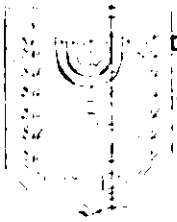


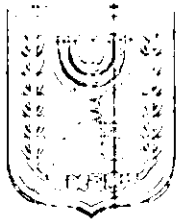


## דברי הסבר לתכנית

1. בהתאם לסקר לצרכי ציבור וחינוך שנעשה בעיר גבעתיים, נמצא כי קיים מחסור גדול בשטחים לצרכי חינוך וציבור ברחבי העיר. מסיבה זו יש צורך בניצול יעיל יותר של השטחים הציבוריים והגדלת זכויות הבניה בהם.
2. הועדה המקומית ערה למצב בו נעשה שימוש בקרקעות ביעוד שב"צ לשימושי שצ"פ. לכן, על מנת לאפשר מרחב פעולה לוועדה המקומית, תכנית זו מאפשרת פתרון באמצעות הרחבת השימושים והתכליות המותרים ביעוד שב"צ.
3. התוכנית תחול על מגרשים שבבעלות עיריית גבעתיים / בחכירת עיריית גבעתיים או על שטחים שהופקעו מכוח תוכנית זו.



תכנון זמ'  
מ נה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמ'  
מ נה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שם התכנית  
למבני ציבור

מספר התכנית  
503-0200956

1.2 שטח התכנית

3,238 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ליזר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
	קואורדינאטה X	182247
	קואורדינאטה Y	664188

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

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

רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמ'  
מינה הדפסה 15



תכנון זמ'  
מינה הדפסה 15



תכנון זמ'  
מינה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 / א	כפיפות		4687	74	15/10/1998
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 4/א/23. הוראות תכנית תמא 4/א/23 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תממ/ 5	כפיפות		6077	2592	15/04/2010
גב/ 410	שינוי	לנושא השימושים והתכליות.	4291	2567	16/03/1995
גב/ 53	שינוי	לנושא קווי הבניין השימושים התכליות וההפקעות.	0		06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	לנושא קווי הבניין	5169		24/03/2003
גב/ 99	שינוי	לנושא קווי הבניין השימושים התכליות וההפקעות.	1233		18/11/1965

תכנון זמ  
מ נה הדפסה 15

תכנון זמ  
מ נה הדפסה 15

תכנון זמ  
מ נה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי שרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי שרת		1	1:10000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	26/11/2014	רותי שרת	26/11/2014	1	1:10000	מנחה	תשתיות

תקן זמ  
מינה הדפסה 15

**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**

תכנ זמ  
מינה הדפסה 15

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	עיריית גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	גבעתיים	(1)	2	03-5722200	03-7313962	03-7313962

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שיקוף 2 גבעתיים.

תכני זמ  
מינה הדפסה 15

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשיון	עיריית גבעתיים	גבעתיים	(1)		03-5722200	03-7313962	

(1) כתובת: שיקוף 2 גבעתיים.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית גבעתיים	גבעתיים	(1)		03-5722200	03-7313962	

(1) כתובת: שיקוף 2 גבעתיים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	תכני זמ מינה הדפסה 15
עורך ראשי	רות שרת			פורום שרת 99	גבעתיים	תפוצות	5	03-5713331		office@foru msht.co.il	ישראל

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח לצרכי ציבור	דרכים קיימות, דרכים מוצעות, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, שבילים ומעברי הולכי רגל, שטח ספורט, חניה ציבורית, מדרחוב.

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

- 2.1.1 הגדלת שטחי בניה עיקריים בשב"צ.
- 2.1.2 הרחבת שימושים ותכליות ליעוד שב"צ.
- 2.1.3 קביעת הוראה לעניין הפקעת קרקע לצרכי ציבור.
- 2.1.4 קביעת תחולת התוכנית על מגרשים שבבעלות עיריית גבעתיים, בחכירה לעיריית גבעתיים או על שטחים שהופקעו מכוח תוכנית זו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת שטח בניה עיקרי בשב"צ ל-275%.
- 2.2.2 הוספת שימושים ותכליות: בנוסף על השימושים והתכליות שנקבעו בתכניות מפורטות שהופקדו עד לאישור תכנית זו, ניתן יהיה להקים במגרש לבניני ציבור מתקני משחקים, גינה ציבורית, רחבות שבילים להולכי רגל ואופניים וכל תכלית המאושרת בשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.3 קביעת גובה וקומות למבני ציבור ברחבי העיר עד 6 קומות וגובה כולל של 25 מטר.
- 2.2.4 קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- 2.2.5 הקמת חניונים ציבורים מתחת לבניינים ציבורים
- 2.2.6 קביעת הוראות הפקעת קרקע לצרכי ציבור
- 2.2.7 קביעת תחולת התוכנית על מגרשים שבבעלות עיריית גבעתיים, בחכירה לעיריית גבעתיים או על שטחים שהופקעו מכוח תוכנית זו.

תכנון זמ  
מנה הדפסה 15

תכנון זמ  
מנה הדפסה 15



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3,238
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	685,080		+259,085	425,995	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

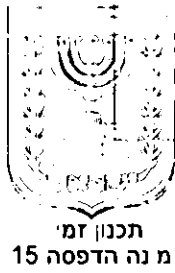
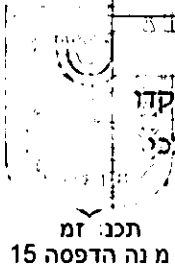
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,238,081.31	100
סה"כ	3,238,081.31	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1 בנוסף על השימושים והתכליות לשטחים למבני ציבור, שנקבעו בתכניות מפורטות שהופקדו עד לאישור תכנית זו, ניתן יהיה להקים מתקני משחקים, גינה ציבורית, רחבות, שבילים להולכי רגל ואופניים וכל תכלית המאושרת בשטח ציבורי ופרטי פתוח שנקבע בתוכניות המתאר העירוניות. כמו כן יתווסף שימוש לחניון ציבורי לצורך הקמת חניונים עירוניים.</p> <p>4.1.2 יותר שימוש של חניה ציבורית תת-קרקעית.</p> <p>4.1.3 יותר שימוש של שטח התארגנות לשם הקמת הרכבת הקלה, ובתנאי שלא תהיה פגיעה מהותית באופן הפעילות הסדיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>4.1.4 יותר שימוש למתקנים הנדסיים ותשתיות בהתאם לסעיף 188 לחוק.</p> <p>4.1.5 עד להוצאת היתר בניה למבנים יותרו השימושים המפורטים מעלה באופן זמני בכל שטח המגרש.</p>	<b>4.1.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. במידה וגבול המגרש גובל בשצ"פ, שביל או שטח ציבורי - קו בניין 0 מ'                  ב. יתאפשר קו בניין צידי 0 מ' בין מגרשים ביעוד שב"צ.                  ג. במבנים בשב"צ שהתכלית משמשת את באי השצ"פ יותר קו בניין 0 מ'.</p>	<b>א</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)		מספר קומות				
			מגורי	מפל הנגיסה הקובעת			מרתח לנגיסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מרתח לנגיסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת
יעוד עיניי תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומסודות ציבור		275	(1) 40		(2) 500	(3) 25	6	(4) 4	(5) 3	(5) 3	(5) 5	(5) 5

תכנ זמ  
מינה הדפסה 15

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:  
קווי בניין לפרגולות, סככות ומתקנים 0 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מהשטח העיקרי:
  - (2) השטחים לצורך התניון הנתן קרקעי יסווגו כשטח שירות או עקרי לפי העניין. את השטחים הללו לא ניתן יהיה לנייד ואו להעביר מעל פני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת..
  - (3) ללא הגבלה בגובה קומה...
  - (4) ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה עקריות לקומות הנתן קרקעיות, בכפוף להיקף זכויות בניה תת קרקעיות מקסימאלי - 500%.
  - (5) קווי בניין:
- א. במידה וגובל בשביל או שטח ציבורי - יותר קו בניין 0.  
ב. במידה וגובל בשצ"פ יותר קו בניין 0 בתנאי בתנאי שתכלית המבנה משמשת את באי השצ"פ.  
ג. בחלקה 634 בגוש 6167 יקבע קו בניין צידי של 5 מטר לכיוון חלקה 633 בגוש 6167.

תכנ זמ  
מינה הדפסה 15

<b>6. הוראות נוספות</b>
<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הועדה המקומית תאשר מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למבנה העילי ולחניון התת קרקעי טרם הגשת היתר הבניה, באופן שתתאפשר הקמת החניון הציבורי כשלב א' לפרויקט או מימוש הפרויקט בשלמותו ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית.</p> <p>אישור מסמך העיצוב האדריכלי לא ימנע מהרשות המקומית להוסיף ו/או לשנות את תמהיל השימושים במבנה הציבור.</p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה בשב"צ יהיה קבלת התייחסות פקיד היערות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה במגרש ציבורי הגובל עם מגרש מגורים (קיים או מאושר) יהיה חו"ד היחידה הסביבתית לנושא פתרונות תכנוניים וטכנולוגיים לצמצום רעש והשפעות נוספות של משתמשי המבנה והמתקנים הנלווים).</p>
<p><b>6.3 שימור</b></p> <p>א. במידה ומבנה הציבור נמצא כמיועד לשימור, המבנה לא ייהרס, ותנאי לביצוע תוספת למבנה יהיה עריכת תיק תעוד היסטורי מקדים ודיון בוועדת השימור העירונית.</p> <p>ב. תנאי להריסת מבנה ציבור יהיה קבלת חו"ד יועץ השימור של הועדה המקומית, שלמבנה אין פוטנציאל לשימור עד לקידום סקר השימור העירוני אשר יקבע אילו מבנים ראויים לשימור ו/או תיעוד היסטורי.</p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>6.3.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות.</p> <p>6.3.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.3.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו הפעולות הנדרשות לשמר את העתיקות.</p> <p>6.3.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>1. תינתן אפשרות להקים חניונים ציבורים מתחת לבניינים ציבורים לצרכי מתן פתרון לתקן החניה של המבנה וכן כחניון ציבורי.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים ציבוריים גם בטרם הוקם המבנה הציבורי העל קרקעי, ובלבד שיובטח כי הקמת החניון לא תפגע באפשרות להקמת מבנה עילי.</p> <p>3. הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מעל 50 מקומות חניה תחייב פרסום במתכונת של סעיף 49 [נה הדפסה 15 לחוק.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לחניון ציבורי יהיה חו"ד היחידה הסביבתית לעניין השפעות הסביבתיות של החניון לרבות בנושא רעש וזיהום אוויר.</p>
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>במידה ומגרש למבנה ציבור חל בתחום רדיוס המגן לבארות מים (כמסומן בנספח התשתיות),</p>

תכנון זמ'  
מונה הדפסה 15

תכנון זמ'  
מונה הדפסה 15

תכנון זמ'  
מונה הדפסה 15

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	יחול לגביו סעיף 7 בתקנות "בריאות העם לקידוחי מי שתיה תשנ"ה - 1995"

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>על התוכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי התהום, בין השאר ההנחיות הבאות:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון:</p> <p>בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>הוראות תכנית החלה בתחום האזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי המסומנים בצבע ורוד בנספח התשתיות,</p> <p>והכוללות הנחיות בדבר החדרת מי הנגר העילי למי התהום, טעונות אישור מנהל רשות המים. מנהל רשות המים יגיש למוסד התכנון את אישורו או את הערותיו תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים</p> <p>לצורך מתן אישורו, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון.</p> <p>לא נתנה תשובה במועד, יראה מוסד התכנון את ההנחיות כמאושרות.</p>

תכנון זמ  
מנה הדפסה 15

תכנון זמ  
מינה הדפסה 15

<b>6.8</b>	<b>תוואי מסילה</b>
	<p>בכל מקרה של בקשה להיתר בניה למבנה ציבור הגובל בקו מתע"ן, היתר הבניה יועבר להתייחסות הרשות המוסמכת למתע"ן בהתאם לקבוע בתמ"א 4/א/23</p>

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>1. התכנית תחול על מגרשים שבבעלות עיריית גבעתיים / בחכירה לעיריית גבעתיים או על שטחים שהופקעו מכוח תוכנית זו.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוכנית זו, יופרשו ו/או יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו</p> <p>ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>

<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>שטחים לצורך החניון התת קרקעי לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר מעל פני הקרקע, סטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>

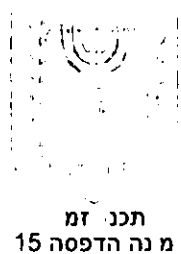
**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

תכנון זמ  
מנה הדפסה 15

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

לא רלוונטי



**8. חתימות**

 תכנון זמין מנה הדפסה 15	תאריך: <b>17.7.16</b> ראש עיריית גבעתיים	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 500263009	מגיש התכנית
	תאריך: <b>17.7.16</b> ראש עיריית גבעתיים	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 500263009	יזם
 תכנון זמין מנה הדפסה 15	תאריך: <b>17.7.16</b> ראש עיריית גבעתיים	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית גבעתיים 500263009	בעל עניין בקרקע
	תאריך: <b>17.7.16</b> חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: פורום שרת '99 בע"מ ח.פ. 512731720	עורך התכנית



תכנון זמין  
מנה הדפסה 15



תכנון זמין  
מנה הדפסה 15