

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0147389

גב/594 - בראשית 3-7

מחוז **תל-אביב**
מרחב **תכנון מקומי גבעתיים**
סוג **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 503-0147389
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.9.77 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גבעתיים
 תכנית מס' 503-0147389 כקשה לאישור התכנית המופקדת
 1. חלוקת המטרה למספרה של 161113 מס' 161113
 2. אישור סיוע רעיוני אשר מס' 161113
 3. תכנית זו מתאימה לתכנית המופקדת עליה בוועדה
 מדיניות
 תאריך: 15/5/77
 מנהלס העיר
 יו"ר הועדה / משנה

את 17.5.77

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הבניינים הקיימים ברח' בראשית 3-7 הם שיכונים משנות ה-50, במצב תחזוקה ירוד. התכנית נועדה לאפשר התחדשות עירונית, תוך יצירת בניינים איכותיים בצפיפות עירונית. הבניה המוצעת כוללת 75 יח"ד בנות 3-5 חדרים, ועוד יחידה לשימוש הציבור למטרות חינוך, קהילה ותרבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גב/594 - בראשית 3-7
		מספר התכנית	503-0147389
1.2	שטח התכנית		2.379 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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		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

182760 קואורדינאטה X

664160 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בראשית 3-7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	בראשית	7	
גבעתיים	בראשית	3	
גבעתיים	בראשית	5	

שכונה ארלוזורוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק	300-301	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
11/06/2012	4650	6430	עייף סעיף 6.2 לתמא 38	כפיפות	תמא/ 38 / 3
28/07/1994	4516	4235		שינוי	גב/ 406
06/05/1960	1337	761		שינוי	גב/ 53
24/03/2003		5169		שינוי	גב/ מק/ 2002
12/09/2011	6486	6292		שינוי	גב/ מק/ 550

הערה לטבלה:

על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית" פרט לשינויין המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות "התכנית הראשית" והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.
התכנית ממצה את זכויות הבניה המגרש לרבות תמ"א 38, תכניות מחסנים, ומעליות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין פרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין פרי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בחינה כלכלית לתכנית פינוי בינוי	31/12/2015	אסתי מלאכי	25/11/2015	26		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח בינוי	19/03/2017	בנימין פרי	25/02/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים	25/02/2016	רקפת הדר גבאי	26/01/2016	1	1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	25/02/2016	רקפת הדר גבאי	28/01/2016		1:250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	23/03/2017	שמואל דקר	18/11/2015	2	1:250	מנחה	תנועה
לא		22/10/2015	משה פוגל	20/10/2015		1:250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנכ"ל	פרטי	צפירי כהן		אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ	אור יהודה	המפעל (1)	13	03-5386666	03-6341617		eshed- m@eshed- m.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המפעל 13, אור יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפירי כהן		אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ	אור יהודה	המפעל (1)	13	03-5386666	03-6341617	eshed- m@eshed- m.co.il

(1) כתובת: המפעל 13, אור יהודה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			רמ"י	תל אביב - יפו	דרך בנין	125	03-7632132	03-7632132	
חוכר		19690	עו"ד דניאל מקליס	תל אביב - יפו	(1)	15	03-5662808	03-5662867	machlis1@017.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שוכרים, ע"י יפוי כח

(1) כתובת: רוטשילד 15 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין פרי	030211	5 י אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300	03-6188325	benny@v5arc h.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שמואל דקר	26791	דקר בנין והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	נירים	3	03-6893900	03-6883299	Office1@dec ker.co.il
ד"ר	אגרונום	רקפת חזר גבאי	0		צור הדסה	(1)	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
שמאי	שמאי	אסתי מלאכי	692	אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ	אור יהודה	המפעל	13	03-5386666	03-6341617	estyma@eshe d-m.co.il
מודד	מודד	משה פוגל	577	מ. פוגל מדירות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog el.co.il

(1) כתובת: 0.

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

1. התחדשות עירונית על בסיס עקרונות פינוי בינוי.
2. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד' ושביל.
3. קביעת הוראות בינוי, גובה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
4. שינוי קווי בניין וקביעת זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש.
5. קביעת שטחי רצפות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת 2 מבני מגורים הכוללים 24 יח"ד והקמת 2 מבני מגורים הכוללים 75 יח"ד בגובה 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה.
2. גובה כולל של מבנים - עד 39 מ' מעל פני הכניסה הקובעת. גובה קומה טיפוסית יקבע לגובה שנע בין 3.2-3.5 מטר ברוטו וגובה קומת קרקע יקבע לעד 5 מטר.
3. קביעת תמהיל יח"ד הכולל שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 95 מ"ר.
4. 20% מסך יח"ד בשטח עיקרי של 63 מ"ר (דירות קטנות).
5. קביעת זיקת הנאה לציבור ברוחב 6 מטר בין המבנים (לא תותר בנייה עילית בשטח זה).
6. קביעת תכסית מקסימלית של 65% לטובת הקמת המבנים.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת שטחי ציבור בהיקף של 130 מ"ר לשימוש קהילה, תרבות וחינוך. שטחי הציבור יכללו, בנוסף לשטחים הבנויים, גם חצר בשטח של 170-200 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.379			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+15	15	20% מתוך סה"כ יח"ד מוצעות בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+130	130	שטח רצפות לצרכי ציבור באחד ממבני המגורים.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24	+51	75	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,259	+4,866	8,125	7,125 למגורים, 100 מ"ר למועדון דיירים, 900 למרפסות. סה"כ = 8125 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
מגורים ד'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	1
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 2	2,379	100
סה"כ	2,379	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,319.78	97.37

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	62.65	2.63
סה"כ	2,382.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, יחידה לצרכי ציבור לשימוש חינוך, קהילה ותרבות. קומת הקרקע תשמש לדירות גן ולשטחי שירות ורווחה משותפים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה כולל של מבנה 39 מ', 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. מספר קומות המגורים לא יעלה על 8 מעל קומת קרקע ועוד דירות גג מעל הקומות הטיפוסיות. גובה קומת הכניסה עד 5 מ' ברוטו, ניתן לקבוע חללים דו קומתיים בקמת הכניסה. גובה קומה טיפוסית יקבע לגובה שנע בין 3.2-3.5 מ' ברוטו. ניתן להתקין בבניינים דירות דו קומתיות [דופלקסים]. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 0.5 מ' ממפלס רחוב בראשית. מס' מבנים על המגרש המאוחד לא יעלה על שניים. קביעת תמהיל יחיד הכולל שטח עיקרי ממוצע ליחיד 95 מ"ר. מתוכם 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. <p>שטחי רווחה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין שטחי רווחה משותפים לדיירי הבנין, כגון מועדון דיירים; חדר כושר משותף; חדר אירועים משותף; וכיו"ב. שטחים אלה יבואו במנין השטחים המשותפים. שטחי הציבור ימוקמו בקומות המדרון ויכללו, בנוסף לשטחים הבנויים, גם חצר בשטח של 170-200 מ"ר. החצר תיקבע במסמך העיצוב האדריכלי והנופי בהתאם לבינוי המוצע באופן שיותר קירווי חלקי של החצר. <p>גזוזטראות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לכל יחיד תצורף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר אלא יותר מ 14 מ"ר לגזוזטרא אשר לא יצורף לשטח הדירה. ניתן לחלק את השטחים למספר גזוזטראות דירתיות.
ב	<p>גגות</p> <p>מרפסות גג ומבנים על הגג.</p> <ol style="list-style-type: none"> בכל מקום בו נוצרת מרפסת גג, ניתן להצמידה לדירה או לדירות הגובלות בה. שטחה יימנה בנפרד, ובנוסף לשטחי הדירה ולגזוזטראות ולא יפחת מ- 50 מ"ר לכל מרפסת גג אשר תוצמד לכל יחידה. לא יאושרו "פרגולות מאלמנטים ניידים" על מרפסות הגג. ניתן למקם מיצללות התואמות את תקנות התכנון והבניה על מרפסות הגג בנוסף למצויין בהוראות דלעיל. ניתן למקם חדרי עזר וחדרי מערכות/תשתיות על מרפסות הגג ו/או הגג העליון של המבנה, כל עוד תתאפשר אליהם גישה מחדר המדרגות המרכזי של הבנין והם יירשמו כשטחים משותפים. ניתן להתקין קורות דקורטיביות בחזיתות הבנין ומעל מרפסות הגג בתחום קוי הבנין וקוי הגזוזטראות.

4.1	מגורים ד'
	6. על גג הבנין היתן להתקין מתקנים טכניים וחדרי מערכות ככל הנדרש. שטחם יחושב בהתאם לחוק והם יבואו במנייים השטחים המשותפים. הגישה אליהם תתאפשר מחדר המדרגות המרכזי של הבנין.
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה בבנין תהיה על פי תקן החניה הארצי בעת הוצאת ההיתר ובנוסף 5-7 מקומות חניה לאורחים ובאי השימוש הציבורי אשר לא יוצמדו למשתמש מסויים.</p> <p>2. יותרו ארבע קומות מרתף ובתנאי שימולאו כל דרישות החניה ובתנאי שהשימושים בהן יהיו בהתאם לקבוע בתכנית.</p> <p>3. גובה קומת המרתף יהיה ככל הנדרש לתנועה נוחה של כלי רכב ולמערכות כיבוי אש ובלבד שלא יפחת מ-2.40 מ', מדוד מרצפה לאלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר של התקרה.</p> <p>4. קומת המרתף הראשונה תתוכנן בנסיגה של 2-3 מ' מגבולות המגרש לאורך רחוב בראשית בעומק של 1.50 מ' ממפלס פני הרחוב, לאורך רחוב בראשית, בתחום זיקת ההנאה ובחצר שטחי הציבור.</p> <p>5. לא יפנו פתחי אוורור של המרתפים אל החלקות הגובלות.</p> <p>6. בחניון יכושרו מקומות חניה לנכים בהתאם להוראות החוק.</p> <p>7. במרתפים יותקנו חדרי מערכות ותשתית וחדרים טכניים ככל הנדרש.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, פיתוח גנני, גינה זמנית.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר זכויות לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות לזו"מ לזו"מ	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי						מלל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)			
4	2	4	9 (5)	39	35	75 (4)	65	9352 (3)	7125 (1)	2338	1	מגורים ד' מגורים ד' 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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- יתווספו 100 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וחדר משחקים- שימוש בשטח זה למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת לתוכנית..
- שטחי השירות בקומות יחושבו לפי תכנית המתאר גב/מק/2002: 35 מ"ר לכל יח"ד בנוסף לשטחים מקורים פתוחים בקומת הקרקע. בקומת הכניסה ובמרתפים ניתן להתקין מחסנים המיועדים לדיירי הבנין בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר לדייר. המחסנים יוצמדו לדירות. לא יורשו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.
בקומת הכניסה יש להתקין לפחות שני חדרים משותפים בשטח מינימלי של 12 מ"ר כ"א לכל בנין למטרות אחסנה, דוגמת חדר עגלות, חדר אופניים וכיו"ב..
- 400% מתא השטח. יותרו 4 קומות מרתף על כל שטח המגרש בתנאים הרשומים לעיל.
- מתוך הירידת המוצעות בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר יקבעו 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר..
- ק+8+גג
- וארבע קומות מרתף.
- לקו בנין אחורי תותר הקמת קיר לצורך יצירת חוצץ אקוסטי וויזואלי בין החניון, לבין מבני המגורים הסמוכים..
- לכל יח"ד תצורף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר. 75 יח"ד X12 מ"ר מרפסת= סה"כ 900 מ"ר עבור שימוש זה.
קוי גזוזטראות יבלטו אל המרווח הקדמי כדי 40% ולא יותר מ- 2.00 מ' מקו הבנין. תותר הבלטת מרפסות אל המרווח הקדמי בלבד. כל סטייה מקוי הבנין המפורטים בטבלה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
(8) בנוסף תתוכנן חצר בשטח שבין 170-200 מ"ר. החצר תיקבע במסמך העיצוב האדריכלי והנופי בהתאם לבינוי המוצע ובאופן שיוותר קיררי חלקי של החצר לאור מיקום המבנה הציבורי..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. כל חמרי הגמר והציפויים של הבניין יהיו בני קיימא לדורות, כמפורט להלן: א. אבן איכותית ב. אלומיניום ג. זכוכית ד. פלדה מגולוונת וצבועה ה. קרמיקה ו. כל חומר בן קיימא שיאושר על ידי המהנדס. 2. כל חזיתות הבנין יצופו בחמרים כני"ל. 3. ניתן לצפות משטחים מיוחדים בטיח בלבד. שטחים אלה לא יעלו על 10% משטח חזיתות הבנין. 4. כל המבואות והשטחים המשותפים יצופו בחמרי גמר בני קיימא לדורות.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 19 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה שיידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה וכיו"ב) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. אין הרשות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או בסימון "חורשה לשימור" , "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1. בהתאם לתמ"א 34/ ב' יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים, חדירי המים, אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי אבן וכיו"ב). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכיו"ב, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, וכן בהתאם לאמור בסעיף 6.9.7.</p>	

<p>6.5</p>	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>1. המבנים יעמדו בדרישות ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה "שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה שלא תפחת מ- 55 נקודות [כוכב אחד לפחות] ובדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.</p> <p>2. כתנאי להבאת הבקשה לאישור הועדה יצורף נספח בניה ירוקה, ערוך על ידי יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמעו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון - אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי תוך בחינת האפשרות לצמצם את תכסית וגובה המבנים המוצעים בכדי להותיר מרווחים מקסימאליים למגרשים הגובלים ובחינת האפשרות של הקמת מבנים שאינם "בניין רב קומות" ע"פ התקנות.</p> <p>2. אישור יועץ תנועה לסידור החניות במבנה לרמת שירות 1 או 2 לרבות כניסות לחניון ויציאות ממנו.</p> <p>3. אישור נגישות, לרבות נגישות מלאה מהחניון לדירות.</p> <p>4. אישור תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית על ידי מהנדס העיר, לרבות פתרון חניה, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאצירת גז, שבילים ושטח מגוון.</p> <p>5. העתקת תשתיות לצורך ביצוע המתוכנן.</p> <p>6. הבניה תיעשה בכפוף לביצוע הוראות ותקנות חוק בטיחות בעבודה לרבות גידור ושילוט האתר.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת הנחיות היחידה הסביבתית בנושא פתרונות ויזואליים ואקוסטיים, ככל הנדרש, הנובעים מן החניון וגן הילדים וכן קביעת הנחיות לנושא צמצום מפגעי רעש ואבק מעבודות הבנייה לאור הקרבה למבני מגורים קיימים.</p> <p>8. אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>9. סימון שטחי הציבור והחצר המוצמדת בהיתר הבניה.</p> <p>10. היתר הבניה למרתף ו/או למבנה יכלול אמצעים הנדסיים שיש בהם למנוע פגיעה במבנים הסמוכים לו בהתאם לחו"ד קונסטרוקטיבית.</p>
<p>6.7</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>1. העתקת תשתיות.</p> <p>2. הקמת חברת אחזקה.</p> <p>3. פיתוח השטחים ע"פ מסמך עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה הבטחת רישום שטחי הציבור על שם העירייה ובנייתם ברמת מעטפת.</p>
<p>6.8</p>	<p>חשמל</p>
	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם פרטי קווי חשמל חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים מתוכננים.</p> <p>2. הקמת חדר שנאים ו/ או חדרי מיתוג ו/או חדרי טרנפורמציה תאושר בקומות המרתף של מבני המגורים בלבד, לא תאושר הקמה של מתקנים אלו בשטחים ציבוריים.</p> <p>3. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות בתיאום עם חברת החשמל.</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>4. הסדרת מערכות החשמל, לרבות הטמנת קווי החשמל וביטול עמודי חשמל קיימים בתחום התכנית, יעשה ע"י היוזם ועל חשבונו ובתאום עם מחלקת תשתיות בעירייה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כל הגדרות הבנויות יהיו מצופות אבן מכל צדדיהן. 2. גובה הגדרות הבנויות בגבול המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 120 ס"מ. 3. השבילים בחצר יהיו מרוצפים בחמרים בני קיימא לדורות. 4. החצרות יהיו מגוננות על כל שטחן. 5. בחצרות תותקן מערכת השקיה אוטומטית. ראש המערכת ימוקם בקרבת הכניסה לבנין ובסמוך לשביל. 6. כל קווי התשתית לרבות חשמל, תקשורת ביוב ומים יהיו תת קרקעיים. 7. לחצר השימוש הציבורי תותר הצבת גדר ע"פ תקני משרד החינוך. 8. יקבע עומק אדמה גנני מחייב לאורך רחוב בראשית, בתחום זיקת ההנאה ובחצר שטחי הציבור וכן נטיעות עצים בגורים כל 4 מ'.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>סגירה של מרפסות פתוחות מקורות ו/או צירוף שטח לדירה, וכן ניווד השטחים המשותפים (מועדון דיירים/ חדר משחקים) למטרות אחרות, יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תנאים למתן היתר בניה: לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה). 3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה של האתר ו/ או התייחסות המשרד להגנת הסביבה), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 4. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי המפתח 50 טון לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונלית). 5. על מגיש הבקשה להיתר לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים על קיומו או אי קיומו של אסבסט - צמנט ככל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט צמנט ? יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט ? צמנט קטן מ- 50 מ"ר, תצורף לאישור המהנדס או האדריכל חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט ? צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכו'). הטיפול בחומרי האסבסט יעשה עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט התשע"א 2011.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מבנים המסומנים בסימון הריסה הם מבנים המיועדים להריסה. המבנים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או דיפון וחפירה בתחום התכנית. 2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. הועדה תטיל היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.14	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו במסגרת הוראות תוכנית האיחוד וחלוקה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תתכלה תוך 5 שנים ממועד אישורה ככל שלא יוצא היתר בניה ראשון למבנה העילי. בהחלטת ועדה מקומית ניתן יהיה להאריך את תוקפה של התכנית ב-5 שנים נוספות ובלבד שההחלטה תתקבל בתוך תקופת התוקף.

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה _ בנימין פרי_ (שם), מספר זהות _051696953_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' _ 503-0147389 _.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 51 וגרסת תשריט מס' 27.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 10/05/2017, התואמת לגרסת הוראות מס' 52 וגרסת תשריט מס' 28 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	1.7	החלפת שם עורך נספח התנועה משמואל דקר לאורן לאורן דביר
2	תשריט מצב מוצע	תאריך מדידה	עדכון תאריך מפת המדידה
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- 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.

V5 אדריכלים
כוחין 1 גבעתיים 53583
טל' 03-7237300

_____ בנימין פרי _____
21.05.17
_____ חתימה _____ תאריך _____ שם המצהיר