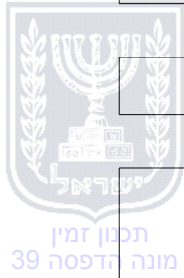


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0204412

מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית



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 הינה תכנית פינוי בינוי המציעה להרוס 915 יח"ד בנות 90-50 מ"ר + 11 יחידות מסחר ולבנות במקומם 2671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו 8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2679 יח"ד + כ- 4,000 מ"ר חזית מסחרית ברחוב המאבק ועד 1,200 מ"ר חזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה. התכנית כוללת את מתחם W שבו 5 מבני שיכון לשימור שיוסבו לצרכי ציבור, כגון: גני ילדים, מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים ככל שידרשו ע"י עיריית גבעתיים ויתאפשרו בהיקפי המבנים. בנוסף במתחם יתאפשר שטח למסחר של 300 מ"ר. לחילופין יהרסו המבנים או חלקם ככל שיהיה לכך צורך ציבורי שאינו ניתן למימוש במסגרת המבנים הקיימים ובכפוף לשמירה על כ- 50% מהשטח לשצ"פ (כ- 6 דונם מתוך 12) ושמירה/העתקה עפ"י חו"ד פקיד היערות.

הבנייה הישנה הינה טורית ב- 2-4 קומות ובצפיפות של 10 יח"ד לדונם נטו. במקום המבנים הקיימים ייבנו 19 מגדלי מגורים בגובה מירבי של 25 קומות לאורך רח' המאבק לאורך דרך אלוף שדה ייקבע גובה מירבי ל- 35 קומות ומס' הקומות המירבי לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל- 33 קומות. כמו כן תתאפשר בניה מרקמית לאורך רח' המאבק ואלוף שדה. הבינוי המוצע יאפשר הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים, שימושים ציבוריים ומסחריים, כאשר בינות למגדלים יתוכננו גינות כיש ציבוריות וגני ילדים.

כל החניה למגורים החדשים תהיה תת-קרקעית, בהתאם לסעי' 6.3. מלבד הגדלת מס' יחידות הדיור, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחים המיועדים לציבור כגון: שטחים לבנייני ציבור וחניון, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וטיפול נופי רחב היקף.

התכנית מחולקת ל- 10 מתחמי פינוי-בינוי עצמאיים (להלן: "המתחמים") ומתחם לשטחי ציבור. עבור המתחם למבני הציבור תוכן תכנית חלוקה בתחום המקרקעין המיועדים לשטחי ציבור וכוללים את חמשת המבנים לשימור.

10 המתחמים שבתחום התכנית המוצעת יחולקו למגרשים עצמאיים לצורך תכנון מפורט בצורה מיטבית ובכלל זה להגדרת תאי שטח חדשים בייעודים השונים. המטרה הינה כי במסגרת הליך התכנון העתידי, ניתן יהיה לאחד ולחלק תאי שטח מחלקה פלונית עם תאי שטח מחלקה אחרת המצויה בתחום התכנית. בסופו של הליך התכנון, מתוכנן אף רישום זכויות הקניין בהתאם למגרשים החדשים. לפיכך, מציעה התכנית הליך תכנוני אחד תלת שלבי, הכולל את התכניות שלהלן:

- תכנית מתאר (תכנית זו).
- תכנית איחוד וחלוקה של מתחם לפינוי בינוי.
- תכנון מפורט והוצאת היתרי בניה למתחם פינוי בינוי.

חתך הרחוב באזור הצפוני מאופיין בירידה מרח' ההסתדרות אל רח' המאבק וכולל בנייני מגורים, גינות ציבוריות בין הבניינים, מסחר וטיילת. באזור הדרומי הטופוגרפיה הפוכה ויורדת מרח' המאבק אל רח' ההסתדרות וכוללת חיבור ע"י שצ"פ לרחוב הפרויקט, מרח' המאבק, דרך מתחם מבני הציבור ועד לכורזין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית

מספר התכנית 503-0204412

1.2 שטח התכנית 101.582 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	182300
קואורדינאטה Y	663300

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת את רחובות המאבק, ההסתדרות, אידמית, מנורה וכ"ג, מקניון גבעתיים בצפון ועד אלוף שדה בדרום.

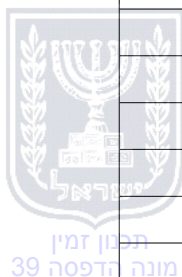
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

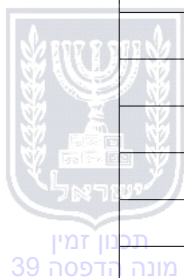
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	אידמית	גבעתיים
	14	אידמית	גבעתיים
	26	אידמית	גבעתיים
	11	אידמית	גבעתיים
	5	אידמית	גבעתיים
	8	אידמית	גבעתיים
	15	אידמית	גבעתיים
	4	אידמית	גבעתיים
	18	אידמית	גבעתיים
	17	אידמית	גבעתיים
	24	אידמית	גבעתיים
	16	אידמית	גבעתיים
	13	אידמית	גבעתיים
	9	אידמית	גבעתיים
	20	אידמית	גבעתיים
	6	אידמית	גבעתיים
	10	אידמית	גבעתיים
	12	אידמית	גבעתיים
	7	אידמית	גבעתיים
	38	ההסתדרות	גבעתיים
	46	ההסתדרות	גבעתיים
	48	ההסתדרות	גבעתיים
	24	ההסתדרות	גבעתיים
	22	ההסתדרות	גבעתיים
	52	ההסתדרות	גבעתיים
	28	ההסתדרות	גבעתיים
	29	ההסתדרות	גבעתיים
	33	ההסתדרות	גבעתיים
	8	ההסתדרות	גבעתיים



כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	56	ההסתדרות	גבעתיים
	68	ההסתדרות	גבעתיים
	70	ההסתדרות	גבעתיים
	54	ההסתדרות	גבעתיים
	12	ההסתדרות	גבעתיים
	43	ההסתדרות	גבעתיים
	16	ההסתדרות	גבעתיים
	64	ההסתדרות	גבעתיים
	14	ההסתדרות	גבעתיים
	72	ההסתדרות	גבעתיים
	60	ההסתדרות	גבעתיים
	62	ההסתדרות	גבעתיים
	66	ההסתדרות	גבעתיים
	34	ההסתדרות	גבעתיים
	30	ההסתדרות	גבעתיים
	40	ההסתדרות	גבעתיים
	36	ההסתדרות	גבעתיים
	42	ההסתדרות	גבעתיים
	50	ההסתדרות	גבעתיים
	31	ההסתדרות	גבעתיים
	39	ההסתדרות	גבעתיים
	35	ההסתדרות	גבעתיים
	37	ההסתדרות	גבעתיים
	58	ההסתדרות	גבעתיים
	41	ההסתדרות	גבעתיים
	26	ההסתדרות	גבעתיים
	32	ההסתדרות	גבעתיים
	18	ההסתדרות	גבעתיים
	20	ההסתדרות	גבעתיים
	44	ההסתדרות	גבעתיים
	10	ההסתדרות	גבעתיים
	21	המאבק	גבעתיים
	57	המאבק	גבעתיים
	27	המאבק	גבעתיים
	29	המאבק	גבעתיים
	61	המאבק	גבעתיים
	19	המאבק	גבעתיים
	17	המאבק	גבעתיים
	33	המאבק	גבעתיים
	49	המאבק	גבעתיים
	59	המאבק	גבעתיים
	43	המאבק	גבעתיים
	47	המאבק	גבעתיים



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	המאבק	67	
גבעתיים	המאבק	23	
גבעתיים	המאבק	35	
גבעתיים	המאבק	25	
גבעתיים	המאבק	41	
גבעתיים	המאבק	39	
גבעתיים	המאבק	65	
גבעתיים	המאבק	55	
גבעתיים	המאבק	45	
גבעתיים	המאבק	51	
גבעתיים	המאבק	37	
גבעתיים	המאבק	63	
גבעתיים	המאבק	31	
גבעתיים	המאבק	53	
גבעתיים	המאבק	15	
גבעתיים	כף גימל	39	
גבעתיים	כף גימל	78	
גבעתיים	מנורה	22	
גבעתיים	מנורה	20	

המאבק-ההסתדרות גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	309, 326	306, 489, 493, 594, 596-602
6162	מוסדר	חלק	45, 63	114, 131-132, 134-135, 146, 159, 161-164, 175
6163	מוסדר	חלק	70, 73, 82-83, 163	49, 71-72, 81, 89, 143, 164-167, 193, 195-196, 198

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
20/02/1975		2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 246
25/03/1982		2797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 /ד ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353 /ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 /ו ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353 /ו
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 406

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	0		06/05/1960
גב/ מק/ 258 / ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	4690		22/10/1998
גב/ 246 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	2176	761	18/12/1975
גב/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	1233		18/11/1965
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 471	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	5528		16/05/2006
גב/ מק/ 518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	5776	1941	14/02/2008
503-0200956	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0200956. הוראות תכנית 503-0200956 תחולנה על תכנית זו.	7320	9035	15/08/2016

הערה לטבלה:

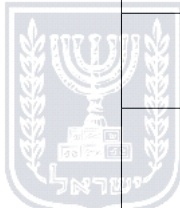
תכנית מספר 503-0244699 גב / מק / 431 / 1 - איחוד וחלוקה מתחם W - פורסמה בעיתונות להפקדה בתאריך 26/6/2015 והחלטה למתן תוקף מתאריך 1/11/2015.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות הרשקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות הרשקוביץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך סביבתי - נספח מפות- חתום להפקדה	12/04/2015	רן קליק	31/03/2015			מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך סביבתי-חתום להפקדה	15/05/2018	רן קליק	03/05/2018	112		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך סיכום הליך ידוע הציבור-חתום להפקדה	29/05/2014	אמיתי הר לב	19/05/2014			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לצורכי ציבור-חתום להפקדה	28/12/2015	עודד קוטוק	20/10/2015			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תקנוני מנחה לשימור- חתום להפקדה	15/05/2018	אמנון בר אור	24/01/2018	48		מנחה	שימור
לא	נספח מים וביוב - הנחיות- חתום להפקדה	11/11/2015	ירון גלר	01/11/2015		1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט תשתיות מים וביוב- חתום להפקדה-חתום להפקדה	15/05/2018	ירון גלר	25/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח הבינוי מחייב לנושא קווי הבניין, גובה מבנים, שטחי המסחר ושטחי הציבור. התכנון הנופי יהיה מנחה בלבד אלא אם יקבע אחרת בתכניות המפורטות.-חתום להפקדה- חתום להפקדה	11/06/2018	רות הרשקוביץ	10/06/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית כבישים-חתום להפקדה	15/05/2018	ציון פוסטי	05/02/2018		1: 500	מנחה	דרכים
לא	חתכים וחזיתות-חתום להפקדה	15/05/2018	רות הרשקוביץ	06/02/2018	1	1: 200	מנחה	חתכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח המתחמים מחייב לנושא חלוקת המתחמים והתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה, לרבות שיוך המבנים ו/או המגרשים בתאי שטח 601 ו-201 למתחם המקבל.-חתום להפקדה	11/06/2018	רות הרשקוביץ	10/06/2018		1: 1000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	תשריט מדיניות בניה לגובה- חתום להפקדה	16/12/2015	דן סוסנר	02/07/2014	1	1: 5000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים וסימונם בשילוב בינוי מוצע-חתום להפקדה	15/05/2018	דורון לנג	08/02/2018		1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	קומפילציה של תכניות בתכנון על רקע תצלום אוויר-חתום להפקדה	15/05/2018	רות הרשקוביץ	07/02/2018		1: 2000	רקע	קומפילציה
לא	נספח התנועה יהיה מנחה בלבד אולם התכניות המפורטות יוכלו לקבוע כי נספח התנועה, כולו או חלקו, יהיה מחייב-חתום להפקדה	15/05/2018	אורן צמיר	01/02/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	18/01/2015	רות הרשקוביץ	18/01/2015	1	1: 1000	מנחה	תשריט התכנית

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**

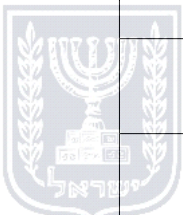
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632279	
בעלות רשות מקומית				עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	
חוכר		אחרים שונים		אחרים	גבעתיים	גבעתיים		03-0000000	03-0000001	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רות הרשקוביץ	87503	בר-הרשקוביץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בוקי בן יגלי	11	03-5280234	03-5289034	office@bharc h.co.il
מנהלת פרויקט	מתכנן	רבקה אבולסון			גבעתיים	סנש	6	050-6247619		rivka.abel.mn g@gmail.co m
אדריכל שימור	אדריכל	אמנון בר אור	25324	אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082	03-5163079	amnon@baro r-arc.com
מהנדס	מהנדס	ירון גלר	76815	ירון גלר - הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
מודד	מודד	יאיר גרינולד	545	טכנולוגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	היצירה	28	03-7527503		mappingt@g mail.com
מתכנן ערים	מתכנן	אמיתי הר לב		מודוס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080	153-4-9112633	
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור-וולף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur- wolf.com
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	גבעת חיים (איחוד)	1	054-2288691	00-0000000	lang.doron@ gmail.com
שמאי	יועץ כלכלי	אפרים מרגלית	178		רעננה	זרחין אלכסנדר	8	09-7458001	09-7458001	
אדריכל	אדריכל	דן סוסנר	115024	תשובה-סוסנר אדריכלים	תל אביב- יפו	מזא"ה		03-6850238	03-6297744	studio@s-t- a.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ציון פוסטי	25038	ארצי הנדסה	אזור	(1)	43	03-9504351		arzi.eng@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ מערכות תחבורה יועצים 97 בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	mazkirut@matan-eng.co.il
אדריכל	אדריכל	עודד קוטוק	117131	עודד קוטוק	תל אביב- יפו	הלסינקי	22	077-7001840		o.kutok@gmail.com
אדריכל	אדריכל	רון קליק	11	רון קליק	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com

(1) כתובת : ת.ד 15070.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 39



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 39

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
בניין ציבורי	בנין שאושר לשמש לתכליות המותרות בתכנית 503-0200956 - גב/586
זיקת הנאה	שטח למעבר ושהיית הציבור בתחום מגרש פרטי אשר יפותח ברצף לשטח הציבור הגובל לו.
מתחם בינוי	חטיבת קרקע במתחם איחוד וחלוקה המיועדת לפינוי בינוי ע"פ העקרונות הקבועים בתכנית זו.
סימון קווי בניין	קווי בניין למגדל יסומנו בתשריט בצבע אדום, וקווי בניין למרקמי יסומנו בתשריט בצבע תכלת.

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**

- פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי יעוד ממגורים ג, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.
- קביעת הוראות בינוי מיוחדת עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו 8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בנין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים / חדר כושר.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים (א,ב,ג,ד,ה,ו,*, ט,י,*,יא,יב) ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או ושימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שייעודו מבני ציבור ושצ"פ. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתחם.
- הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי, בשטח של כ- 20 ד'.

- ה. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ- 17 ד'.
- ו. קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים, לפינוי אשפה ולאזורים תפעוליים למגורים, לציבור ולמסחר, בנפרד ובשילוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	504 - 501
דרך מוצעת	407 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 110 - 112, 108 - 101
שטח ציבורי פתוח	310 - 301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	108 - 105, 103 - 101
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502, 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	406
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 110
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	308, 306
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
זיקת הנאה	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה	דרך מוצעת	402
זיקת הנאה	מגורים ד'	109A, 109B, 108 - 106, 103, 102, 109C, 110 - 112
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	308, 306 - 303
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	404, 402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 108 - 101, 111, 112
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	308, 306 - 302
חזית מסחרית	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 108 - 101
חניה	דרך מאושרת	502, 501
חניה	דרך מוצעת	406, 404
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
חניה	מגורים ד'	109A, 108, 106, 104, 102, 101, 109B, 109C, 111



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח ציבורי פתוח	310 - 308 , 306 - 303
מבנה להריסה	דרך מוצעת	406 , 404 , 402 , 401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 110 , 108 - 101 - 112
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	309 , 308 , 306 - 302
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
קו בנין עילי	דרך מאושרת	501
קו בנין עילי	דרך מוצעת	406
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 110 , 108 - 101 - 112
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	504 , 502 , 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	406 , 404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C, 110 , 108 - 101 - 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	310 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,723	15.48
מבנים ומוסדות ציבור	1,550.5	1.53
מגורים ג	78,120.5	76.90
שביל	608	0.60
שטח ציבורי פתוח	5,580.5	5.49
סה"כ	101,582.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,150.42	12.95
דרך מוצעת	15,510.16	15.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,962.82	1.93
מגורים ד'	41,784.72	41.13
שטח ציבורי פתוח	16,503.94	16.25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.47	12,669.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	101,581.2	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בניין מגורים - מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטריד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק). 2. חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה. 3. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה כגון: גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכנית 503-0200956 (גב/586). 4. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה. 5. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים. 6. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה. 7. תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 א.ו שלהלן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קומת כניסה וגלריה: א. יתוכנן לובי כניסה לכל בנין מגורים. ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש דיירים. ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה). ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש דיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת, (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניווד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניווד של חלק משטחי המועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת. ה. תכסית בניה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כולל במניין שטחי השירות. ו. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. ז. שטחי שירות תת קרקעיים יחושבו לפי 4 קומות מרתף תת קרקעיות. בהחלטת הועדה המקומית תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>שירות על קרקעיים וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. במתחמים ב', ג', ט', יוקמו 3 מגדלים בכל מתחם, ובמתחם ו' המאוחד (ו', ז' ח' לשעבר), יוקמו 4 מגדלים. בכל אחד מהמתחמים הללו תחויב "בניה מרקמית" של 4 עד 5 קומות באופן שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק.</p> <p>3. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ל"דירות גג".</p> <p>4. היקף ההצללה לגג המבנה המרקמי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופי.</p> <p>5. תותר הבלטת מרפסות ובלטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.</p> <p>6. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיוב'. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.</p>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>20% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>40% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.</p> <p>40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.</p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.</p> <p>2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל- 25 קומות סה"כ.</p> <p>4. מס' קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה ייקבע ל- 35 קומות סה"כ.</p> <p>5. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אידמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל- 33 קומות סה"כ.</p> <p>6. מרחק מינימאלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.</p> <p>7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.</p> <p>8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.</p> <p>9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.</p> <p>10. ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום המגרש ששטחה יקבע בתכנית המפורטת. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p>
	<p>המבנה המרקמי.</p> <p>2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה שבפרק 5 בהוראות אלה ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).</p> <p>3. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית לבניין, ויותר לרכז את שטחי הרצפות לצרכי ציבור של כל המתחם במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.</p> <p>4. שטח החצרות והפרופורציות שלהן יהיה ע"פ הנחיות משרד החינוך/משרד הכלכלה/משרד הבריאות ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי.</p> <p>5. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית והגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.</p> <p>6. השטחים האמורים, לרבות הצמדה אליהם, יופרשו לצרכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכול בהתאם להוראות הדין.</p> <p>7. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.</p> <p>8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.</p>
<p>ד</p>	<p>מסחר</p> <p>1. לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0 עם השדרה. בשטח כולל של עד 4,000 מ"ר בכל התכנית. ביטול החזית המסחרית לאורך רח' המאבק תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית ושטחים מסחריים ומשרדים, בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר (עד 400 מ"ר בכל אחד מהמגדלים).</p> <p>3. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מטר מגבול המגרש ובחפיפה עם חזית בניין המגורים הפונה לרחוב, ללא נסיגות.</p> <p>4. במגרש 105 יינתן להפנות את החזית המסחרית אלה שצ"פ, בנוסף להפניה אל רח' המאבק.</p> <p>5. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.</p> <p>6. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרחוב המאבק, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.</p> <p>7. שטחי המסחר ישמשו את תושבי השכונה ובהתאם ייקבע מעת לעת תמהיל השימושים המסחריים ע"י הוועדה המקומית ורשות הרישוי.</p> <p>8. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מטר אל תוך תחום השצ"פ, כאשר סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>חניונים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים, דרכי גישה ושירות.</p> <p>2. במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:</p> <p>שימושים ציבוריים למטרות חינוך, בריאות, תרבות ורווחה כגון: כגון גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, בתי כנסת וכל שימוש אחר כבנין ציבורי כהגדרתו בתכנית תכנית 503-0200956 (גב/586).</p> <p>השימושים הציבוריים במגרש יקבעו ע"י הועדה המקומית. יותר שינוי בין השימושים בהתאם לצורכי העיר.</p> <p>3. יתאפשר להקים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת למגרש הציבורי בתא שטח 201 ולדרך הציבורית הגובלת ממזרח עד לרחוב משמר הירדן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה מבנים עד 8 קומות.</p>



4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. תא שטח 601 יקבע כמתחם לשימור ושימוש מחדש ביעוד שצ"פ משולב עם מבני ציבור. בתא שטח זה יוקצו כ- 13,500 מ"ר עיקרי במבנים הקיימים אשר יכלול שימושים ציבוריים מגוונים למטרות ציבוריות כגון: חינוך, תרבות, רווחה וקהילה. יותר שימוש נלווה של מסחר שישרת את השימושים הציבוריים, בשטח עיקרי של עד 300 מ"ר הכלול במניין השטחים העיקריים (13,500 + 300 = סה"כ 13,800 מ"ר). לחילופין תותר הריסת המבנים במתחם ככל שיהיה לכך צורך ציבורי שאינו ניתן למימוש במסגרת המבנים הקיימים (כגון ביה"ס) בכפוף לשמירה על כ- 50% מהשטח לשצ"פ (כ-6 דונם מתוך כ-12 דונם) וביתר השטח תתאפשר תכסית בניה של עד כ-30%, בכפוף לחו"ד פקיד היערות.</p> <p>2. תינתן אפשרות למקם את חצרות גני הילדים ע"ג גגות המבנים.</p> <p>3. בכל אחד מהמבנים הקיימים במתחם W יתאפשר שימוש בקומות העליוניות של המבנים (החל מהקומה שלישית) למעונות סטודנטים של מוסדות להשכלה גבוהה באישור המל"ג, דיור בר השגה ו/או דיור מוגן באופן שלא תותר מכירת המקרקעין והוא יישאר בבעלות עירונית לצמיתות. השימוש יתאפשר בכפוף לחו"ד מהנדס העיר כי ניתן מענה ציבורי ראוי ליתר השימושים הציבוריים הנחוצים באזור זה.</p> <p>4. השימושים שצוינו בסעיף לעיל, ינוהלו ע"י העירייה או מי מטעמה.</p> <p>5. השכרת יחידות הדיור במעונות תותנה בעמידה בקריטריונים שיקבעו ע"י הרשות המקומית, ויבטיחו כי המבנה ימשש למטרות שהוגדרו לעיל.</p> <p>6. המגרשים והמבנים במתחם השימור יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים.</p> <p>7. תא שטח זה יכלול שטח ציבורי פתוח למעבר הולכי רגל ואופניים הכולל גינות נוי. בשטחים הפתוחים הצמודים לגבי הילדים תותר הקמת חצרות בהתאם לדרישות מחלקת הגנים של עיריית גבעתיים ותקנות משרד החינוך (ראה סעיף 4.3.2 ב.12).</p> <p>8. שימושי השצ"פ יהיו ע"פ סעיף 4.4.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות לביצוע השימור הן מנחות בלבד ומופיעות בנספח השימור המנחה. קווי בניין למתחם יהיו 5 מ' לבניה חדשה והבניה הקיימת תישאר באותה התכסית.</p> <p>2. תותר תוספת של עד קומה אחת בקונטור הבניה הקיימת (לאחר פירוק הרחבות הבניה). בנוסף,</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>תותר קומת גג חלקית בנסיגה, ככל שיתרת הגג תונגש ותשמש כחזית חמישית לרווחת משתמשי המבנה.</p> <p>3. פנים המבנים יותאם לשימושים ציבוריים.</p> <p>4. בתחום השטח הציבורי לא תותר הצבת מתקנים ומבני תשתיות מעל פני הקרקע הסופיים בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. המבנים יחוזקו נגד רעידות אדמה</p> <p>6. מפלסי הפיתוח במתחם זה יהיו ככל שניתן על פי הקיים במקור.</p> <p>7. לא תהיה כל תנועת רכב ממונע בתחום המתחם ובשטחי השצ"פ. אלא להולכי רגל ורכיבה על אופניים בלבד.</p> <p>8. לא תותר חפירת מרתפי חניה מעבר לקונטור המבנים הקיימים או החדשים.</p> <p>9. תתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל בכל תחום תא שטח 601 ממזרח למערב ומצפון לדרום בין כל המבנים ככל שלא יוקמו מבנים חדשים. תותר הקמת חצרות ייעודיות ומגודרות רק ככל שהשימוש במבנה הציבורי מצריך זאת (לרבות ע"פ תקני משרד החינוך).</p> <p>10. בכל המבנים יותקנו מרחבים מוגנים לסוגיהם על פי דרישות פיקוד העורף, המבנים יחוזקו על פי תקן תקף לרעידות אדמה ויהיו נגישים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>11. כל השטחים הציבוריים יותאמו לתקנים המתאימים.</p> <p>12. במבנים עם שימושים מעורבים תינתן חוות דעת של יועץ אקוסטיקה על מנת לוודא פעולה משותפת של הפונקציות במבנה.</p> <p>13. גן הילדים הקיים על זכות הדרך המוצעת בחלקה 163 יועתק לאחד המבנים המוצעים בתכנית, למתחם W או מחוץ לתכנית ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. שדרות, גינות משחק, גינות כיס, גינות חקלאיות, גינות כלבים, הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכת תאורה, מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר חניה מתחת לשצ"פ בשטחים המסומנים בתשריט כ- "חניה" ובהתאם לאמור בסעיף 6.8.</p> <p>3. תותר חניה מתחת למעברים הציבוריים ביעוד שצ"פ בין רחוב ההסתדרות לרחוב המאבק, וכן מתחת למעבר הציבורי בין דרך אלוף שדה לרחוב ההסתדרות, בהתאם לתשריט. בתחום שטח זה תתאפשר חניה לא מוצמדת וכן מעברים תת קרקעיים בין מפלסי החניה ובין תאי שטח גובלים תוך מתן אפשרות לזיקת הנאה הדדיות. בתנאי להשאר עומק אדמה לנטיעות של לפחות 1.5 מטר, ללא אדניות מוגבהות מהקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תותר כל בנייה על ותת קרקעית בשטח זה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטחי גינון המיועדים לנטיעות עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק תקרת המרתפים לפחות 1.5 מ' נטו מתחת לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. בגבול מגרשי המגורים ומגרשי הציבור תותר בניית קירות בגובה של עד 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותרו בדרוג, כאשר הקיר הראשון גובהו לא יעלה על 60 ס"מ וקיר</p>

	4.4
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>הפיתוח השני עד לגובה 2 מ' מרחק מינימלי בין הקירות 100 ס"מ נטו. בין קירות אלו תהיה רצועה מגוננת בשיחים, צמחי כיסוי ועצים.</p> <p>5. לאורך רחוב המאבק תיקבע שדירה הכוללת 3 שורות עצי צל בהתאם למסמך מדיניות נטיעות עצי צל שאושר ע"י הועדה המחוזית בדצמבר 2015.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים.</p> <p>2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p> <p>3. גודל עץ מינימלי יהיה עץ בוגר מס' 9 לפי תקני משרד החקלאות.</p> <p>4. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר, ובסה"כ כ- 2,000 עצים בהתייחס אל כל שטח התכנית, הועדה המקומית רשאית לשקול את היקף העצים שיש לנטוע מתוך סך העצים הקבוע בתכנית זו תוך התייחסות למיקום המתחם, יחס שטח פתוח ושטח מבונה, היצע עצים קיימים במתחם ועמידה במדיניות המחוזית לנושא זה, נכון לאותה עת.</p>	ב
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטחים אלה יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכניות איחוד וחלוקה וירשמו על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>	ג
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>1. השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".</p> <p>2. מנהרת תשתיות, חניה תת קרקעית במקומות המסומנים בתשריט.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>עומק תקרת המרתף תהיה לפחות 1.5 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ תכנית פיתוח.</p>	
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>1. השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".</p> <p>2. מנהרת תשתיות, חניה תת קרקעית במקומות המסומנים בתשריט.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>עומק תקרת המרתף תהיה לפחות 1.5 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה,</p>	

4.6	דרך מוצעת
	ע"פ נספח הבינוי.
ג	<p>דרכים</p> <p>דרכים המצויות בתוך מתחמי איחוד וחלוקה על פי נספח המתחמים יופרשו לצרכי ציבור במסגרת תכניות איחוד וחלוקה וירשמו על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין. הדרך בתא שטח 407 וכן הדרך המקשרת בין רחוב קיבוץ גלויות ורחוב משמר הירדן תופקענה ותירשמה על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (1)	71	168	55	1536	36284	9408	0	9576	17300	2362	101	מגורים ד'	מגורים ד'
								11	250				250	2362	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								20	480			80	400	2362	101	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (5)	48	333	65	1051	72429	18648	0	18981	34800	6893	102	מגורים ד'	מגורים ד'
								7	500				500	6893	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								14	960			160	800	6893	102	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (6)	50	216	62	1095	47008	12096	0	12312	22600	4293	103	מגורים ד'	מגורים ד'
								12	500				500	4293	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								11	480	80			400	4293	103	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (7)	52	109	55	1136	23717	6104	0	6213	11400	2088	104	מגורים ד'	מגורים ד'
								23	480			80	400	2088	104	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (8)	52	142	55	1127	30626	7952	0	8094	14580	2718	105	מגורים ד'	מגורים ד'
								9	250				250	2718	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								18	480			80	400	2718	105	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (9)	50	134	55	1078	29042	7504	0	7638	13900	2693	106	מגורים ד'	מגורים ד'
								9	250				250	2693	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								18	480			80	400	2693	106	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (10)	56	291	62	1209	62983	16296	0	16587	30100	5209	107	מגורים ד'	מגורים ד'
								10	500				500	5209	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								9	480			80	400	5209	107	מסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	25 (11)	65	291	64	1406	62983	16296	0	16587	30100	4479	108	מגורים ד'	מגורים ד'
								6	250				250	4479	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								21	960			160	800	4479	108	מסחר	מגורים ד'
(12)	(12)	(12)	(2)	35	102	185	65	2211	39905	10360	0	10545	19000	1805	109A	מגורים ד'	מגורים ד'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
								27	480			80	400	1805	109A	מסחר	מגורים ד'
(12)	(12)	(12)	(2)	35	95	186	65	2050	40118	10416	0	10602	19100	1957	109B	מגורים ד'	מגורים ד'
								25	480			80	400	1957	109B	מסחר	מגורים ד'
(12)	(12)	(12)	(2)	35	109	186	65	2357	40118	10416	0	10602	19100	1702	109C	מגורים ד'	מגורים ד'
														109C	מסחר	מגורים ד'	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	33 (15)	66	118	55	1440	25634	6608	0	6726	12300	1780	110	מגורים ד'	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	33 (16)	99	160	55	2135	34580	8960	0	9120	16500	1620	111	מגורים ד'	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	(2)	33 (17)	73	160	55	1584	34580	8960	0	9120	16500	2183	112	מגורים ד'	מגורים ד'
							30	134	16950	0	0	3450	13500 (18)	12669	601	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
							2		300				300	12669	601	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(19)	8			50	871	17103	9815	0	1889	5398	1963	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
(4) 2520	(3)	101	מגורים ד'	מגורים ד'
		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		101	מסחר	מגורים ד'
(4) 4995	(3)	102	מגורים ד'	מגורים ד'
		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		102	מסחר	מגורים ד'
(4) 3240	(3)	103	מגורים ד'	מגורים ד'
		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		103	מסחר	מגורים ד'
(4) 1635	(3)	104	מגורים ד'	מגורים ד'
		104	מסחר	מגורים ד'
		105	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 2130	(3)	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		105	מסחר	מגורים ד'
		106	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 2010	(3)	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		106	מסחר	מגורים ד'
		107	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 4365	(3)	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		107	מסחר	מגורים ד'
		108	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 4365	(3)	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		108	מסחר	מגורים ד'
		109A	מגורים ד'	מגורים ד'
(13) 2775	(12)	109A	מסחר	מגורים ד'
		109B	מגורים ד'	מגורים ד'
		109B	מסחר	מגורים ד'
(13) 2790	(12)	109C	מגורים ד'	מגורים ד'
		109C	מסחר	מגורים ד'
		110	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 1770	(3)	110	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 2400	(3)	111	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 2400	(3)	112	מגורים ד'	מגורים ד'
		601	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		601	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(3)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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. בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד' (סה"כ 19 מגדלים):

1. שטח עיקרי ממוצע ליחיד 100 מ"ר וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים. ובנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל 8 יחידות נוספות. במגרש 105 ?סה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יחיד, מתוכן 8 יחיד על שטח של 85 מ"ר ליחידה.
2. לכל יחיד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 40,185 מ"ר עיקרי.
3. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
4. בתאי שטח 101,102,103,105,106,107,108 יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2500 מ"ר עיקרי.

ב. שטחי מסחר:

1. בתאי שטח 101-108 ביעוד מגורים יקבעו 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר שטחי שירות וסה"כ 4,000 מ"ר עיקרי למסחר ו-800 מ"ר שטחי שירות.
 2. בתאי שטח 109A,109B,109C ביעוד מגורים קבעו, בכל אחד מתאי השטח, 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר שטחי שירות.
 3. בתאי שטח 601 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי יקבעו 300 מ"ר עיקרי למסחר כשימוש נלווה לשימושים כגון קפטריה / מסעדה ומכון כושר / בריאות במפלס הקרקע.
- ג. תכנית קומת הקרקע חושבה לפי קונטור היטל הבניין כולל מרפסות, מבנה ציבור ומסחר.

ד. כל קומה שתכלול יחיד תיחשב במניין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

ה. הערות לקווי בניין בתאי השטח 101-109A-B-C המיועדים למגורים:

- קו הבניין לקומת הקרקע מגדיר את גבולות בניה מרקמית ו/או המסחר הצמודים למגדלי המגורים.
- קו הבניין העילי מגדיר את גבולות מגדלי המגורים מקומת המגורים הראשונה ומעלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (2) 4 קומות תת קרקעיות, תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית..
- (3) כמצוין בתשריט.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: 15 מ"ר מרפסת ליחיד ובסה"כ 40,185 מ"ר..
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (9) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (10) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (11) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (12) כמצוין בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

(13) 15 מ"ר מרפסת ליחיד ובסה"כ 40,185 מ"ר..

(14) 15 מ"ר מרפסת ליחיד ובסה"כ 40,185 מ"ר..

(15) הערך מתיחס ל מקסימום.

(16) הערך מתיחס ל מקסימום.

(17) הערך מתיחס ל מקסימום.

(18) במידה ויוחלט לא לשמר את המבנים הקיימים במתחם ולהרוס אותם, זכויות הבניה למוסדות ציבור (כ-6 דונם מכלל שטח תא 601) יחולו על פי תכנית 503-0200956 (גב/586) .

ובתכנית של עד 30%. בנוסף בתחום המתחם החדש למוסדות ציבור יוקם בתת קרקע חניון ציבורי.

(19) הערך הסופי יקבע בתכנון מפורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.
2. היתר בניה בכל מתחם יינתן לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
3. היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התוכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
4. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
5. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתרי בנייה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, או לחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות, כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה להיתר בנייה אכן עמידים. יישום חומרי הגמר על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר יהוו תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס, למעט המבנים לשימור אשר בהם חומרי הגמר יהיו על פי תיק התיעוד.
6. כל הגשה להיתר בניה תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם הקבוע בנספח המתחמים, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.22 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וח"ד פקיד היערות.
7. תנאי להיתר במתחמים ט' ו- י* - התחייבות היזם לפנות את הדיירים מהמבנים הרלוונטיים מתא שטח 601 בהתאם לשלבויות הביצוע.
8. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום ככל שידרשו, יעשו באופן עצמאי לכל אחד ממתחמי התכנון, בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בנייה.
9. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות היזם לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.
10. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם ובתיאום עם הועדה המקומית.
11. תנאי להגשת היתר בניה ראשון למתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחום המתחם, אשר יגדיר מאפייני עיצוב וחומרי גמר באזורי התכנית השונים, ברחובות, בשצ"פים ובשטחים המגוונים הפרטיים. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הועדה המקומית גבעתיים.
12. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
13. תנאי להיתרי בניה בתאי שטח 108 ו- A109, B109, C109 הגובלים עם רח' אלוף שדה יהיה אבטחת ביצוע מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה, להנחת דעתה של הועדה המקומית. ביצוע המיגון האקוסטי יהווה תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים.
14. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבניה.
15. טרם הוצאת היתר בניה לשימוש ציבורי של מבנה קיים ו/או הקמת מבנה חדש, תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ונופית כוללת למתחם אשר תציג את העמידה בעקרונות המפורטים לעיל תוך פירוט שלבי הביצוע ופיתוח השטח בהתאם לפינוי המבנים הקיימים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>16. תנאי למתן היתר בניה ו/או רישוי עסקים יהיה חו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש ועשן הנובע משטחי המחר/שטחי הציבור, תוך קביעת הנחיות והתניות מתאימות (פינוי עשן, פתרונות אקוסטיים, טיפול פסולת וכו') לצורך צמצום המפגעים והמטרדים הפוטנציאליים של השטחים הללו שטחי הציבור ודירות המגורים.</p> <p>17. תמהיל השימושים בשטחי המסחר ייקבע ע"י הוועדה המקומית ורשויות הרישוי תוך התייחסות למגבלות הסביבתיות האמורות לעיל.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה לבניינים של מתחם ט' הינו הבטחת פינוי והריסת המבנה בתא שטח 404.</p> <p>19. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון במתחם ט' (מגרשים A109, B109 ו C109) יהיה אישור תוכנית עיצוב כוללת לשלושת תאי השטח ע"י הוועדה המקומית. ככל שביצוע הפרויקט יעשה בשלבים, הבנייה תבוצע בקו בניין צידי 0 עילי, לבנייה המרקמית, ותת קרקעי תוך שימוש משותף במרתפי החניה וכניסות ויציאות מהחניונים.</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.2
<p>1. יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62 לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו וע"פ נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה ע"פ הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. מתחמי התכנון אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:</p> <p>מתחם א, חלקה 162,163,164 תא שטח 101</p> <p>מתחם ב, חלקה 159 תא שטח 102</p> <p>מתחם ג, חלקה 45,63,159 תא שטח 103-104</p> <p>מתחם ד, חלקה 70 תא שטח 105</p> <p>מתחם ה, חלקה 70,71,82 תא שטח 106</p> <p>מתחם ו*, חלקה 71 תא שטח 107-108</p> <p>מתחם ט, חלקה 72,83,306,594 תאי שטח 109A-109B-109C.</p> <p>מתחם י*, חלקה 601, 602 תא שטח 110</p> <p>מתחם יא, חלקה 598, 599 תא שטח 111</p> <p>מתחם יב, חלקה 596, 597 תא שטח 112</p> <p>3. התכנית המפורטת שתוכן ע"פ פרק זה תכלול הוראות לפיתוח המתחם או קבוצת המתחמים הכלולים בה, נספחים מצורפים לכל תכנית: בינוי ופיתוח, מים וביוב, ניקוז, תנועה וחניה.</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית מפורטת הינו חתימת יזם התכנית המפורטת על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התכנית המפורטת.</p> <p>5. בתכניות המפורטות של כל מתחם יקבע אתר התארגנות אשר יסומן ככזה בתכנית.</p> <p>6. במסגרת הכנת התכניות המפורטות יוגדרו הנחיות לטיפול בפסולת בנין עפ"י ההנחיות בנספח הסביבתי.</p> <p>7. במסגרת הכנת התכניות המפורטות יבדקו האפשרויות לקיום גגות ירוקים במבני הציבור והמסחר.</p> <p>8. ביצוע סקר קרקע היסטורי לבדיקת מזהמים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום המתחם לשימור או בסביבתו יהיה עריכת נספח ניטור ותחזוקה אשר יסייע לרשות המקומית לשמור על המבנים והעצים מיום פינוי הדיירים ועד ביצוע השימור ואכלוס המבנים, בכדי שאלו לא יפגעו כתוצאה מהזנחה או מעבודות בשטח.</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.2
<p>10. תכניות מפורטות ע"פ פרק זה מהוות תכניות משלימות לתכנית 503-0244699 גב/מק/431 / 1 איחוד וחלוקה.</p> <p>11. הגשת ניתוח כושר נשיאת הביוב של מוצאי גבעתיים לערים השכנות (ת"א ור"ג) במונחים של נפשות או יח"ד, הן למצב הקיים והן לשלבי הפיתוח הצפויים.</p> <p>12. תכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם תכלול תכנית איחוד וחלוקה, מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, חזיתות וחתכים, פתרונות לפיתוח המגרש כולל שצ"פ, דרכים, שטחים לטיפול נופי ופתרון למיגון אקוסטי במגרשים הגובלים עם דרך אלוף שדה, דוח ביו אקלימי בו יצגו פתרונות בנושא רוחות והצללה אשר יאושרו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>13. לכל תכנית מפורטת (לכל מתחם) תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשעיית נגר עילי, לחלולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר לשימוש להשקיה ו/או למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר. ביצוע תכנית הניקוז תהווה תנאי לקבלת טופס 4.</p>	

חניה	6.3
<p>1. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מירבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. המענה לתקן החניה עבור מתחם W יינתן הן לאורך הרחובות והחניון הציבורי המתאפשר במסגרת תוכנית זו הן במסגרת החניונים הציבוריים המתוכננים בסביבה מתחם "כורזין" ותוכנית "ההסתדרות צפון" וזאת כדי להותיר את המתחם ללא הגדלת היקף התכסיות התת קרקעיות.</p> <p>2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי חניות אורחים, חניון תפעולי, חניון שטחי מסחר ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>3. מתוך היקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.</p> <p>4. בנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ברח' ההסתדרות ואידמית בתא שטח 404 שתשמש את מגרשים בתאי שטח 109A-109B-109C. תותר סטייה של עד 1 מטר לכל כיוון בתכנית המפורטת.</p> <p>5. לא תותר חניה ו/או בניה בשצ"פ בתא שטח 306-307 בתחום קווי הבניין של דרך 471.</p> <p>6. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון יקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חנית אורחים, חניות עבור שטחי המסחר וחניה תפעולית עבור שטחי המסחר. השימוש לחניה "רגילה" יהיה בעדיפות שניה במפלס העליון ויתאפשר בכפוף להצגת פתרון מלא לחניה תפעולית, חניון אורחים וכן שטחי השירות הרלוונטיים לתחזוקה המבנה.</p> <p>7. יתאפשר להקים חניון ציבורי תת קרקעי מתחת למגרש הציבורי בתא שטח 201 ולדרך הציבורית הגובלת ממזרח עד לרחוב משמר הירדן.</p> <p>8. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומספר מרתפי החניה יהיה בלתי מוגבל בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p> <p>9. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p> <p>10. תחול חובה על הקמת כניסה לחניון תת קרקעי, גם אם כניסה זו זמנית, באופן שיאפשר קבלת אישור אכלוס בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.</p> <p>קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>11. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וכזוה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושביילי הולכי הרגל.</p>	

<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>12. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, וזאת בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות תוך עמידה בתקינה הרלוונטית. חניות אלה ייעודו למשתמשים הקבועים של המבנים.</p> <p>13. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה העת.</p>	
<p>6.4</p>	<p>זיקת הנאה</p>
<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב, בין חניוני מגרשים שבאותו המתחם, תסומן בתכנית המפורטת של אותו המתחם. כמו כן תתאפשר גישה עילית אחת למגרשים סמוכים.</p> <p>3. בכל מגרש בו מתוכננת חזית מסחרית תינתן גישה לכלי רכב תפעוליים דרך הירידה אל חניון המגורים, אל רחבת שירות נפרדת שתוצג בתכנית המפורטת של כל מגרש.</p> <p>4. לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>5. זיקות ההנאה תירשם כהערת אזהרה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר במגרשים הרלוונטיים.</p> <p>6. תתאפשר חניה בחניון משותף למספר מגרשים גובלים ותינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין המגרשים וכן אפשרות לכניסה ויציאה משותפת ומעבר בין מפלסי החניה. בסמכות מהנדס העיר יהיה לחייב כניסה משותפת, לבטל כניסות ולאפשר כניסות זמניות בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.</p>	
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
<p>1. בתכניות המפורטות יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר תוך מתן עדיפות להקמת מנהרת תשתית לאורך רחוב המאבק או ההסתדרות לצורך איגום התשתיות של התכנית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. וכמו כן לא יותר למקם שנאים על עמודים.</p> <p>3. תתבצענה סלילת דרכים חדשות והרחבת הדרכים הבאות: כ"ג המאבק, ההסתדרות, אידמית, קיבוץ גלויות והמשכו למאבק. יצירת המשך לרח' קיבוץ גלויות וחיבורו אל רח' המאבק, הקמת שבילי אופניים ויצירת טיילת הולכי רגל לאורך רח' המאבק כפי שיקבע בתכניות המפורטות.</p> <p>4. בתכנית המפורטת במתחם לשימור ושימוש מחדש (W) תכלול תכנית תשתיות מפורטת באישור מהנדס העיר בכדי להבטיח את מטרות השימור ו/או היקף תכנית פנויה לשצ"פ.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הוראות בינוי</p>
<p>1. בנוסף לאמור בס' 1.7 בנספח הבינוי, יתר חלקי תכנית הבינוי יהיו מנחים בלבד ויקבעו בתוכניות המפורטות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית. בתכניות המפורטות יכול ויקבע כי הוראות מסוימות בנספח הבינוי של התכניות המפורטות יהיו מחייבות, ו/או כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת מתכנית. למעט בבנייני השימור בהם ישמרו או יונגשו מפלסי הכניסה בהתאמה לתיק התיעוד.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובע למבנה יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח. הגבהת המפלס עד</p>	

	הוראות בינוי	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>ל- 0.5 מ', או הנמכתו ב- 0.5 מ' מהרשום בתשריט, לא תחשב חריגה מהוראות העיצוב ובלבד שמתקיים פתרון לנושא נגישות, ניקוז וכיוב'.</p> <p>3. עיצובם האדריכלי של בנייני המגורים ייקבע לפי ההנחיות שלהלן:</p> <p>א. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי-להלן "תוכנית העיצוב" יציג בנוסף לכל דרישה את אופי פיתוח השטח בדגש על נטיעות עצי צל בהתאם למסמך המדיניות המחוזי מדצמבר 2015, מדרכות, מעברי הולכי רגל, כניסות לחניונים, עמדות עצירה למבני ציבור, אופי החזית החמישית, מיקום אפשרי לתחנות אוטובוס ומוניות וכן את פתרון פינוי האשפה העקרוני של כל מתחם.</p> <p>ב. עיצוב המבנים ייקבע בתכנית העיצוב ויכלול מבנים בצורות אורתוגונאליות פשוטות תוך מתן גמישות ב"שבירת" המאסה לצורך הגדלת שטח הפנים של המבנה כדי להגדיל את מספר כיווני האוויר, יצירת גמישות תכנונית ועיצובית.</p> <p>ג. תיבחן האפשרות לדרג את המגדל ב-5 הקומות העליונות המיועדות למגורים במסגרת הדוח האקלימי ובתכנית העיצוב האדריכלי ונופי כדי לצמצם את ההצללה של המבנים אחד על השני ועל סביבתם וזאת ככל שהדבר מתאפשר מבחינת הכלת היקף זכויות הבנייה המוצע במבנה הרלוונטי.</p> <p>ד. בניית מרפסות פתוחות ו/או זיזיות בקומות, תשולב באדריכלות המבנה לכדי מכלול הומוגני.</p> <p>ה. בתאי שטח 108 ו- 109A-109B-109C גובה קומת המגורים הראשונה במגדלים הפונים לרח' אלוף שדה יהיה לא פחות מ- 9 מטר מעל מפלס כביש אלוף שדה, לאור מסקנות מודל איכות האוויר.</p> <p>ו. גגות הבניה המרקמית יפותחו כחזית 5, יירשמו כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג לדירות גן-גג.</p> <p>4. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעת תמהילי דירות ע"פ סעיף 1.2.4 ב' ובכלל זה דירות בגדלים שונים (דירות קטנות, דירות בינוניות וגדולות) והיא תהיה תואמת לתכנית המפורטת.</p> <p>5. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי טרם הגשת היתר בניה, תיבחן סוגית מטרדי רעש העלולים להיגרם כתוצאה מפקקי תנועה בכניסה ויציאה מהחניונים ע"י היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים או מי מטעמה והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.</p>	

	הפקעות לצרכי ציבור	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התוכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרכים, יוקנו לעיריית גבעתיים בדרך של תכנית איחוד וחלוקה, וירשמו על שמה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.</p> <p>2. היתרי בנייה במגרשים שבהם נקבעו שטחים מבונים לצרכי ציבור יינתנו לאחר הבטחת רישומם בהתאם להוראות הדין.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>4. הוצאת היתר בנייה במתחם מסוים יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>5. שטח השצ"פ ו/או הדרך מעל תקרת החניון ירשמו על שם עיריית גבעתיים במסגרת החלוקה החדשה על פי תכניות איחוד חלוקה, הכול בהתאם להוראות הדין. ככל שתבקש העירייה להחכיר שטחים תת-קרקעיים יעשה הדבר בהתאם להוראות הדין, לרבות ההסדרה הקניינית, כשבכל מקרה לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו.</p>	

<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.9 הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם. 2. לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר. 3. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי. 4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>	
<p>6.10 סביבה ונוף</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי איוורור לחניונים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדומה, לא ייבנו בקרבת גני הילדים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 2. במידה ועל הקבלן להתקין מזגנים ו/או לבצע הכנה למיזוג, עליו לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) למערכות מכניות שיותקנו במסגרת הפרויקט. 3. תנאי להוצאת היתר הוא הגשת מסמך טכנו כלכלי לבחינת יישום אמצעים ליצירת אנרגיה במבנים (שילוב מערכות סולריות, מרכז אנרגיה או מערכות אחרות). החלטה על יישום המערכות תתקבל במוסדות התכנון בהתאם להמלצות מסמך זה. 4. בתכנון השטחים הפתוחים ותכנון הצמחייה, על הצמחייה לאפשר שמירה של בתי גידול מקומיים ואף יצירתם באמצעים מלאכותיים לעידוד בעלי החיים כפי שהוגדרו בסקר הטבע העירוני של עיריית גבעתיים. יש לבחון שימוש בין השאר במקווי מים, חישות קנים ושיחיות צפופות, תיבות קינון, ערוגות עם צמחי בר מושכי פרפרים ועוד. 5. לאורך רח' אלוף שדה תתוכנן ותבוצע רצועה מגוננת מגוונת ליצירת חיץ בין מגדלי המגורים לכביש, אשר תסייע בהפחתת הרעש וזיהום האוויר. 6. תשולב ככל שניתן צמחיה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה האפשרות לקינון ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה. 7. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, טרם הגשת היתר בניה תיבחן הסוגיה של תיפקוד המתחם כאתר טבע עירוני וכן הקצאת שטח לגינות חקלאיות לבעלי הדירות במתחם ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.</p> <p>6.11 סטיה ניכרת</p> <p>6.11</p> <p>א. : ייקבע בתכניות מפורטות כי כל אחד מהנושאים המפורטים להלן מהווה הוראה מחייבת בתכנית. 1. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותיירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, לפיה לא ייעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד. גודל מינימלי למועדון יהיה 150 מ"ר לכל בניין. 2. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת. 3. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים" בלבד. 4. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 5. ביטול החזית המסחרית לאורך רחוב המאבק וכן המרת שימוש המסחר לכל שימוש אחר</p>	

<p>6.11 סטייה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>תהווה סטייה ניכרת. 6. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 7. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמא"38. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.12 בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תכנון בניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה תוך עמידה בתקן ת"י 5281 בגרסה המעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה לרמת שני כוכבים לכל הפחות, ויבדק ע"י מכון התקנים או מי שיוסמך לכך. 2. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התעודה. 3. נושאי החובה, המפורטים כפירוט משלים בנספחי התכנית, יהיו: א. תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא אוורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה. ב. יש לבצע בדיקת CFD בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים. ג. יש לבצע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים. המלצות הדו"ח ככל שיהיו, יוטמעו בהיתר הבנייה. ד. תכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה). ה. ניהול סביבתי של מהלך הבניה, הכנת תכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'. ו. חיסכון במים בפיתוח שטח ושימוש בצמחייה חסכונית. ז. מערכות מיזוג אוויר והסקה, יידרשו להצגת דירוג מיטבי לחיסכון אנרגטי. ח. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו מערכות אוורור מאולצות המעלות את פליטת האוויר המזוהם לגובה גגות או במיקום שאינו פוגע באיכות האוויר של הדיירים והולכי הרגל בתיאום עם עיריית גבעתיים. ט. תוקם מערכת השבת מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה. י. חיבור לתשתיות תחבורה ציבורית, תנאי להיתר הוא הצגת חיבור תשתיות תנועת אופניים והולכי רגל לצירים עירוניים מתוכננים. יא. ציון מאפייני המעטפת ופיתוח השטח יהיו בעלי מקדמי הבליעה כמפורט בתקן 5281, לצורך עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני. 4. שטחי הגגות של הקומות הציבוריות במבני המגורים יפותחו כך שישמשו לרווחת הדיירים במתחם. הפיתוח יכלול יישום גגות ירוקים, הצללה וצמחיה. יבחנו שילוב של מתקני משחק ורווחה. תנאי להיתר הוא אישור תוכנית פיתוח מפלס גגות מבני הציבור על ידי עיריית גבעתיים. 5. יתאפשר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטיים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>	
<p>6.13 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>מתחם W. 1. שימור המבנים במתחם W לא יהיה מחייב אך יועדף כאפשרות ככל שיהלום את השימושים הציבוריים שייקבעו בכל אחד מהמבנים במתחם. 2. ככל שייקבע במתחם עפ"י החלטת הוועדה המקומית מבנה לשימור, התכנית למבנה תוכן בכפוף לנספח השימור ולהמלצת הוועדה המקומית.</p>	



6.13 הנחיות מיוחדות	6.13
<p>3. ככל שייקבע בניין לשימור יוכן לגביו תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד האוצר להכנת תיקי תיעוד מלאים.</p> <p>4. כל בקשה להיתר עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב לבניין שנקבע לשימור, תותנה בהבטחת ביצוע השימור עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. ככל שיתווספו זכויות למבנים הקיימים, יותנה היתר בניין למבנה קיים בכך שתהיה בדיקה בצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>6. בקשה להיתר לבניין שנקבע לשימור תכלול:</p> <p>א. בקשות להיתר בניה באתר לשימור יכללו תכניות, חזיתות וחתכים, בהם יסומנו בברור: מונה הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>תחום האתר לשימור, המצב הקיים (הבנוי) והמצב המוצע, שינויים מוצעים ושינויים שבוצעו בעבר במבנה לשימור. כמו כן יסומנו מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר ובסביבתו כגון בורות מים, קירות, גדרות וחומות, שערים, ריצוף היסטורי, ועצים לשימור.</p> <p>ב. שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') יעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים הבסיסיים של המבנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ושאינו פוגע בערכי השימור ובמטרותיו.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול בנוסף:</p> <p>ג 1. תכניות, חזיתות וחתכים בהם יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ג 2. התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב.</p> <p>ג 3. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה אחרת.</p> <p>ג 4. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, עפ"י מסקנות תיק התיעוד ובהתאמה לתכנון המוצע.</p> <p>ג 5. הנחיות ביחס לתוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות בערכי השימור.</p> <p>ג 6. הנחיות לחומרי גמר, שילוט ותאורת האתר.</p> <p>ג 7. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור ומתן אפשרות לשימוש לתקופת הביניים לפעילות תרבותית ואומנותית ביוזמת העירייה.</p> <p>ג 8. תכנית ניהול אתר למבנה ולשטחים הפתוחים הגובלים בו תוך פירוט אופן גידור השטח, אטימת המבנה לתקופת הביניים, אופן הטיפול בעצים לשימור, מיקום מכולות וציוד כבד וכו'.</p> <p>ג 9. תנאי למתן טופס 4 לתוספות הבנייה או בניה חדשה הינו גמר שיקום ושימור האתר בפועל בהתאם להוראות תכנית זו ותכנית שיקום האתר לשימור כמפורט לעיל ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	

איחוד וחלוקה	6.14
<p>1. כל השטחים הציבוריים והדרכים יועברו לעיריית גבעתיים וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה חדשה בכל אחת מהתכניות המפורטות המתחמיות.</p> <p>2. מכוח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בניה בתחום השטחים הציבוריים (כגון הרחבת דרכים, העברת תשתיות ופיתוח המרחב הציבורי) בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בנייה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.</p> <p>4. טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה תוצג לוועדה המקומית חו"ד מהנדס העיר לעניין מענה</p>	

<p>6.14 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>לצרכי ציבור והמועדים להשלמת הקמת שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת אוכלוסייה העתידית.</p>	
<p>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שימש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רת"א וע"פ כל דין.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.16</p>
<p>1. תנאי לאיכלוס המבנה האחרון בכל אחד מהמתחמים הקולטים יהיה פינוי בפועל של דיירי מתחם W (תא שטח 601). 2. לא יינתן טופס 4 במגרשי המגורים לפני הקמת חברת אחזקה וחתימת חוזה איתה לכל מגרש למשך 5 השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס. 3. תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים יהיה חתימת הסכם בין עיריית גבעתיים לחברה המנהלת של הבניינים, בנושא טיפול ותחזוקת השבילים שבזיקות ההנאה שבתחום המגרש. 4. השלמת פיתוח השדרה והשטחים הציבוריים במתחם יהיו לכל המאוחר תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון במתחם אלא אם תחליט הועדה המקומית להקדים את פיתוח השטחים הציבוריים. 5. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בכל תכנית מפורטת יהיה השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים ע"פ סעיף 6.1.4. 6. ביצוע מיגון אקוסטי למבנים גובלים בדרך אלוף שדה בתאי שטח ו-108, 109A-109B-109C, 109A-109B-109C. 7. לעת השלמת אכלוס אחד המתחמים טי-יב' יינתן היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים הקיים ועבודות הפיתוח וזאת כדי להבטיח כי לעת אכלוס אחד המתחמים תתאפשר גישה נוספת לכיוון מערב.</p>	
<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>1. לא תאושר תכנית בכל אחד מהמתחמים אלא לאחר שיתקיימו הוראות סעיף 83 לחוק התכנון והבניה בעניין שמירת עצים בוגרים. 2. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקתם/עקירתם. 3. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור. 4. עצים להעתקה במתחם התכנית יועברו ככל הניתן למתחם מבני הציבור בתא שטח 601 (מתחם W). 5. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ או קבוצת עצים לשימור", "עץ או קבוצת עצים להעתקה", או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת</p>	

<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ או קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביצוע קווי הביוב ברחובות וחיבורם לקווי ההולכה הראשיים יבוצעו ע"י תאגיד המים והביוב או מי מטעמו, תוך מתן הנחיות לאופן ביצוע ההתחברות של מתחמי התכנון השונים למערכת העירונית. 2. דוח כושר הנשיאה של הביוב עבור המתחם יערך ע"י יועץ תשתיות מטעם יזם הפרויקט וביחס לפרויקט המתוכנן, תוך קבלת הנתונים הרלוונטיים ממהנדס העיר/תאגיד המים והביוב וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית ולתאגיד המים והביוב לקבל תמונת מצב ביחס לשיפורים הנדרשים לפיתוח התשתיות הרלוונטיות וקביעת לוחות זמנים להשלמתם, בהתאם לקצב קידום התכניות המפורטות ובתיאום עם משרד הבריאות וגופי התשתית הרלוונטיים. 3. תתאפשר הקמת מערך טיפול בפסולת מרכזי בתחום מגרשי המגורים על בסיס מערכת פניאומטית או פתרון אחר ובלבד שתעמוד בתקנות הסביבתיות כפי שתגדיר עיריית גבעתיים ושתתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים. 4. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פניאומטי, יוגדרו ע"י מהנדס העיר בתכניות המפורטות ויחייבו את כל המתחמים בתכנית, ע"פי החלטת הוועדה המקומית. 5. בתי אוכל יותרו באישור היחידה הסביבתית תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והמצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש. 6. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים. 7. יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר בתחומי כל אחד מהמתחמים, באישור הוועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34 / ב / 4. 8. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית. 9. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: א. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה לשטח ציבורי פתוח שיהיה נקי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף או למתקני החדרה הנדסיים המיועדים לכך. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז ע"פ הגדרת היועצים ולכל הפחות ע"פ תקן 5281. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 10. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה</p>	<p>6.18</p>



6.18	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לכל הפחות 1.5 מטר ויקבע ע"י יועץ ניקוז לעת מתן היתר הבניה.

6.19	פסולת בניין
	<p>1. תתאפשר הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. תתאפשר גריסת פסולת באתר המחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית.</p> <p>2. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p> <p>3. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5) התשנ"ח 1998 ובהתאם לס' הבאים:</p> <p>א. יש לחייב את הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p> <p>ג. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p>

6.20	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

6.21	הנחיות מיוחדות
	<p>שונות:</p> <p>1. התכנית תאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה אשר ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות, היתרי הבניה ו/או בהסכמים וזאת ככל שהדבר יתאפשר על פי הדין.</p> <p>2. בכל יעוד קרקע יותרו המשך השימושים הקיימים כדין עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה לגביו, במסגרתה ייקבעו ההנחיות לגבי המשך השימושים ושלביות פינוי והריסת המבנים הקיימים.</p> <p>3. תותר החלפת חברת הניהול מעת לעת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>4. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תיערך חו"ד קונסטרוקטיבית לנושא השפעת הבניה על המגרשים הגובלים והאמצעים הדרושים לגרום לאי פגיעה בהם.</p> <p>5. במסגרת התכנון המפורט וקידום תהליכי המימוש, הוועדה המקומית תיתן את הדעת על אופן פיתוח הצמתים כדי להקל על תנועת הולכי הרגל, תוך שמירה על הבטיחות.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה.	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. התשתיות ברח' המאבק יפותחו בצד המערבי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		של הכביש, ולפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים.
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109A-109B-109C.	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404).
3	אכלוס אחד מהמתחמים ט, י*, יא, יב.	הוצאת היתר בנייה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו* (תאי שטח 107-108)	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.

7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא כ- 15 שנים מיום אישורה.

