המנהרה, חניון תת קרקעי ואופציה להקמת קומת מסד | אישור משרד התחבורה לשלביות ביצוע המנהרה |
| 2. | תחילת עבודות הביצוע של מגדל התעסוקה | הפעלת החניון התת קרקעי לרווחת משתמשי המבנה והמבקרים במתחם. |
| 3. | אכלוס מגדל התעסוקה | בניית מנהרת הגישה למתחם בתחום המגרש, כך שתוכל להתחבר ליתר המגדלים לעת חפירת המשך המנהרה בתחום המגרשים הגובלים. |

7.2 מימוש התוכנית

1. זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

2. זכויות הבניה יתכלו בתום 5 שנים מיום אישור התוכנית אלא אם יוצא היתר בניה ראשון למרתפים או למנהרה התת קרקעית.

28.09.14

עמוד 21 מתוך 22

מאושרת

8. חתימות

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|--------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: 51-0283823 | יהלומי גבעתיים בע"מ | יהלומי גבעתיים בע"מ | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | מגיש התוכנית |
| שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים | | | |

עוסקת בעתים

| | | | |
|---------------------------|-----------------|----------------------------|--------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: אבנר ישר | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: 51-1573065 | אבנר ישר אדריכל | תאגיד: י.א.ישר אדריכלים | |

| | | | |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: יהלומי גבעתיים בע"מ | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: 51-0283823 | יהלומי גבעתיים בע"מ | תאגיד: יהלומי גבעתיים בע"מ | |

28.09.14

עמוד 22 מתוך 22

מאושרת