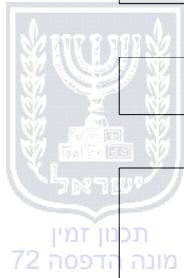


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0128629

גב/418 מתחם תעסוקה דרום גבעתיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לאזור בדרום גבעתיים, הכולל מרכז תעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר גב/53, גב/99, גב/2002 ומטרותיה: שינוי יעודי קרקע וגבולות המגרשים, זכויות הבניה, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, התווית דרכים וכו'.

בכוונת יזמי התכנית לעודד ולקדם תהליך התחדשות עירונית ליצירת מרכז תעסוקה עירוני תוסס, ידידותי, נעים ומודרני בשילוב שטחים פתוחים ירוקים לשימוש הציבור לקבלת אזור עירוני חי ואיכותי, בזיקה לשטחים הפתוחים ממערב וממזרח לתכנית.

עקרונות התכנית בין היתר הינם יצירת חלל עירוני מרכזי ללא תנועת כלי רכב: בכיכר שדרה ירוקה להולכי רגל וסביבה מסחר, מעליו מבנים ליעוד תעסוקה; דרך שירות היקפית המאפשרת גישה ושירות למגרשים השונים. התכנית נותנת פתרון תנועת המאפשר ביצוע בשלבים ללא תלות הדדית, בהתאמה להיקפי הבניה בכל שלב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/418 מתחם תעסוקה דרום גבעתיים

מספר התכנית 503-0128629

1.2 שטח התכנית 116.870 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182653
קואורדינאטה Y	663029

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום בקו כחול בתשריט, בין הרחובות: אלוף שדה מדרום, כורזין ממזרח, משמר הירדן מצפון, ממערב גבול אזור מגורים (מתחם הסתדרות).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	אלוף שדה	15	
גבעתיים	כורזין	5	
גבעתיים	משמר הירדן	20	
גבעתיים	משמר הירדן	22	
גבעתיים	משמר הירדן	18	
גבעתיים	תפוצות ישראל	6	
גבעתיים	תפוצות ישראל	7	
גבעתיים	תפוצות ישראל	13	
גבעתיים	תפוצות ישראל	13א	
גבעתיים	תפוצות ישראל	3	
גבעתיים	תפוצות ישראל	5	
גבעתיים	תפוצות ישראל	1	
גבעתיים	תפוצות ישראל	11	
גבעתיים	תפוצות ישראל	9	
גבעתיים	תפוצות ישראל	15	

גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	471, 485, 487, 489, 497, 499-500, 504-506, 508, 515, 534-535, 537-538, 541-543, 549, 551-554, 605-606, 609-610	306, 470, 472, 490-492, 494-495, 503, 544-545, 547, 564, 566, 581
6163	מוסדר	חלק		49, 71-72, 80, 83, 165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גב/ 355	1
גב/ 418 / ב/ מח	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
15/10/1998	74	4687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א/4. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
19/11/1970		1674	תכנית זו גוברת על תכנית גב/119 /א	שינוי	גב/119 /א
16/12/1982		2874	תכנית זו גוברת על תכנית גב/355	שינוי	גב/355



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 418 /ב/ מח	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 418 /ב/ מח בכל הנושאים שלא קשורים לתחמ"ש. הגבלות הבניה מכוח תכנית גב/ 418 /ב/ מח יחולו במצטבר להגבלות הבניה שבתכנית זו.	6429	4619	10/06/2012
גב/ 538	כפיפות	תכנית זו גוברת על תכנית גב/538 בנושא השימוש למגורים וההוראות הנלוות לשימוש זה, המרת שטחי מסחר, גישה זמנית מהשצ"פ, היקף הצמדת מקומות חניה, הוראות המעבר, התכליות והוראות הפקעה.	6998	3853	02/03/2015
גב/ 555	כפיפות	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 555 בנושא השימוש למגורים וההוראות הנלוות לשימוש זה, המרת שטחי מסחר, גישה זמנית מהשצ"פ, היקף הצמדת מקומות חניה, הוראות המעבר, התכליות והוראות הפקעה.	6928	1435	01/12/2014
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר גבעתיים גב/ 99מק/ 2002 למעט ההוראות הלא מפורטות בתכנית זו.	5169		24/03/2003
גב/ 136	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 136	1228		04/11/1965
גב/ 196	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 196	1784		09/12/1971
גב/ 53	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 55 למעט ההוראות הלא מפורטות בתכנית זו	3565		12/06/1988



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 99	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גב/ 99 למעט ההוראות הלא מפורטות בתכנית זו.	1233		18/11/1965

הערה לטבלה:

ראה החלטת ועדה מחוזית למתן תוקף מיום 01.08.2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר קרקע היסטורי	26/04/2017	רון לשם	07/10/2014	18		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הצללות	26/04/2017	רונית טורק	01/10/2012	79		מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	26/04/2017	יורם לבל	05/12/2016	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז ושימור נגר - פרשה טכנית	26/04/2017	יורם לבל	13/04/2017	11		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל, תאורה ותקשורת	26/04/2017	גדעון בן חורין	24/09/2015	3		מנחה	חשמל
לא	מפת עצים בוגרים	26/04/2017	גיא תמרי	28/03/2015	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	30/04/2017	גיא תמרי	27/07/2015	28		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב - תנוחה	26/04/2017	יורם לבל	05/09/2015	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תנוחה	26/04/2017	יורם לבל	05/09/2015		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי ופיתוח	26/04/2017	זרחי דוד	13/04/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חשמל, תאורה ותקשורת - מצב קיים	26/04/2017	גדעון בן חורין	07/10/2014	1	1: 1000	רקע	חשמל
לא	חשמל, תאורה ותקשורת - תנוחה מצב מתוכנן	26/04/2017	גדעון בן חורין	24/09/2015	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	נספח נופי	26/04/2017	וולף ליאור	22/03/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	הסדרי תנועה - שלב ביניים	26/04/2017	צמיר אורן	21/03/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	הסדרי תנועה - שלב סופי	27/04/2017	אורן צמיר	21/03/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	26/04/2017	דוד זרחי	14/04/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722239	03-5732976	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632070	03-7632074	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632070	03-7632074	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632070	03-7632074	
בבעלות רשות מקומית			עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722239	03-5732976	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	150	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	גדעון בן חורין	15270	ג. בן חורין מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	(1)		03-5781311	03-5706870	office@chori-n-eng.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	oren@matan-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק	0	איכות הסביבה ותכנון סביבתי		(2)		077-5288085		turkronit@gmail.com
שמאית מקרקעין	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
M.sc הנדסה סביבתית	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	א 32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
ד"ר יועץ מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוקטור	אגרונום	גיא תמרי	0	יועץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	(4)		03-6958120		g_tamari@be zeqint.net

(1) כתובת : זיבוטינסקי 168.

(2) כתובת : רח' הדגן 3, גבעת עדה 37808.

(3) כתובת : רח' נחלת יצחק 32 ת"א.

(4) כתובת : ת.ד. 16265 תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. הקמת מרכז עסקים חדש התואם את הוראות תמ"מ 5 - אזור תעסוקה משני.
2. יצירת רצף שטחים ירוקים פתוחים ע"י שילוב כיכר עירונית המחברת שטחים ירוקים קיימים ממזרח וממערב התכנית.
3. פיתוח מערכת דרכים, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה, מלאכה ותעשייה מיוחדת, מגורים ג' מיוחד, דרך, שצ"פ ושפ"פ לאזור תעסוקה ומסחר וכן שימוש למגורים כשימוש משני, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
2. שינוי גבולות מגרשים ע"י הפקעות לצורכי ציבור.
3. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת סה"כ שטחים עיקריים לתעסוקה, מבני ציבור ומסחר.
5. קביעת זכויות בניה לכל מגרש למעט 601 ו-608, וסה"כ שטחים עיקריים: תעסוקה 169,135 מ"ר, מבני ציבור 46,106 מ"ר, מסחר 19,940, מגורים 18,947 מ"ר.
5. תוספת שימוש משני למגורים, זכויות בניה והוראות בינוי בתחום תכנית גב/555 (תא שטח 608A) ו-גב/538 (תאי שטח 601A ו-601D) בהיקף של 7,358 מ"ר שטחים עיקריים.
6. התווית/הרחבת דרכים כולל חיבור צמתים לדרך אלוף שדה.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: מבנים עד לגובה 168 מ' מעל פני הים, 27 קומות.
8. קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב והולכי רגל.
10. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות.
11. קביעת הנחיות סביבתיות, פיתוח ושימור והעתקת עצים.
12. קביעת שלביות ביצוע דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	116.87
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"ד למגורים תהיינה בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר	373		+373		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
לא כולל שטחים עפ"י תכניות גב/ 358 ו-גב/ 555	46,106		+19,801	26,305	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
שימוש שניתן למימוש רק בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.	25,967		+25,967		מ"ר	מגורים (מ"ר)
לא כולל שטחים עפ"י תכניות גב/ 358 ו-גב/ 555	19,940		+19,940		מ"ר	מסחר (מ"ר)
לא כולל שטחים עפ"י תכניות גב/ 358 ו-גב/ 555	169,135		+127,793	41,342	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
004 - 001	דרך מאושרת
107 - 101	דרך מוצעת
401	מבנים ומוסדות ציבור
601A, 601D, 602A, 603A, 604A, 605A, 606, 607A, 608A	מסחר ותעסוקה
701A	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
801A	מסחר תעסוקה ותחבורה
601C, 602B, 602C, 603B, 604B, 604C, 605B, 607B, 608B, 701B, 701C, 801B, 801C	שביל
206 - 201	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
601D, 602A, 603A, 604A, 605A, 606, 607A, 608A	מסחר ותעסוקה	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
701A	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
801A	מסחר תעסוקה ותחבורה	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
201	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
203	שטח ציבורי פתוח	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
002, 001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	101 - 107
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	602A, 604A
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	602C
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201 - 206
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	101, 106, 107
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	602A, 604A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	602B, 602C, 604B, 604C, 701B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201, 202, 206
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	001, 004
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	101, 104, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201, 203 - 206
בלוק תחנת השנאה	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
בלוק תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה	801A
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	001, 003, 004
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	102, 103
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	605A, 606, 607A, 608A
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותחבורה	801A
גבול מגבלות בניה	שביל	605B, 607B, 608B, 801B, 801C
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	202 - 205
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	601D, 602A, 608A
דרך /מסילה לביטול	שביל	601C, 602B, 607B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	101, 106
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	602A, 604A, 605A, 606, 607A, 608A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותחבורה	801A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	601C, 602B, 602C, 603B, 604C, 605B, 607B, 608B, 701B, 701C, 801B, 801C
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	202, 203, 205
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	103, 106
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	601D, 602A, 603A, 604A, 605A, 606, 607A, 608A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	602B, 602C, 603B, 604B, 607B, 608B, 701B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201, 202, 205, 206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	106 ,101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	601A, 601D, 602A, 603A, 604A, 605A, 606, 607A
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
מבנה להריסה	שביל	602B, 602C, 604B, 604C, 605B, 607B, 701B, 701C
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	206 ,202 ,201
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	002
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	106 ,105 ,103 ,101
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	401
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותעסוקה	601A, 601D, 604A, 605A, 606, 607A, 608A
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	604B, 604C, 605B, 607B, 608B, 701B, 701C
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	206 ,202 ,201
סטיו	מסחר ותעסוקה	601D
ציר	דרך מאושרת	001
קו בנין עילי	דרך מוצעת	106
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	601A, 601D, 602A, 603A, 604A, 605A, 606, 607A, 608A
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	701A
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותחבורה	801A
קו בנין עילי	שביל	601C, 604B, 608B
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	206
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	004 - 001
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	104 - 101
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	205 - 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,193.5	1.02
אזור מגורים ג' מיוחד	801	0.69
אזור מגורים מיוחד	51	0.04
אזור מלאכה ותעשייה מיוחדת	36,684	31.39
אזור תעשייה	5,482	4.69
דרך מאושרת	20,678.17	17.69
מגרש מיוחד	3,031	2.59
שטח לבניני ציבור	14,292	12.23
שטח פרטי פתוח	6,801.4	5.82
שטח ציבורי פתוח	27,855.5	23.84

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	116,869.57	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.47	15,741.86	דרך מאושרת
12.23	14,287.46	דרך מוצעת
11.80	13,795.5	מבנים ומוסדות ציבור
22.29	26,052.72	מסחר ותעסוקה
4.18	4,887.02	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
2.20	2,573.65	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.07	4,755.21	שביל
29.76	34,776.13	שטח ציבורי פתוח
100	116,869.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. הועדה המקומית תקבע שימושים בהתאם לסקר צרכים למבני ציבור בעיר ובאזור, אחד או יותר משימושים הבאים: חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ציבוריות, משרדי עירייה.</p> <p>2. ככל שהדבר יידרש נוכח אופי השימוש שייקבע ויתאפשר במסגרת הבינוי, יתווסף גם שטח חצר/מרפסת לשימושים הציבוריים.</p> <p>3. במגרש 470 יתאפשרו השימושים המנויים לעיל וכן השימושים הבאים: אולמות ספורט, מקלטים, מחסנים ציבוריים, תחנת הגברת לחץ מים ומתקני תשתית אחרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>4.1.2.1</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי מקדים להגשת כל בקשה להיתר בניה/ הריסה לתא שטח 401 יהיה הכנת תכנית כוללת למגרש עפ"י פרוגרמה והנחיות העירייה ואישורה על ידי מהנדס העיר. תנאי זה לא כולל בקשות להיתרים לעבודה מצומצמת וכו' שאינם משנים את פריסת הבינוי הקיים.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס מבנה ראשון בתא שטח 401 יהיה הריסת המבנה הדרומי בשצ"פ המערבי (תא שטח 201).</p> <p>ג. גובה מבנים במגרש ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, ולא יעלה על 24 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה מבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ד. בעת קידום תכנון מפורט יש להתחשב בהצללה ממגדלי התעסוקה מדרום.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל בגבול שיקוע הכביש לחיבור בין רחוב תפוצות ישראל לשצ"פ כמסומן בתשריט.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>תנאי להריסת מבנים בחלקה 470 (תא שטח 401) יהיה הכנת תיק תיעוד (פרטני או מתחמי) וקבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית. בהתאם לחוות הדעת תהיה הועדה המקומית מוסמכת לקבוע האם יש לשמר מבנים בחלקה זו כולם או חלקם, או אם ניתן לאפשר את הריסתם ובכלל זה האם ניתן לשלבם במסגרת הבינוי העתידי של המתחם, לאור הערכים ההיסטוריים והאדריכליים הגלומים בהם.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. מתקני ספורט ומשחק לרבות מגרש כדורגל קיים.</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ד. דברי אומנות סביבתית, אלמנטים דקורטיביים בשילוב מים, מתקנים אינטראקטיביים להנאת הציבור.</p> <p>ה. מצללות, שירותים ציבוריים (למעט בכיכר המרכזית), מתקנים לשימושים עירוניים וקהילתיים.</p> <p>ו. מבנים קיימים בתחום השצ"פ: חינוך, תנועות נוער, תרבות ושימושים קהילתיים.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	ז. מתקן הנדסי זמני - ראה תת סעיף 4.2.2 ה.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>1. דרך תת"ק המסומנת בתשריט בפסים שתי וערב בצבע אפור עוברת בחלקה מתחת לשטח ציבורי פתוח. שצ"פ מעל דרך תת"ק יהווה המשך פיתוח רצוף של שדרה מרכזית ושטח ציבורי פתוח קיים. תוגש תכנית נפרדת לפיתוח וגינון הגשר במסגרת בקשה להיתר של גשר עצמו.</p> <p>2. כל ההוראות לפיתוח נוף בסעיף "סביבה ונוף" תקפות גם לדרך התת קרקעית (למעט שתילה בקרקע טבעית). יש לאפשר עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים ע"ג תקרת הדרך התת קרקעית.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>במסגרת תכנון לביצוע תוגש תכנית עיצוב נופי על פי סעיף 6.1.</p> <p>1. מפלסי פיתוח</p> <p>1.1 מפלסי הפיתוח בתחום הכיכר העירונית (תא שטח 202) יקבעו בהתאמה לתכנית עיצוב נופי, ועל פי תכנית מפורטת לביצוע לכל המתחם.</p> <p>2. תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב</p> <p>2.1 יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים.</p> <p>2.2 לא תתאפשר תנועת כלי רכב פרטיים בשטח השצ"פ. יותר מעבר לרכב שירות דרך הכיכר בהסדר עם עיריית גבעתיים בשעות מסוימות. אותם מעברים ישמשו למעבר רכב הצלה בשעת חירום. כל המעברים ישולבו בעיצוב אדריכלי של הכיכר.</p> <p>יש לאפשר גישה לרכב הצלה לכל המגדלים בגבול הכיכר העירונית (תא שטח 202) בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2.3 בשלבי הביניים תתאפשר גישה זמנית של כלי רכב מהשצ"פ ו/או שבילים לכל אחד מהמגרשים. ניתן יהיה לקבוע רמפות זמניות, לאחד רמפות, ו לאפשר גישה לרכבים בתחום הכיכר העירונית, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מתקני תשתיות, חניונים ומעברים תת קרקעיים</p> <p>3.1 כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אוויר וכדומה) יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. פיתוח וגינון</p> <p>4.1 כל תחום השצ"פ יהיה על גבי קרקע טבעית (למעט קטע מעל דרך תת"ק).</p> <p>4.2 יש לשמור על רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים (שבילים, שצ"פ). אין להקים גדרות בין השטחים הפתוחים ובתחומם.</p> <p>4.3 עיצוב וחומרי גמר של אלמנטים בפיתוח, עפ"י תכנית מפורטת לביצוע לכל המתחם.</p> <p>4.4 יש לשמור ככל הניתן על עצים קיימים, כל זאת על פי סקר עצים קיימים והוראות החוק.</p> <p>4.5 שטחי השצ"פ ישמשו לקליטת מי נגר עילי, לפחות 20% מסה"כ השטחים לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים, מנהרות או מתקנים תת קרקעיים אחרים.</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תא שטח 203 - תותר מעבר לרכב ח"ח דרך המגרש שאושר בתכנית גב/418/ב/מח. שטח שעליו חלה זיקת הנאה יתוכנן בתאום עם חברת החשמל ויאפשר מעבר רכב כבד. מסילות לשינוע ציוד כבד ישולבו בריצוף ולא יפריעו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בחלקו הצפוני של תא שטח 201 יותר המשך שימוש למגרש הכדורגל. שימוש זה הינו חורג והמגרש יהיה פתוח ככל הניתן לציבור הרחב. השימושים שיתרו בשני המבנים הקיימים : חינוך, תנועות נוער, תרבות ושירותים קהילתיים. תותר תוספת 2 קומות בהיקף השטחים כפוף לטבלה 5.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: center;">ביוב</p> <p>בתא שטח 203 תותר הקמת מאגר ויסות זמני או תחנת שאיבה זמנית, ככל שיהיה בכך צורך. המתקן יהיה תת-קרקעי ככל הניתן, והמופע העילי שלו יצומצם כדי למזער את הפגיעה בחזות ובתפקוד השצ"פ. המתקן יהיה בן קומה אחת על קרקעית לכל היותר, ובשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, מתוכם עד 100 מ"ר מעל הקרקע והיתר בתת הקרקע.</p>	<p style="text-align: center;">ה</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי רגל ב. דרך גישה תת-קרקעית לחניונים ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>שדרוג דרכים קיימות יתבצע בתאום עם מהנדס העיר</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי רגל ב. דרך גישה תת-קרקעית לחניונים ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>א. דרך תת-קרקעית בתחום השצ"פ תבוצע בהתאם להנחיות נספח נופי על פי סעיפים 4.1 א ו-6.1. ב. דרך תת-קרקעית תבוצע בתוואי המסומן בנספח התנועה. יותרו שינויים בתחום הקירוי לעת</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



4.4	דרך מוצעת
	<p>הוצאת היתר בניה למנהרה באישור מהנדס העיר. ג. תותר כניסה ויציאה למרתפי חניה שבמגרשים הסמוכים למנהרה.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה נספח התנועה מחייב לגבי השלבים, הרחבת דרכים קיימות ולגבי מיקום הכניסות והיציאות לרכב. הנספח מהווה הנחיות לתכנון הדרכים והגישות למתחם, למגרשים השונים ולחניונים.</p>
4.5	שביל
4.5.1	<p>שימושים א. גינון ונטיעות. ב. מעבר ציבורי. ג. מעבר רכב שרות והצלה. ד. זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות במפלס מרתף עליון. ה. חניה תת קרקעית. ו. אכסדרה בשני המפלסים בגובה קומות המסחר בחזית הפונה לכיכר עירונית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו בחזיתות הפונות לכיכר עירונית בתחום השבילים תותר בניית גשרים מעל האכסדרה. הגשרים ישמשו למטרת מעבר לציבור בלבד ולא יכללו שימושים נוספים.</p>
ב	<p>חניה 1. תותר בניית מרתף חניה מתחת לשביל כחלק מחניון תת קרקעי של המגרש הצמוד באותה הבעלות. 2. במפלס העליון של מרתף החניה יובטח גובה המאפשר מעבר תשתיות עירוניות מתחום הכיכר המרכזית אל רחוב אלוף שדה ואל דרך הגישה החדשה הצפונית לאזור התעסוקה.</p>
4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>א. מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה. ב. שירותים עסקיים ואישיים. ג. שימושים לתעשיית עתירת ידע יותרו בתנאי שאין עלולים להוות מטרד לשימושים אחרים באזור. ד. שטחים מבונים לצרכי ציבורי לשימושים הבאים: חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדי עירייה. ככל שהדבר יידרש נוכח אופי השימוש שייקבע ויתאפשר במסגרת הבינוי, יתווסף גם שטח חצר/ מרפסת לשימוש הציבורי. הסימבול "צרכי חינוך" המופיע בתשריט מתייחס לשטחי רצפות לצרכי ציבור. ה. בידור ופנאי: גלריות לאומנות, אולמות ספורט, בריכת שחיה וכו'. ו. שימושים אחרים לתעסוקה שאינם גורמים מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית. ז. מלונאות כחלק ממגדלי התעסוקה במרחק מתחנת דלק על פי סעיף 15.1 של תמ"א 4/18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק), סעיף 15.1 וכפוף למגבלות תב"ע גב/418 ב/ מח (תחנת משנה ח"ח). שימוש המלונאי יהיה בהתאם לתמ"א 1/12.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מסחר ותעסוקה	4.6
<p>ח. מגורים ב- 5 הקומות העליונות של כל אחד מהמבנים - כשימוש משני אשר לא יגביל את השימושים העיקריים לתעסוקה ומסחר. המימוש של יחידות הדיור יותנה בהקמת זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 18/4 - תחנות תדלוק ובנוסף למגבלות ככל שקיימות הנובעות מהתחמ"ש.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. נספח הבינוי מנחה בלבד ומחייב לעניין גובה מרבי של הבניינים, קווי בנין ועיצוב אדריכלי בקטעים המפורטים.</p> <p>2. תותר הקמת מספר מגדלים מעל קומות המסחר.</p> <p>3. גובה מבנה מרבי בהתאם להוראות משרד הביטחון: 127 מ' ממפלס 0.00 ו-168 מ' מעל פני הים.</p> <p>4. יותרו 25 קומות במגדל תעסוקה מעל 2 קומות מסחריות. ניתן להותיר שימוש למסחר בקומה העליונה של התעסוקה (מתחת לקומות המגורים) מתוך היקף זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר.</p> <p>5. מגורים:</p> <p>א. המגורים ימוקמו ב-5 הקומות העליונות של כל אחד מהמבנים בלבד (לא תותר העברת השטחים ו/או יחידות הדיור לקומות אחרות במבנה).</p> <p>ב. שטח דירה ממוצעת יקבע ל-70 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת מרפסות עבור יחידות הדיור בלבד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור, וזאת בלבד שהשתכנעה כי אין בהקמת המרפסות כדי לפגוע בחזות האדריכלית של המבנה. יודגש כי במקרה בו לא תתיר הוועדה הקמת המרפסות, כולן או חלקן, שטח המרפסות העודף יתכלה, וכי שימוש בשטחי המרפסות לכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. בקומות המגורים תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד) לצורך יצירת מגדל "מוטה תעסוקה". שטח הממ"ק יירשם כשטח משותף וניתן יהיה לעשות בו שימוש לצרכי הדיירים, בכפוף להוראות פיקוד העורף.</p> <p>6. גובה קומות מירבי:</p> <p>קומות מסד על פי חתך רוחב מחייב בנספח הבינוי: קומת קרקע מסחרית כולל גלריית ביניים - 6 מ', קומה א' - 5 מ'.</p> <p>גובה קומה טיפוסית לתעסוקה - 4 מ', גובה קומת מגורים - 3.40 מ'.</p> <p>7. חזיתות קומות המסד הפונות לרחבה המרכזית ולשצ"פ הדרומי לאלוף שדה לא יורחקו מקו בנין 0 מחייב. כדי להבטיח תאום עיצוב החזיתות בין המגרשים השונים תוגש תכנית מפורטת של חזיתות אלה לאישור של מהנדס העיר כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>8. תותר בניית גשרים בין גגות קומות המסחר במגרשים הסמוכים בקו בנין 0 מחייב ובאחת הקומות העליונות בין שני המגדלים הסמוכים. הגשרים ישמשו למטרת הולכי רגל בלבד ולא יכללו שימושים נוספים.</p> <p>9. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת למעט אכסדרה בקומת המסחר בחזית הפונה לכיכר עירונית.</p> <p>10. לא יתוכננו גדרות ושטחי שרות (פריקה וטעינה, איסוף אשפה וכו') בחזיתות הפונות לשטח ציבורי. שטחים אלה יהיו בחצרות פנימיות והגישה לחצרות תהיה משבילים בחזיתות צדדיות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>11. תתאפשר תנועת הולכי רגל חופשית ורצופה מתחת לאכסדרה, ברוחב מינימלי של 3 מ' בצמוד לעמודי אכסדרה או לבניין, במקביל למקומות ישיבה שיוקצו לבתי העסק על פי הנחיות האדריכל.</p> <p>12. גישה להולכי רגל לכבישים ולחניונים תתקבע מתוך הבניינים.</p> <p>13. אוורור שטחי המסחר יהיה במפלס מעל גגות קומות מסד, כך שלא יהווה מטרד. אוורור</p>	

4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>החניונים יתבצע בתחום המגרש, אל שטחי חצרות השרות והרמפות בהתאם להוראת פיתוח בסעיף 4.5 ב'. לא יאושרו פתחי הוצאת אוויר או פתחי הכנסת אוויר אל תחום השצ"פ.</p> <p>14. חדרי אשפה ומתקנים יהיו ממוקמים במפלס הקרקע בתחום קווי הבניין או במפלס המרתפים בתוך קווי המגרש, ובתנאי שלא יהוו חלק מחזיתות הפונות לשצ"פ. למתקנים יותקנו סידורי אוורור ו/או קירור הנדרשים וגישה לרכב פינוי אשפה או תחזוקה באישור מחלקת התברואה של עיריית גבעתיים.</p> <p>15. תתאפשר כניסה למבנים מכיוון השצ"פ הדרומי (החזיתות הפונות לאלוף שדה) למסחר, תעסוקה ושטחי הציבור.</p> <p>16. שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בשתי הקומות מעל קומת הקרקע, בהתאם לתכנון המפורט של הבניין תתאפשר גישה לשטח זה מהכיכר/ שביל/ שצ"פ.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. קווי הבניין למרתפים מתחת למפלס ± 0.00 יהיו עד גבולות המגרש כולל שטח שבילים. הנחיות לבניית המרתפים מתחת לשבילים מפורטות בסעיף 4.5 בכפוף לסעיף 6.6 (שימור מי נגר).</p> <p>2. גובה מרבי של קומת מרתף עליון יקבע בתכנון מפורט לכל מגרש בהתאם לטופוגרפיה ומפלסי דרכים תת-קרקעיות ובאישור מהנדס העיר. חצר משק תת קרקעית תהיה בגובה 8 מ', גובה קומת מרתף טיפוסית 3.8 מ'. חריגה מהגבהים המצוינים לצורך העברת צנרות ומערכות חשמל, מיזוג וכו' לא תהווה סטייה ניכרת לתוכנית ובתנאי שגובה קומת חניון טיפוסית לא יחרוג מ- 4 מ' ברוטו. חריגה מהגבהים לא תהווה שינוי לתכנית.</p> <p>3. דרך גישה לחניית מגרשים 604, 605, 606, 607, 608 תעבור במרתף בהתאם למפלסי המנהרה שיוגדרו בתכנית מפורטת על פי סעיף 6.1. במעבר תותר תנועת רכבים לכלל הציבור, תוך מתן אפשרות לחיבור בין המגרשים. יש להבטיח גובה מספק למעבר רכב במפלס זה ולתשתיות עירוניות העוברות דרכה לשבילים. הכל בהתאם לתכנית מפורטת.</p> <p>4. בבקשה להיתר ראשון בתחום המגרשים 605, 606, 607 תובטח זיקת מעבר החדית בין מגרשים אלה וגישה לחניה תת-קרקעית של המגרש 801, וזאת לאחר פתיחת המנהרה וחיבורה לרח' כורזין.</p> <p>5. על פי סעיף 4.5 חלק משטחי המרתפים יבנו מתחת לשבילים הסמוכים. שטחים אלה ופיתוח השביל יהוו חלק אינטגרלי מהיתר הבניה למגרש.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>במסגרת תכנון לביצוע תוגש תכנית פיתוח עבור כל מגרש והשטחים הגובלים (שבילים) בהתאם לנספח עיצוב נופי על פי סעיף 6.1, כולל תכנון של זיקת ההנאה תוך כדי שמירת מגמת התכנון בתכנית עיצוב נופי. התכנית תאושר ע"י ועדה מקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר הבניה.</p> <p>1. מפלסי פיתוח</p> <p>1.1. מפלסי הכניסה לחנויות ולבתי העסק יקבעו בהתאמה למפלסי פיתוח, כך שיתאפשר ניקוז עילי רציף. זאת ללא מפלסי ביניים, ללא מדרגות וללא רמפות בכניסות. בשלבי הביניים יתוכננו רמפות ומדרגות בכניסות באופן, שיאפשר את הורדתם בשלב הסופי.</p> <p>2. תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב</p>



4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>2.1. לא תתאפשר תנועת כלי רכב פרטיים במפלס הקרקע.</p> <p>2.2. יש לאפשר גישה לרכב שרות והצלה בתחום השביל.</p> <p>3. מתקני תשתיות, חניונים ומעברים תת קרקעיים</p> <p>3.1. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אויר וכדומה) יוסדרו מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. פיתוח וגינון</p> <p>4.1. יש לשמור על רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים (כיכר עירונית, שביל, שצ"פ). אין להקים גדרות בין השטחים הפתוחים ובתחומם.</p> <p>4.2. יש לתאם עיצוב, חומרי גמר, פרטי ריהוט, נטיעות עצים וגינון לכל המתחם, עפ"י תכנית עיצוב נופי.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במסגרת הבקשה להיתר בניה ראשון במגרש תוגש תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת למגרש כולו בהתאם לעקרונות תכנית מפורטת לביצוע עפ"י סעיף 6.1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה התאמת הפרויקט לתכנית זו.</p> <p>2. הבניינים יתוכננו כמבנים אורתוגונוליים פשוטים.</p> <p>3. רוחב, גובה ועיצוב חזיתות קומות המסחר הפונות לכיכר העירונית כולל אכסדרה מפורטים בנספח הבינוי ומחייבים. גגות קומות המסחר (קומת קרקע וקומה מעליה) יגוננו ויטופלו ויותרו בהן פרגולות ומצללות.</p> <p>4. עיצוב החזית הפונה לשביל יבוצע על פי עקרונות המפורטים בנספח הבינוי (תרשים חזית צדדית) ויאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>5. גמר חיצוני של המבנים יהיה מחומרים עמידים לאורך זמן, לדוגמה: זכוכית, אבן, גרניט, פח, אלומיניום או אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. בתחום האכסדרה יותרו סגירות חורף בעיצוב אחיד לכל המגרשים על פי תכנית מפורטת לביצוע באחת משתי החלופות המפורטות בנספח הבינוי, לבחירת מהנדס העיר, כל זאת מבלי לפגוע במעבר ציבור ברוחב של 3 מטר.</p> <p>7. גגות מעל קומות מסד מסחריות ישמשו כחזית חמישית לרווחת הציבור. מתקנים על גגות המבנים יוסתרו בקיר מסתור או ישולבו במבנה בפתרון אדריכלי אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי לתכנית זו.</p> <p>2. קווי בניין מתחת למפלס הקרקע יכללו שבילים הסמוכים לאותו המגרש על פי המפורט בסעיף 4.5.</p> <p>3. קו בניין 0 בגבול הכיכר המרכזית מחייב. לא תותר נסיגה של האכסדרה מקו הבניין פנימה.</p>



מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. תחנת משנה של חברת החשמל - מכוח תכנית מאושרת גב/418 /ב/ מח.</p> <p>ב. כל אותם שימושים המפורטים בסעיף 4.6</p> <p>ג. מלונאות, מבני ציבור רגישים ומגורים כחלק ממגדלי התעסוקה במרחק מתחנת דלק על פי סעיף 15.1 של תמ"א 4/18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק), סעיף 15.1 וכפוף למגבלות תב"ע גב/418 /ב/ מח (תחנת משנה ח"ח).</p> <p>ד. שימוש המלונאי יהיה בהתאם לתמ"א 1/12.</p>	
הוראות	4.7.2
איכות הסביבה	א
<p>על המגרש יחולו הנחיות סביבתיות על פי תכנית מאושרת גב/418 /ב/ מח.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המגרש יחולק על פי השימושים כדלקמן: בחלק הצפוני ימוקם מבנה מסחר ותעסוקה, ובחלק הדרומי תחנת משנה של ח"ח על פי תב"ע גב/418 /ב/ מח בתוקף.</p> <p>2. הנחיות בניה למסחר ותעסוקה על פי סעיף 4.6.2 בתכנית זו.</p> <p>3. תחנת המשנה</p> <p>תכנון התחנה יעשה על פי הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי בתב"ע הנ"ל סעיף 4.1. ויבטיח שילובה של התחנה מבחינה טכנית וחזותית למניעת הפרעות למגרשים בסביבה. התחמ"ש יהיה בחלקו תת קרקעי ובחלקו על קרקעי. תכנון התחמ"ש יענה לסטנדרטים סביבתיים גבוהים ביותר. לא תמוקם גדר בחזית לרח' אלוף שדה.</p>	ב
חניה	ג
<p>1. לגבי החניה בתחום מבנה תעסוקה ומסחר (חלק צפוני של המגרש) יחולו הנחיות סעיף 6.16.</p> <p>2. ניתן יהיה להקצות בתחום המגרש מספר חניות לחברת החשמל לצרכי תפעול התחמ"ש.</p>	
מסחר תעסוקה ותחבורה	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. תחנת דלק בכפוף לתמ"א 4/18.</p> <p>ב. כל אותם שימושים המפורטים בסעיף 4.6</p> <p>ג. מלונאות, מבני ציבור רגישים ומגורים כחלק ממגדלי התעסוקה במרחק מתחנת דלק על פי סעיף 15.1 של תמ"א 4/18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק), סעיף 15.1 וכפוף למגבלות תב"ע גב/418 /ב/ מח (תחנת משנה ח"ח).</p> <p>ד. שימוש המלונאי יהיה בהתאם לתמ"א 1/12.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הנחיות בינוי ופיתוח למסחר ותעסוקה על פי הנחיות בניה למסחר ותעסוקה על פי סעיף 4.6.2, למעט הנחיות המתייחסות לחזיתות הפונות לכיכר המרכזית.</p> <p>2. תחנת דלק</p> <p>במגרש תותר הקמת תחנת תדלוק משולבת במבנה בשטחים מסחריים. תכנון התחנה יבטיח</p>	



4.8	מסחר תעסוקה ותחבורה
	<p>שילובה במבנה מבחינה טכנית, תנועתית וחזותית למניעת הפרעות למגרשים בסביבה. היקף השטח של התחנה וההנחיות לבינוי יהיו בהתאם לתמ"א/18. כל עוד לא תוגש בקשה להיתר בניה למגרש, יישארו מבנה התחנה והסדרי התנועה במגרש כפי שהם. החזית לאלוף שדה תהיה בקו בנין מחייב ותענה לעקרונות העיצוב בנספח הבינוי.</p> <p>תכנית שיקום תחנת הדלק או בניית תחנה חדשה תיערך בתאום עם אגף איכות המים ברשות המים.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה לתחנת הדלק יהיו נגזרת מזכויות הבניה הכוללות במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	(1) 12				450	1050	16727	201	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
6	(1) 24		21500		15180	37936	13795	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		23	1150		643	1607	1003	601A	מגורים	מסחר ותעסוקה
		46	2300		1288	3221	3640	601D	מגורים	מסחר ותעסוקה
					505	1260	3754	602A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					1400	3500	3754	602A	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 23700		11750	29375	3754	602A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		47	2350		1315	3288	3754	602A	מגורים	מסחר ותעסוקה
					825	2065	5090	603A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					1520	3800	5090	603A	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 37000		20055	50140	5090	603A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		77	3850		2158	5394	5090	603A	מגורים	מסחר ותעסוקה
					620	1550	4626	604A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					1800	4500	4626	604A	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 33000		15580	38955	4626	604A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		58	2900		1618	4046	4626	604A	מגורים	מסחר ותעסוקה
					100	250	693	605A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					240	600	693	605A	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 5400		2405	6010	693	605A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		10	500		264	661	693	605A	מגורים	מסחר ותעסוקה
					125	315	1048	606	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					480	1200	1048	606	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 6950		2820	7045	1048	606	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		12	600		330	825	1048	606	מגורים	מסחר ותעסוקה
					150	380	1080	607A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					400	1000	1080	607A	מסחר	מסחר ותעסוקה
27	127		(2) 8250		3600	9010	1080	607A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		15	750		400	1001	1080	607A	מגורים	מסחר ותעסוקה
		36	1800		1012	2530	5080	608A	מגורים	מסחר ותעסוקה

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מגדל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
					310	780	4887	701A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
					1040	2600	4887	701A	מסחר	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
27	127		(2) 17750		7080	17700	4887	701A	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
	(3)		1500	(3) 4200	1500	(3) 1800	4887	701A	מתקנים הנדסיים	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
		29	1450		812	2030	4887	701A	מגורים	מסחר תעסוקה ומתקנים הנדסיים
					210	520	2574	801A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותחבורה
					1100	(4) 2740	2574	801A	מסחר ותחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
27	127		(2) 11500		4360	10900	2574	801A	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
		20	1000		546	1364	2574	801A	מגורים	מסחר תעסוקה ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי מעל לקרקע אל קומות המרתף ושטח שרות מתחת לקרקע אל מעל למפלס הכניסה בהיקף של עד 10% וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה בכל מגרש תשמרנה.
- שטחי בניה מתחת לקומת הקרקע כוללים שטחי מרתף מתחת לשבילים הסמוכים לאותו המגרש במספר הרלוונטי (לדוגמה: 602A+602B+602C).
- תכנית הבניה של קומות המסד במגרשים תהיה על פי תכנית בינוי מפורטת למגרש ועקרונות בינוי מפורטים בסעיף 4.6. תכנית מרבית לקומות העליונות - 60%.
- בנוסף לשתי הקומות התחתונות (קומות מסד) ניתן להותיר שימוש למסחר בקומת התעסוקה העליונה (מתחת לקומות המגורים) מתוך היקף זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר. יותרו שימושי מסחר גם מתחת לכניסה הקובעת בכל אחד מהמגרשים (מתוך השטחים העיקריים המותרים), ובכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית.
- ניתן יהיה לנייד שטח משימוש מסחר לשטח לשימוש תעסוקה ולהיפך, בהיקף של עד 10% וזאת בתנאי שסה"כ שטחי המסחר במתחם לא יעלו על 35,040 מ"ר וסה"כ זכויות הבניה במגרש ישמרו ובתנאי שהמסחר לא יחרוג משתי הקומות המותרות למסחר בקומות המסד, קומה עליונה במגדל תעסוקה (מתחת לשימוש המגורים) וקומת המרתף.
- זכויות הבניה לשימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתאי שטח 601A ו-601D תהיינה עפ"י תכנית גב/ 538.
- זכויות הבניה לשימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתא שטח 608A תהיינה עפ"י תכנית גב/ 555.
- יותר ניוד של שטחי השירות בין השימושים עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
- מגורים:

9.א. יח"ד למגורים תהיינה בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר.

9.ב. לשטחי המגורים המפורטים בטבלה זו תתווספנה מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת הדיור.

9.ג. מתוך שטחי השירות התת-קרקעיים תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת מרתף חניית למגורים בלבד.

9.ד. שטחי השירות ליח"ד יהיו נגזרת של קומת מגדל טיפוסית ועד 40% ליח"ד.

10. זכויות הבניה למגורים יתכלו תוך 10 שנים ככל שלא יצא היתר בניה למבנה עילי מכוח תכנית זו באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(2) הנתון הנקוב הינו סך שטח השירות התת-קרקעי לשימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור..

(3) לפי תכנית גב/ 418 / ב/ מח.

(4) כולל זכויות לתחנת דלק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>טרם הוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו יוכן נספח עיצוב פיתוח ובינוי כולל למתחם בהיוועצות עם מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית. הנספח יעודכן בהתאם להוצאת היתרי הבניה הנוספים במתחם. הנספח יתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>1. תוגש תכנית עיצוב נופי, שתכלול התייחסות לעיצוב הכולל של המתחם ותקבע הנחיות לשצי"פ ולשבילים כולל התייחסות לגביהם, לפתרונות ניקוז ופרטים מנחים. תכנית עיצוב נופית תאושר תכנון זמין מונה הדפסה 72 על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תוגש תכנית תנועה מפורטת, שתכלול תכנון פיזי עקרוני של הכבישים על ותת-קרקעיים, מרתפי חניה ורמפות, מיקום העמודים בכבישים תת-קרקעיים ומערכות אוורור, סימון רחבות כיבוי אש, סימון מפורט למיקום נקודות עצירה והמתנה של מערך ה"שאטל" שיופעל עד לפיתוח מערכת המתע"ן. תכנית תנועה מפורטת תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. מפלסי המנהרה ייקבעו בהתאם למצב התשתיות ודרכי הגישה לכל אחד מהמגרשים.</p> <p>3. תוגש תכנית לשילוט חזיתות, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, ותתקבל חוות דעתה והנחיות בדבר של מחלקת רישוי עסקים לתכנית.</p> <p>4. תוגש תכנית מפורטת לתשתיות עירוניות.</p> <p>5. מפלסי המנהרה ייקבעו בהתאם למצב התשתיות ודרכי הגישה לכל אחד מהמגרשים. מיקום הכניסות והיציאות מהמנהרות ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי והתכנית תצמצם ככל הניתן את הפגיעה בשצי"פ ובצמחיה הקיימת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>1. תכנון המבנים 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 איזון תרמי במבנים.</p> <p>2. כל המבנים החדשים בתחומי המגרשים יבנו עפ"י תקן ישראלי 5281, לנושא בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), שייבדק ע"י מכון התקנים או גוף שיוסמך לכך.</p> <p>3. במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי יבחן שימוש בחומרי גלם ממוחזרים בתכנית המוצעת, החל משימוש בפסולת בניין גרוסה בתשתיות, וכלה בשימוש בחומרים ממוחזרים בפרטי עיצוב אדריכליים וחומרי גמר שונים.</p> <p>4. 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. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי לכל מגרש יהיה ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקר יקבע אופן הטיפול בקרקע ואופי השימושים התת-קרקעיים ו/או מיגון מרתפים. כל עוד לא בוצע הסקר הנדרש וממצאיו לא נבחנו ע"י המשרד להגנת הסביבה, על כל תחום התכנית חלה חובת מיגון מבנים מפני גזי קרקע בקומת הקרקע ובתת-קרקע.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקרי הקרקע בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי וממצאי סקר גז</p>	<p>6.3</p>

קרקע, בתאום ובאישור המשרד להגנה"ס מחוז ת"א. תנאי למתן כל היתר (הריסה, חפירה, דיפון, בניה) יהיה השלמת הטיפול בקרקע בתאום עם המשרד להגנה"ס.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר הבניה יהיה מיפוי מבני אסבסט והערכה ראשונית של כמויות אסבסט החזויות להסרה, מהם תיגזרנה הוראות לטיפול במפגע זה ותנאים למתן ההיתר. הטיפול בחומרי האסבסט יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א-2011.

3. תנאי להיתרי בניה בתחומי המגרשים, הסמוכים לתחמ"ש (תאי שטח A604, A605, A801) ובנין תעסוקה באותו המגרש (A701), יהיה ביצוע מדידה בפועל של עוצמת שדה אלקטרומגנטי בהתאם להנחיית המשרד להגנה"ס. פריסת השימושים בתוך המבנים תיקבע בהתאם לתוצאות מדידה זו.

4. תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים לתחנת הדלק (תאי שטח A605, A606, A607, A608) ומגדל תעסוקה באותו המגרש (A801) תהיה התייעצות עם היח"ס גבעתיים (*) או עם המשרד להגנה"ס לעניין הבינוי המוצע:

א. אפשרות פתיחת החלונות בפאות המבנים הפונות לתחנה בשלושת הקומות הראשונות.
ב. שילוב מערכת אוורור בבניין - השואבת אוויר מפתחים בגג המבנה.

5. בבקשה להיתר הבניה יוגדרו שלביות להערכות לביצוע ולביצוע עצמו תוך מזעור סיכונים ויצירת מינימום מטרדים לתושבים המתגוררים בסמיכות. תנאי להיתר עבודות הריסה, חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

6. בבקשה להיתר הבניה תינתן הערכה של כמויות פסולת בניין החזויות, ממנו תיגזרנה דרישות לגבי גריסת פסולת בניין בתחום התכנית, שימוש חוזר בה ופינויה.

7. תנאי למתן היתר הבניה תהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

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

ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין 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. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ג. הגשת בחינת משטר רוחות עפ"י דרישת מהנדס העיר.

8. תנאי למתן כל היתר (הריסה, חפירה, דיפון, בניה) מתוקף תכנית זו יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור ביצוע כל הנדרש בהיתר.

*הערה: כל עוד לא הוקמה יחידה לאיכות הסביבה בעיריית גבעתיים, כל בדיקה סביבתית נדרשת תבוצע ע"י יועץ מוסמך, תוך תאום ואישור ע"י איש המקצוע הרלוונטי במחוז ת"א של

<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>משרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות ותאגיד מי גבעתיים לתכניות המים והביוב אשר יכללו כדלקמן:</p> <p>1. מערכת אספקת מים פנימית מלאה למבנה הכוללת אספקת מים לצריכה, לכבוי אש ולמערכות מתזים אוטומטיות יהיו על פי הנחיות של תאגיד המים ובתיאום עמו. אחריות תאגיד המים היא לספק ספיקות מים של כבוי אש למערכות כבוי אש בשטח שמחוץ למבנה, בלבד.</p> <p>2. הספקת מים למערכות כ"א פרטיות לרבות מערכות כ"א אוטומטיות (ספרינקלרים) יהיו על ידי היזמים במבנים כך שיתקיים: א. אספקת המים למערכות כבוי אש רגילות ואוטומטיות? יהיה מבוסס על מערכות שאיבה פנימיות במבנים, אשר ינקו את המים ממכלים אגירה שיוקמו במסגרת המבנה.</p> <p>3. אספקת המים לצרכי שתיה - לכל קומות המבנה שמעבר לקומה 4 תהיה על ידי מערכות הגברת לחץ פנימיות, כנדרש בהוראות התכנון (לשעבר הל"ת) אשר ינקו את המים ממכלי אגירה שיוקמו במסגרת המבנה.</p> <p>4. תישמר הזכות לתאגיד המים, לדרוש במסגרת תכנית בקשה להיתר, כי גם מערכות מי השתייה בקומות המבנה 1-4 יסופקו ממערכת הגברת הלחץ הפנימית של המבנה.</p> <p>5. קבלת אישור תאגיד המים והביוב לתכנית החיבורים לתשתיות העירוניות שבתחום סמוכותו.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה מעל 70,000 מ"ר יהיה הפעלת מערכת הגברת לחץ מים ציבורית (בוסטר), אלא אם נמצא על ידי מהנדס העיר כי עקב קיומו של בוסטר לבניין עצמו אין הכרח בדרישה זו.</p> <p>7. במסגרת ההיתר תוגש תוכנית המציגה את התשתיות הרלוונטיות הסמוכות למבנה שבבקשה לרבות סימון של קווי המים והביוב אליהם בכוונת המבנה להתחבר בשלב א' ובשלב ב', במידה ועבודות הפיתוח טרם הסתיימו</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>על התכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי תהום, בין השאר, הנחיות הבאות:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם 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.</p> <p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים לשימור בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשמור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ככל שיימצא צורך לעקור/להעתיק עץ מסומן בתשרית לשימור, תנאי למתן היתר לעבודות חפירה, דיפון, בניה, סלילת דרכים/הנחת מסילות לרכב כבד יהיה אישורו של פקיד היערות. הבנייה תעשה ככל הניתן תוך התחשבות בקיומם של העצים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שיידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "יעוץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתחום התוכנית.
4. קו בניין (מעל ומתחת לקרקע) מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה יישום ממצאי הסקר העצים שנערך במקום כמפורט בנספח העצים הבוגרים כולל כל ההוראות המתייחסות לשימור ולהעתקת העצים. העתקת חלק מהעצים לרבות עצי הדקל הקנארי ועצי הפיקוס יחייבו הכנה מראש של 1 שנה בליווי אגרונום.
6. רישיון ההעתקה והכריתה הסופי יוכן ע"י פקיד היערות רק לאחר הכנת העצים להעתקה.

6.8

סטיה ניכרת

1. שינוי קווי בניין, ביטול החזית המסחרית לכיוון השצ"פ, ביטול זיקת ההנאה להולכי רגל ורכב והצמדת מקומות חניה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. תוספת קומות מעבר ל- 5 קומות המגורים המעוגנות בתכנית, לרבות במגרשים בתוכניות גב/555 ו-גב/538, תוספת יח"ד, ניווד יח"ד בין תאי שטח ו/או מגרשים, ניווד בין שימוש למגורים לכל שימוש אחר ושינוי מיקום יחידות הדירור במבנה יהוו סטייה ניכרת לתוכנית. זכויות בניה שלא יכנסו בגובה המירבי יבוטלו.
3. הקמת השימוש למגורים מותנה בהקמת המגדל כולו, לרבות שימושי התעסוקה והמסחר וכי לא תותר המרת שטחים נוספים משימוש תעסוקה או מסחר לשימוש מגורים, שינוי מהוראות אלו יהיו סטיה ניכרת לתוכנית.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. בשלב א' גובה הבניינים לא יעלה על 168 מ' מעל פני הים (כולל חדרים טכניים, אנטנות וכל מתקן אחר המוצב על גג הבניין). היתר בניה מותנה בהנחיות תקפות של נציג משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לגבי גובה מירבי לבניה בתחום תכנית זו. מתן תעודת גמר מותנה בביצוע הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
2. אין ודאות לצמצום מגבלות הבניה התקופות ולכן אין ודאות למתן אישור לגובה המבוקש עד 200 מ' בשלב ב' וזה מותנה באישור כתוב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ת"א לבניה לכל תוספת גובה שבין 168 מ' מעפ"י ועד 200 מ' מעפ"י. בנייה לגובה זה לא תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
3. תעודת גמר מותנה בביצוע הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי לקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.10 רישום שטחים ציבוריים	6.10
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי רשות מקרקעי ישראל. ככל שלא יוחזרו, יופקעו לפי הוראות החוק.</p> <p>3. חלקות 499 ו-535 בגוש 6156 תופקענה בשלמותן ליעוד שצ"פ ע"י עיריית גבעתיים.</p> <p>4. הפקעת הקרקע בחלקה 581 בגוש 6156 תעשה באופן שלא תפגע במקומות חניה קיימים.</p> <p>5. מימוש ההפקעות יתאפשרו עם כניסת התוכנית לתוקף ולבד שלא יפגעו באפשרות להמשיך ולקיים את השימושים הקיימים מכוח הוראות המעבר המפורטים בסעיף 6.18.</p>	



6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>1. העברת שטחים לצרכי ציבור לעיריית גבעתיים.</p> <p>2. ביצוע מעברים שחלה עליהם זיקת הנאה (כולל מעברים תת-קרקעיים בסימון "מנהרה") לשימוש הציבור.</p> <p>3. העברת שטחים לצרכי ציבור בהיקפים שנקבעו בטבלת זכויות הבניה מס.5.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.14.</p> <p>5. השלמת שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.2.</p> <p>6. אישור תאגיד המים ומחלקת תשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. בינוי ועיצוב אדריכלי במסגרת בקשה להיתר הבניה הראשון במגרש תוכן תכנית עיצוב אדריכלי למגרש כולו, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר מיקום מבנים במגרש, גובה בניינים, מפלסים (כולל מפלסים במרתפי חניה ודרכי גישה תת-קרקעיים), חזיתות, חומרים, גמר, פיתוח שטח, סימון אפשרי לנקודות עצירה והמתנה של שאטלים, ועפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>2. תנועה וחניה הסדרים תחבורתיים בסמוך לגבולות כל מגרש יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי. בקשה להיתר תכלול תכנית של החניון התת-קרקעי לרבות קביעת מפלסים, תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו. יש לתאם את מפלסי החניון עם מפלסי המגרשים הסמוכים, כך שתתאפשר אופציה למעבר עתידי בין החניונים. התכנית תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. כיבוי אש תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>4. פיקוד העורף אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>5. חברת החשמל תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים או מתוכננים.</p> <p>כל מתקני החשמל לרבות חדרי שנאים יהיו ממוקמים באחד ממפלסי המרתף בתוך קווי המגרש.</p> <p>על מנת להבטיח שלא יפגעו קווי חשמל תת קרקעיים, יש לקבל אישור של חברת החשמל לפני תחילת עבודות הריסה, פירוק או בניה.</p>	



6.12

תנאים למתן היתרי בניה

6. תשתיות
- תנאי להיתר בנייה - תאום מול מהנדס העיר לעניין שמירה על תשתיות קיימות וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, קווי ניקוז, תאי ביקורת, דרך, עמודי וקווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויות בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש.
7. מי נגר
- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
8. טיפול בחומרי חפירה ומילוי.
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון, הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 50,000 ממ"ק, ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
9. מי תהום
- במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.
10. תחזוקה
- הבטחת תחזוקה נאותה ע"י בעלים או חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
11. תנאי להגשת היתר בניה למגרשים 605, 606, 607, 801 (חלקות 515, 551, 552, 553) יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי כוללת למגרשים אלו. תע"א תכלול זיקת הנאה הדדית לכניסות וליציאות למפלסי החניה.
12. עפ"י הוראות משרד הבריאות, תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות לתכניות מפורטות להלן:
 - א. תכנית אספקת מים, שתכלול מתקני המים העירוניים, הגדלת קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מז"חים בנקודות הנדרשות.
 - ב. תכנית מערכת ביוב ותיעול, שתכלול צינורות והגדלת קוטרים, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחה של הפקעת השטחים המיועדים להרחבת הדרכים ו/או שטח ציבורי פתוח בתחום המקרקעין של מבקש ההיתר.
14. תנאי להיתר בניה בשצ"פ הדרומי ודרך אלוף שדה דרומית לתחמ"ש (מגרש 701) יהיה תיאום עם חברת החשמל.
15. תנאי להיתר בניה למערכות התשתיות והדרכים העיליות והתת קרקעיות יהיה קבלת חו"ד יועץ אקוסטיקה אשר ימליץ אמצעים לצמצום הרעש וההשפעות במהלך עבודות הבניה, וזאת כדי לצמצם את הפגיעה האפשרית בתפקוד הקיים של משתמשי המתחם.



6.13

תנועה

סימון בתשריט : רצועת מתע"נ

- מערך שרותי היסעים שאטל:
1. תנאי לאכלוס מעל 150.000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר (לא כולל מגורים) - הבטחת הפעלת מערכת שאטלים עם אכלוס המבנים או תחילת פעילות קו הרק"ל.
 2. השאטל יופעל בין מסוף ברחוב כורזין למסוף הקיים במחלף אלוף שדה.

<p>תנועה</p> <p>סימון בתשריט : רצועת מתעי"נ</p>	<p>6.13</p>
<p>3. בנספח התנועה מצויינים המאפיינים המוצעים להפעלת שרותי השאטל.</p> <p>מערכת מתעי"ן :</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>3. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו 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.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. במפלסים תת-קרקעיים בתחום המסומן כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" תירשם זיקת הנאה לדרך גישה לחניה ולחניה תת-קרקעית לבעלי המגרשים עד גבול כל מגרש.</p> <p>2. בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מתחת לאכסדרה.</p> <p>3. כתנאי להיתר בניה יובטח רישום זיקת ההנאה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם יהיה הכנת תכנית פיתוח לתשתיות, שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול את תוואי המנהרה התת קרקעית ומפלסי הגישה ממנה אל המגרשים, מערכת קווי אספקת המים, קווי הביוב, מערכת התיעול, קווי החשמל והתקשורת, מערכת פניאומטית לפינוי אשפה וכל פרוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. תכנית התשתיות תכלול עדכון תכנית הניקוז הכללית, פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים אל מערכת מי התהום וכן פתרון להשקיית השטחים הפתוחים שבתחום התכנית.</p> <p>3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל קיים וטמון, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>דרכים</p> <p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תתאפשר גישה זמנית של כלי רכב מהשצ"פ ו/או השבילים לכל אחד מהמגרשים בשלבי הביניים עד להשלמת הדרך התת קרקעית במתכונתה המלאה. שימוש זה יותר בכל יעודי הקרקע באופן זמני. ניתן יהיה לקבוע רמפות זמניות, לאחד רמפות ולבטל כניסות בהתאם להתקדמות הפרויקטים הנקודתיים במתחם.</p>	



תכנון זמין
מנהל תכנון זמין

72 הדפסה






תכנון זמין
מנהל תכנון זמין

72 הדפסה



תכנון זמין
מנהל תכנון זמין

72 הדפסה

	<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>4. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל דרכי גישה בתכנית והתחברותם לדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, גם בשלבי הביניים, להנחת דעת מהנדס הוועדה או מפקח התעבורה.</p> <p>5. לא תתאפשר נגישות ישירה אל ומדרך חלקה מספר 471 מעבר למסומן בתשריט התכנית.</p> <p align="center">חניה</p> <p>1. החניה עבור שימושים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא יותר מ-80:1.</p> <p>2. תקן חניה למגורים - תקן מרבי של חניה אחת לדירה אשר תותר להצמדה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות זמניות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החנייה לרכבים פרטיים תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>5. כניסה לחניה תפעולית מעל מפלס הקרקע תהיה בחזית הצדדית הפונה לשביל או בחזיתות הפונות לדרך היקפית מוצעת, מעל ומתחת לקרקע (תאי שטח גובלים בדרך היקפית).</p> <p>6. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה לתעסוקה באחד המרתפים התחתונים. מתוך סך מקומות החניה בפרויקט תיקבע קומת חניה טיפוסית לטובת כלל הציבור שלא תחולק למנויים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>7. בחניה תת-קרקעית יובטחו הסדרי מקומות חניה לאופניים ואופנועים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p align="center">היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p align="center">6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>1. ניהול מתחם תעסוקה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בפרויקט הינו הבטחת מנגנון לתיאום ביצוע פרויקט אזור התעסוקה ותפעולו, לרבות הסדרי ההסעה ככל שיידרשו.</p> <p>2. הוראות מעבר</p> <p>כל השימושים התקפים יתאפשרו במבנים הקיימים כדין לתקופה של עד 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה. בעניין בקשות לשימושים חורגים בתקופת המעבר הוועדה המקומית תפעל על פי שיקול דעתה. לאחר 10 שנים ייהרסו המבנים במתחם המסומנים להריסה, אלא אם יוארך המועד בתכנית שתערך לפי סעיף 178 לחוק.</p> <p>3. זכויות הבניה למגורים, שטחי השירות הנלווים (עיליים ותת קרקעיים), שטחי המרפסות והקומות שהתווספו יתכלו תוך 10 שנים בכניסת התוכנית לתקפה ככל שלא יצא היתר בניה למבנה עילי מכוח תוכנית זו ותוכנית גב/ 555 ותוכנית גב/ 538.</p>	<p align="center">6.18</p>
	<p align="center">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	<p align="center">6.19</p>

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים

לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות

שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).



6.19	חשמל
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.20	מבנים קיימים
<p>היתר בניה לתוספת על מבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות ת"י 431 לרעידות אדמה.</p>	



6.21	גמישות להיתר
<p>תתאפשר בהליך היתר הבניין תוספת של עד 1-5 קומות בכפוף לפרסום הקלה ואישור רשות התעופה ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. ככל שלא תתאפשר מלוא תוספת הקומות, השימוש למגורים ימוקם בכל מקרה ב- 1-5 קומות עליונות בלבד.</p>	

6.22	איחוד וחלוקה
<p>1. במגרשים בהם יידרשו איחוד וחלוקה תנאי להיתר הבניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה/ תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. התכנית תוכן בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. שטח מגרש מינימלי לאחר איחוד - 2000 מ"ר. תכנון למגרש זה יכלול פוטנציאל יישום זכויות הבניה לכל המגרש הסמוך לו, ששטחו קטן מ-2000 מ"ר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

<p>שלבי ביצוע - התניות למערכת דרכים כתנאי לאכלוס המבנים</p> <p>מגרשים 601A, 601D</p> <p>בניית הכביש ההיקפי, דרך מס' 1, במתכונת דו מסלולית בתחום הפרויקט והתחברות לרח' אלוף שדה באחד האופנים:</p> <p>(1) מתכונת חד מסלולית - אם עדיין לא נבנה מבנה חדש במגרש 604A.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(2) חיבור למתכונת דו מסלולית - אם נבנה מבנה חדש במגרש 604A.
יצירת חיבור במפלס הקרקע בין רח' תפוצות ישראל הצפוני (דרך מס' 1) ובין רח' תפוצות ישראל הדרומי, כולל זכות מעבר לציבור.

מגרש 602

הרחבת רח' תפוצות ישראל הצפוני במתכונת דו-מסלולית בקטע הצפוני הצמוד למגרש וסלילת 2 מעברים לרכב משני צידי המגרש (זכות מעבר)
הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה עפ"י זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש

מגרש 603

הרחבת רח' תפוצות ישראל הצפוני (דרך מס' 1) למתכונת דו-מסלולית כולל הסדרת צומת עם רחוב כורזין והרחבת רח' כורזין בקטע הצמוד למגרש
הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה עפ"י זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש.

מגרש 604

סלילה/הרחבת הדרך (דרך מס' 1) מאלוף שדה למתכונת דו-מסלולית.
בניית קטע מנהרה (דרך מס' 2) הצמוד לגבול הצפוני של המגרש כולל התחברות בצומת עם הדרך ההיקפית (דרך מס' 1).

מגרשים 605/606/607

בניית קטע מנהרה (דרך מס' 2) הצמוד לגבול הצפוני של המגרש.
הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה עפ"י זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש.

מגרש 608

בניית קטע מנהרה (דרך מס' 2) הצמוד לגבול הצפוני של המגרש.

מגרש 701

הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה עפ"י זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש.
הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה עפ"י זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש.

תנאי להיתר מעל 150.000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר (לא כולל מגורים) - הבטחת הפעלת מערכת שאטלים עם אכלוס המבנים או תחילת פעילות קו הרק"ל.

פיתוח אזורי שצ"פ ושבילי מעבר :

השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם להתקדמות הבניה בכל מגרש וביצוע מערכת דרכים כפי שמפורט בסעיף זה.

