

503162

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0243162

גב/מק/610 - ההגנה 40 אילת 12 איחוד חלקות

עיריית גבעתיים - תכנון והנדסה
22.07.2015
שם המקבל

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים
אישור תכנית מס' 503-0243162
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20150009 ביום 31.5.15
ממונה מחוז תל-אביב
מחלקת תכנון הועדה
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

איחוד שתי חלקות קיימות לחלקה אחת.
קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור ברחוב אילת וברחוב ההגנה ברחוב של 2 מטר.
הקמת מבנה מגורים אחד בחלקה החדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/מק/610 - ההגנה 40 אילת 12 איחוד חלקות

מספר התכנית 503-0243162

1.2 שטח התכנית 0.927 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

קואורדינטה X 181836

קואורדינטה Y 663936

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב ההגנה

ממזרח - רחוב אילת

מדרום - חלקות 479,480 בגוש 6154

ממזרח - חלקה 110 בגוש 6154

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתנאים הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק	108-109	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תמ"א 38 על שינוייה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/38, הוראות תכנית תמ"א/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
14/01/1971		1690	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 210. הוראות תכנית גב/ 210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 210
16/12/1982		2874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258/ א. הוראות תכנית גב/ 258/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 258/ א
25/03/1982		2797	גב/353 על שינוייה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353. הוראות תכנית גב/ 353 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353/ ד. הוראות תכנית גב/ 353/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353/ ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353/ ו. הוראות תכנית גב/ 353/ ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353/ ו
25/08/1987		3475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 385. הוראות תכנית גב/ 385 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 385
28/07/1994	4516	4235	תוספת קומות מרתף	שינוי	גב/ 406
06/05/1960	1377	761	גב/53 על שינוייה. תכנית שמכוחה יופקע שטח מהחלקה לטובת הרחבת דרך	כפיפות	גב/ 53
24/03/2003		5169	שינויים בקווי הבניין, מס' יח"ד, מספר קומות המרתף המבוקשות.	שינוי	גב/ מק/ 2002

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1998		4690	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/ 258/ו. הוראות תכנית גב/ מק/258/ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/מק/258/ו ✓
24/06/2007	3234	5683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/503 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/מק/503 ✓
23/11/1998		4701	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/ 353/ה. הוראות תכנית גב/ מק/353/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/מק/353/ה ✓
12/09/2011	6486	6292	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/550 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/מק/550 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוהד יוסף וסרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אוהד יוסף וסרמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		1	18/12/2014	עופר כהן		19/12/2014		לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200	1	18/12/2014	אוהד יוסף וסרמן		22/12/2014	נספח בינוי מחייב לקווי הבניין וגובה מוחלט של המבנה	לא
חניה	מנחה	1:250	1	09/05/2015	עופר רוכוולד		09/07/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	04/08/2014	רועי קופר		21/08/2014	הוראות - נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:200	1	18/12/2014	רועי קופר		22/12/2014	תשריט נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		27/09/2014	אוהד יוסף וסרמן		27/09/2014		לא

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

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, גבעתיים עיריית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722237	03-5732976	
	פרטי	צחי גינצבורג		נופ הנדסה ג.ג בע"מ	זכרון יעקב	העצמאות	5	04-6390447	04-6390447	nofengineer ing.gg@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי גינצבורג		נופ הנדסה ג.ג בע"מ	זכרון יעקב	העצמאות	5	04-6390447	04-6390447	nofengineering.gg@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	גבעתיים עיריית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722237	03-5732976	
בעלים	עדי אהרון			גבעתיים	אילת	12	050-8431122		amnonee55@walla.com
בעלים	עודד אשל			גבעתיים	ההגנה	40	054-5808047		eshel300@walla.com
בעלים	עפרה אשל			גבעתיים	ההגנה	40	054-7636873	054-7636873	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yahavsyst@gmail.com		054-2882696	31	רקפת	בית דגן			דניאל בן דוד	בעלים
adi@danlev.com		052-4868687	40	ההגנה	גבעתיים			עדי גבאי-לב	בעלים
oratiti@walla.com		054-3976323	40	ההגנה	גבעתיים			אורית גניס מלאכי	בעלים
mahyaron@walla.com		052-7740019	12	אילת	גבעתיים			מיכל הבר	בעלים
vaintrov@gmail.com		050-6335615	40	ההגנה	גבעתיים			ליל וינטרוב	בעלים
	054-4810901	054-4810901	40	ההגנה	גבעתיים			רבקה וינשטיין	בעלים
Caspi25@walla.com		052-2590737	9	הרא"ה	רמת גן			איתי כספי	בעלים
adi@danlev.com		052-4868687	40	ההגנה	גבעתיים			דן לב	בעלים
moshelog@gmail.com		050-8819323	40	ההגנה	גבעתיים			משה לוגסי	בעלים
mahyaron@walla.com		052-7740019	12	אילת	גבעתיים			ירון מהרבן	בעלים
yigalav@012.net.il		050-6599972	9	ויטלה מאוריצי	תל אביב-יפו			אורית סגל	בעלים
HeziD@femi.com		050-5313585	9	ויטלה מאוריצי	תל אביב-יפו			דנה סטרלינג	בעלים
Jony496@bezeqint.net		054-6596026	9	השחר	הוד השרון			יהונתן פיינברג	בעלים
shuliron@gmail.com		050-9466603	4	חנקין	ראשון לציון			אבשלום רון	בעלים
shuliron@gmail.com		050-9466603	4	חנקין	ראשון לציון			איתי רון	בעלים
josefst68@gmail.com		054-6600155	40	ההגנה	גבעתיים			יוסף שמואל שטרנברג	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
josefst68@gmail.com		054-6600155	40	ההגנה	גבעתיים			רחל אושה שטרנברג	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ohad.cva@gmail.com		03-6488079	4	המקצוע	תל אביב-יפו	קון וסרמן אדריכלים	11033365	אוהד יוסף וסרמן	עורך ראשי	אדריכל
ofer@spc-il.com	03-6740710	03-5378010	48	דרך בגין	תל אביב-יפו		1021	עופר כהן	שמאי	
roycooper@gmail.com		03-5252130	1	שד' דוד המלך	תל אביב-יפו		3639663	רועי קופר	יועץ נופי	אדריכל
rochwald@gmail.com	077-4704282	054-2523210	10	הכפר	קרית אונו		85510	עופר רוכוולד	יועץ תחבורה	מהנדס

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- א. איחוד וחלוקה מחודשת של החלקות בתחום התכנית.
- ב. הרחבת דרך בתוואי מאושר, בהתאם לתכנית גב/53.
- ג. קביעת מספר קומות לבניין.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים למגרש המאוחד בהתאם למסומן בתשריט
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות מספר 108 ו- 109 לתא שטח מספר 101.
- ב. חלוקת השטח לתוואי דרך מאושרת, תא שטח מספר 201 להרחבת צומת הרחובות ההגנה ואילת בהתאם לתכנית גב/53.
- ג. קביעת זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מטר לאורך רחוב ההגנה ורחוב אילת.
- ד. מספר הקומות במבנה - עד 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת מדרון + קומת גג לחדרי יציאה לגג וקומת גג עליון למתקנים טכניים מעל שלושה מרתפי חנייה.
- ה. תוספת שטח עיקרי ושירות בהתאם לתכניות התקפות ערב אישור תכנית זו.
- ו. קווי בנין לבניוי החדש יהיו כדלקמן:
 - קו בנין צפוני מ- 5 מ' ל- 3.8 מ'
 - קו בנין דרומי ללא שינוי 3 מ'
 - קו בנין מערבי ללא שינוי 3 מ'
 - קו בנין מזרחי מ- 5 מ' ל- 3.8 מ'
- ז. קביעת מספר מקסימאלי של עד 40 יחיד על תא השטח החדש.
- ח. שטח דירה מינימאלי יהיה 70 מ"ר (שטח עיקרי כולל שטח שרות עבור ממ"ד בלבד).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.927

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפודט	מתארי				
	40		+26	14	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא תוספת זכויות תמ"א/38	1,542.59		+277.11	1,265.48	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4.28	0.46
מגורים ב'	923.71	99.54
סה"כ	927.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	4.28	0.46
מגורים ב'	923.71	99.54
סה"כ	927.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א - בקומת מדרון יותרו שמושי מגורים, כניסה לחניון תת-קרקעי, מחסנים, שמושי חניה, מתקנים טכניים, בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה.</p> <p>ב - בקומת הקרקע יותרו שמושי מגורים, חדר אשפה, שטחי שרות, מבואה, חדרי אופניים ועגלות, חדר גז וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ג - בקומת המרתף יותרו שמושי חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושמושי שרות שונים, בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה.</p> <p>ד - תותר הקמת עד 40 יחידות דיור.</p> <p>ה - בקומות ובקומת הגג יותרו שמושי מגורים, שטחי שרות למגורים, מתקנים טכניים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומה טיפוסית יאושר עד 2.70 מ' נטו לקומה.</p> <p>ב. גובה קומת הכניסה יאושר עד 4.0 מ' נטו.</p> <p>ג. שטחי השירות יהיו 35 מ"ר לדירה.</p> <p>ד. תותר הקמת עד 40 יחיד על תא השטח החדש.</p> <p>ה. עד 20% מהדירות יהיו בגודל של 70-80 מ"ר, שאר הדירות יהיו בגודל ממוצע של מעל 90 מ"ר.</p> <p>ו. סטייה מספר הדירות המקסימאלי תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ז. מבואת הכניסה לא תפחת משטח של 40 מ"ר, לא כולל השטח של מבואת המעליות וללא קשר למספר יחיד.</p> <p>ח. ניתן לבנות מעל 50% משטח קומת הגג עבור יחיד, בתנאי שכל יחיד תהיה עם 50 מ"ר מרפסת גג לפחות.</p> <p>ט. תותר בניית מרפסות בקו בנין צידי כחלק מהשטח העיקרי ובתחום קווי הבנין, לא תתאפשר סגירתן בכל חומר שהוא.</p> <p>י. תותר בניית מסתורי כביסה בקו בנין קדמי בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>כ. יותר מסתור כביסה באורך שלא יפחת מ 2.00 מ' וברוחב 70 ס"מ.</p> <p>ל. יותרו בניית מחסנים במרתפים תחתונים.</p> <p>מ. מרפסות שיתוכנו בין 3 קירות יחשבו כשטחים עיקריים.</p> <p>נ. לא תותר סגירת המרפסות בכל חומר שהוא.</p> <p>ס. תותר הקמת פרגולה במרפסות בשטח שלא יעלה על 30% משטח המרפסת.</p> <p>ע. כל הפרגולות במבנה יבנו מחומר קל בלבד ולא תותר סגירתן באף חומר שהוא, גם לא שקוף. כל חריגה מהנחיה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>פ. תותר פרגולות לדירות בקומה טיפוסית, בקומה עליונה ובקומת הגג בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' נטו, על כל הפרגולות להיות עשויות מאותו החומר וידרש אישור מהנדס העיר בעת בקשת היתר הבנייה, לא תותר סגירה של הפרגולות בכל חומר שהוא.</p> <p>צ. בקומת הגג ניתן יהיה לתכנן פרגולות עד חצי משטח הגג או 50 מ"ר, הגדול מביניהם, ובתנאי שהפרגולה לא תהיה מאלמנטים שקופים ניידים. במידה ויהיה צורך בתכנון סגירה מכל חומר, היא תבוצע בהתאם להנחיות בתכניות התקפות.</p> <p>ק. יותרו קורות דקורטיביות מבטון במרפסות ובמרפסות הגג.</p>

4.1	מגורים ב'
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ב. קו בנין בפנית המגרש (הרחובות ההגנה ואילת) - 3.5 מ' ג. קו בנין קדמי למרפסות - עד 2.0 מטר ובכפוף לאישור מהנדס העיר בבקשה להיתר. ד. מסתורי כביסה - יובלטו לפי התקן מעבר לקווי בנין צידיים בלבד. ה. בקומת הגג תותר בניה ללא נסיגה בקו בנין צידי. ו. חריגה מקווי הבנין תחשב לסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>א - תותר הקמת 3 קומות מרתפים עד גבולות המגרש ובתכסית מקסימלית של עד 100% ובתנאי שינתנו פתרונות חלחול מי נגר, כמפורט בסעיף 6.4 להלן. ב. קומת מרתף ראשונה - יש לתכנן בנסיגה של 2.0 מ' מגבול המגרש, ובעומק של 1.5 מ' ממפלס פני הרחוב. ג. לא יהיה ניתן לתכנן פתחי אוורור של המרתפים לחלקות גובלות/למדרכה הציבורית. ד. לא יהיה ניתן להבליט את קומת המרתף מעבר למפלס המדרכה. ה. תכסית מקסימלית למרתפים - 100% ו. גובה קומת מרתף מאושר עד 5.0 מ' נטו. השימושים בקומת המרתף יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. כל החניות יהיו תת-קרקעיות ב. נדרש לתכנן חניות נגישות בהתאם להוראות החוק.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכניות בתוקף.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
מגורים ב' מגורים	מגורים	101	923 71	1542.59 (1)	300%	636	40	29	מעל הכניסה הקובעת 7	מתחת לכניסה הקובעת 4	ציד-ימני 3	ציד-שמאלי 3	קדמי 3.8 (3)

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:

א - שטחי הבניה חושבו לפי התכניות התקפות.

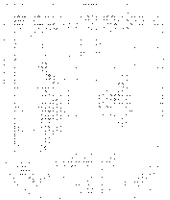
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 137% + 5% קומת מרתף + 5% תוספת 2 קומות + 5% תוספת מעלית + 15% מגרש מדרוני. סה"כ 167%.

(2) 35 מ"ר * 40 יח"ד מוצעות.

(3) - קו בנין קדמי זהה לרחוב אילת ורחוב ההגנה.

- קו בנין קדמי בפנינת המגרש - 3.5 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. תקן החניה יהיה 6 חניות פחות מהתקן התקף.
- ג. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה כחלק מהתקן ובלבד שימוקמו בקומת המרתף.
- ד. יובטח כי כל מתקן חניה יכיל לפחות 2 חניות ושאינן תלויות תפעולית האחת בשניה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. העתקת תשתיות הנדרשות לצורך ביצוע המתוכנן תהיה באחריות בעל ההיתר ועל חשבונו כתנאי לטופס 4 ובתיאום עם אגף ההנדסה.
- ג. אישור יועץ תנועה לסידור החניות במבנה לרמת שרות 1 או 2 כולל כניסות ויציאות לחניון.
- ד. הבניה תעשה בכפוף לביצוע הוראות ותקנות חוק בטיחות בעבודה לרבות גידור ושילוט האתר.
- ה. בסמכות מהנדס העיר לאשר סטייה בגובה המבנים עד 1.5 מ'. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.
- ו. אישור תכנית ביוב ומים ע"י משרד הבריאות.

6.3 דרכים

- א. הסדרי תנועה וכניסה לחניה יהיו לפי נספח תנועה בהגשה להיתר בניה.

6.4 ניהול מי נגר

- א. בהתאם לתמ"א 34/ב' ייוותרו 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 וכ"ו).
- ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- א. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על עצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

6.6 בניה ירוקה

- א. המבנים יעמדו בדרישות ת"י 5281 התקף לבנייה ירוקה "שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה שלא תפחת מ- 55 נקודות (כוכב אחד לפחות) ובדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.
- ב. כתנאי להבאת הבקשה להיתר לאישור הועדה - יצורף נספח בניה ירוקה ערוך ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמעו, דוח הצללות ותסקיר השפעה.

6.7	איכות הסביבה
	א. באזור בו חלה התכנית קיימת חובה לביצוע דגימות קרקע בכפוף להוראת המשרד לאיכות הסביבה. ב. יש להעביר עותק של התכנית למשרד להגנת הסביבה, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת ההוראות.
6.8	זיקת הנאה
	א. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2 מ' ברוחב ההגנה וברחוב אילת. ב. יותר לתכנן מתחת לזיקת הנאה - מרתף חניה, מחסנים, תשתיות.
6.9	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. 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. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.10	סטיה ניכרת
	א. כל שינוי בתוספת יחידות דיור, בקווי הבניה, במספר הקומות, בגובה המוחלט של הבנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.
6.11	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	- רישום תא שטח הדרך ע"ש עיריית גבעתיים. - רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גבעתיים עיריית שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 1	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: צחי גינצבורג שם ומספר תאגיד: נופ הנדסה ג.ג בע"מ 512385378	סוג: חתימה:	תאריך: 27-7-15 נופ הנדסה ג.ג. ניהול והקמת פו
יזם	שם: צחי גינצבורג שם ומספר תאגיד: נופ הנדסה ג.ג בע"מ 512385378	סוג: חתימה:	תאריך: 27-7-15 נופ הנדסה ג.ג. בע"מ ניהול והקמת פרויקטים
בעל עניין בקרקע	שם: גבעתיים עיריית שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 1	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עדי אהרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 26.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עודד אשל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עפרה אשל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל בן דוד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עדי גבאי-לב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אורית גניס מלאכי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכל הבר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:

שם: ליל וינטרוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: רבקה וינשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: איתי כספי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: דן לב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: משה לוגסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: ירון מהרבן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: אורית סגל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: דנה סטרלינג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: יהונתן פיינברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: אבשלום רון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: איתי רון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: יוסף שמואל שטרנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.15 חתימה:	בעל עניין בקרע

<p>בעל עניין בקרוע</p>	<p>שם: רחל אושה שטרנברג שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 21.7.15 חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: אוהד יוסף וסרמן שם ומספר תאגיד: קון וסרמן אדריכלים</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 21.07.2015 חתימתוהד וסרמן אדריכל מ.ר. אסתר 1105</p>



מספר תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

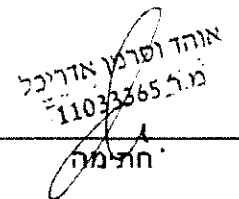
אני החתום מטה אוהד וסרמן (שם עורך התכנית), מספר זהות 038557070

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **503-0243162** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **10** וגרסת תשריט מס' **10**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 24/09/2015, התואמת לגרסת הוראות מס' **12** וגרסת תשריט מס' **10**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	א.6.5	נמחק לפי הערות מנהל התכנון
2	הוראות התכנית	ו.6.2	נוסף לפי הערות מנהל התכנון
3	הוראות התכנית	ט.2.2	נמחק לפי הערות מנהל התכנון
4	הוראות התכנית	ה.5 הערה ב'	נמחק לפי הערות מנהל התכנון
5	הוראות התכנית	ב.6.1	שונה נוסח לפי הערות מנהל התכנון
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


12/10/2015
11033365

שם המצהיר
תאריך
חתימה

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עייני תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתימה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.