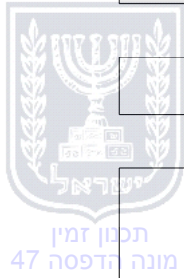


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0216572

גב/604- רח. תפוצות ישראל 3,5,7, גבעתיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

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 מפורטת ממוקמת במתחם כורזין- אזור תעסוקה בדרום גבעתיים. התכנית בשטח של כ - 3.6 דונם, כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ונועדה לאפשר את מימוש זכויות הבניה שנקבעו בתכנית גב/418 להקמת מגדל לתעסוקה, מסחר ומגורים, במקום 3 מבני מלאכה/משרדים קיימים. בתחום התכנית עובר חלק מכביש מנהרה תת קרקעי אשר יחבר בין המגדלים העתידיים במתחם כורזין לדרך אלוף שדה. התכנית היא בהתאם לתכנית מאושרת 503-0128629 - גב/418 - "מתחם תעסוקה דרום גבעתיים".



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/604- רח. תפוצות ישראל 3,5,7, גבעתיים

ומספר התכנית

503-0216572

מספר התכנית

3.601 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182700
קואורדינאטה Y	662960

1.5.2 תיאור מקום

מתחם תעסוקה "כורזין" בדרום גבעתיים

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	תפוצות ישראל	3	
גבעתיים	תפוצות ישראל	5	
גבעתיים	תפוצות ישראל	7	

שכונה

איזור תעסוקה דרום גבעתיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	551-553	508, 538

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
503-0128629	605A, 605B, 607A, 607B, 202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

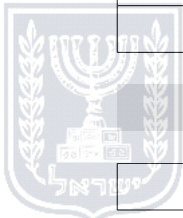
רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על תיקוניה, לרבות תיקוניה בעתיד. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו על תיקוניה, לרבות תיקוניה בעתיד.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א. הוראות תכנית תמא/ 23 / א תחולנה על תכנית זו.	4687	74	15/10/1998
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
503-0128629	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0128629 ממשיכות לחול.	7531	7026	26/06/2017



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.	761	1377	06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	5169		24/03/2003
גב/ 196	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 196 ממשיכות לחול.	1784		09/12/1971
גב/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 99 ממשיכות לחול.	1233		18/11/1965

הערה לטבלה:

התכנית חלה על תאי שטח 605B, 605A, 606, 607A, 607B בתכנית גב/418 מס' 503-0128629 - כפיפות: תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית גב/418 המתייחס לחלקות 551,552,553, וחלק מחלקה 538 ו-508.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קומט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל קומט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/02/2018	יעקב לפיד	15/06/2017	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		28/03/2018	יחיאל קומט	13/04/2017	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	מנחה. מחייב לגבי קטע חזית מסחרית וחתך רחוב לפי גב/ 418 שאושרה.	11/04/2018	יחיאל קומט	28/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	11/04/2018	אורן צמיר	29/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18/02/2018	יחיאל קומט	18/02/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
חלק מבעלי הקרקע באמצעות	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יהושע גבעון	8203	פרימס, גבעון, שילה, מאי ר עורכי דין	חיפה	דרך הים) (1	16	04-8388332	04-8381401	yg@pgs- law.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722210	03-6243872	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (1) מיופה כוחם של:
 יהודה הייפטר ת.ז. 008656563
 נוחי הייפטר ת.ז. 007975568
 י.רום ניהול והשקעות בע"מ ח.פ. 513293407
 מימו גוילי ת.ז. 073361552
 מלכה קנר ת.ז. 054898846
 אלי גלמידי ת.ז. 6503156
 אנה גלמידי ת.ז. 4242901
 דב בר ת.ז. 202078
 אסתר בר ת.ז. 210833
 שלום נחמיאס ת.ז. 940824
 עליזה נחמיאס ת.ז. 005364351
 זיוה ינקו ת.ז. 1017728
 יהודה דגני ת.ז. 051209872
 רונית דגני ת.ז. 052171832
 ירון גילן ת.ז. 054549878
 הדס גילן ת.ז. 054746458
 ובעלי עניין נוספים..

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

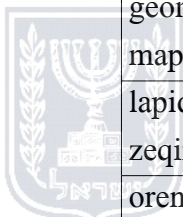
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, יהושע גבעון	8203	פרימס, גבעון, שילה, מאיר עורכי דין	חיפה	דרך הים	16	04-8388332	04-8381401	yg@pgs-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קומט	24868	י.קומט אדריכלים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7324000	03-7326356	komet@komet.co.il
מודד	מודד	יעקב זייד	596	זייד גיאו מאפ בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444	04-8575550	zaid-geomap@geomap.co.il
שמאי	שמאי	יעקב לפיד	426	לפיד שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	דיזנגוף	224	03-5225227	077-4020184	lapid227@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותעבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחלקות 551,552,553, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. קביעת שלביות הסדרי תנועה עיליים ותת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לחלקות 551,552,553, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ההקצאות ואיזון לחלקות 551,552,553
ב. קביעת שלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	552
שביל	551B, 553B
שטח ציבורי פתוח	538, 508

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	מסחר ותעסוקה	552
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	552
גבול מגבלות בניה	שביל	551B, 553B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	538
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	552
דרך / מסילה לביטול	שביל	553B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	538, 508
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	552
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	551B, 553B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	552



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	553B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	538
להריסה	מסחר ותעסוקה	552
להריסה	שביל	551B, 553B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	538
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותעסוקה	552
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	551B, 553B
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	538, 508
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	552
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	552
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	551B, 553B
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	538, 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	552
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	551B, 553B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	538

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	2,850.93	79.17
שביל	505.6	14.04
שטח ציבורי פתוח	244.68	6.79
סה"כ	3,601.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,850.93	79.17
שביל	505.6	14.04
שטח ציבורי פתוח	244.68	6.79
סה"כ	3,601.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות. ב. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. מעבר רכב שרות והצלה ד. דרך תת קרקעית למעבר כלי רכב ה. דברי אמנות סביבתית, אלמנטים דקורטיביים בשילוב מים, מתקנים אינטראקטיביים להנאת הציבור. ו. מצללות, שירותים ציבוריים, מתקנים לשימושים עירוניים וקהילתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי 1. דרך תת"ק המסומנת בתשריט בפסים שתי וערב בצבע אפור עוברת בחלקה מתחת לשטח ציבורי פתוח. שצ"פ מעל דרך תת"ק יהווה המשך פיתוח רצוף של שדרה מרכזית ושטח ציבורי פתוח קיים. 2. יתאפשר עומק שתילה מינימאלי של 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים ע"ג הדרך התת קרקעית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח 1. שטח השצ"פ יפותח בהתאם לתוכנית פיתוח הכוללת למתחם (ע"פ תוכנית גב/418) 2. תא שטח 538 ישמש כדרך, עד ליצירת דרך חלופית לרחוב תפוצות ישראל. תא שטח זה יפותח כשצ"פ רק לאחר "ביטול הדרך" ויצירת שצ"פ מרכזי (הכיכר העירונית) כהגדרתו בתוכנית גב/418. 2. ישמר רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים המתוכננים בתוכנית הכללית למתחם (גב/418) 3. יישמר רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים (שביל, שצ"פ). אין להקים גדרות בין השטחים הפתוחים.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון ונטיעות. ב. מעבר הציבור במפלס הקרקע. ג. מעבר לרכב שרות והצלה. ד. מעבר תשתיות עירוניות במפלסים תת קרקעיים. ה. אכסדרה בשני המפלסים בחזית הפונה לכיכר עירונית בגובה קומות המסחר. ו. חניה תת קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי בחזיתות הפונות לכיכר עירונית בתחום השבילים תותר בניית גשרים מעל האכסדרה. הגשרים ישמשו למטרת מעבר לציבור בלבד ולא יכללו שימושים נוספים.</p>
ב	חניה

4.2	שביל
	<p>1. תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשביל כחלק מחניון תת קרקעי - המשכי למרתפי החניה תחת תא שטח לתעסוקה ומסחר .</p> <p>2. במפלס העליון של מרתף החניה יובטח גובה המאפשר מעבר תשתיות עירוניות מתחום כיכר המרכזית אל רחוב אלוף שדה.</p> <p>3. יותר שילוב מתקני אוורור למרתפים בפיתוח השטח שלא יפריע מבחינה טכנית וחזותית למעבר הציבור ולמגרשים הסמוכים. פתחי מתקני האוורור לא יפנו לעבר השטחים המשמשים למעבר ציבור</p> <p>4. יותר מעבר זמני בתחום השביל לרכבים פרטיים לחניה התת קרקעית עד לפתיחת המנהרה. מונה הדפסה 47 תכנון זמין</p> <p>5. יותר מעבר לרכב פרטי לחניה בחלקה 515 מתחת לשביל במפלסי קומות המרתף.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>במסגרת תכנון לביצוע תוגש תכנית פיתוח עבור המגרש. התוכנית תאושר ע"י ועדה מקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>1. תתאפשר גישה לרכב שרות והצלה ורכבי שרות בתחום השביל.</p> <p>2. מתקני תשתיות, חניונים ומעברים תת קרקעיים</p> <p>2.1. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות לרבות מתקני חשמל, תקשורת וגז, יוסדרו מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>2.2. ניתן למקם חדר אשפה ומתקנים לפינוי אשפה בתחום השביל בחזית האחורית עד לפתיחת המנהרה וביטול רמפת כניסה זמנית למרתפי חניה.</p> <p>3. פיתוח וגינון</p> <p>3.1 יש לשמור על רצף ויזואלי בין השטחים הפתוחים השונים (כיכר עירונית, שביל,). אין להקים גדרות בין השטחים הפתוחים ובתחומם.</p> <p>3.2 יש לתאם עיצוב, חומרי גמר, פרטי ריהוט, נטיעות עצים וגינון עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1.1 בתחום השבילים תרשם זיקת הנאה לחניה תת קרקעית ומעבר עילי לרכב שרות והצלה.</p> <p>1.2 מעבר לרכב שרות יהיה בהסדר עם עיריית גבעתיים בשעות מסויימות.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.

4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. דרך גישה לחנייה פרטית בתאי שטח B551, 552, B553 ולחלקה 515 הסמוכה, תעבור במרתף 2- , בהתאם למפלסי המנהרה ולאחר פתיחתה. במעבר תותר תנועת רכבים פרטיים לכלל הציבור, תוך מתן אפשרות לחיבור בין המגרשים. 2. כל יתר ההוראות בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות מעל קומות המסחר ישמשו כחזית חמישית . 2. מתקנים על גגות המבנים יוסתרו בקיר מסתור או ישולבו במבנה בפתרון אדריכלי אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. כמות מקומות החניה תהיה בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629. 2. כניסה לחניה תת קרקעית עד לפתיחת המנהרה תתאפשר דרך רמפה זמנית מקומת הקרקע . לאחר פתיחת המנהרה תבוטל הרמפה הזמנית. 3. כניסה לחניה תפעולית מעל מפלס הקרקע תהיה בחזית הצדדית הפונה לשביל . 4. תותר הצמדת מקומות חניה עד 10% ממקומות החניה המיועדים - באחד המרתפים התחתונים. מתוך סך מקומות החניה בפרויקט תיקבע קומת חניה טיפוסית לטובת כלל הציבור שלא תחולק למנויים. 5. בחניה תת-קרקעית יובטחו הסדרי מקומות חניה לאופניים ואופנועים.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p>
ו	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בשתי הקומות מעל קומת הקרקע, בהסכמת יוזמי התוכנית למיקום השטח הציבורי. בהתאם לתכנון המפורט של הבניין תתאפשר, ככול שניתן, גישה לשטח זה מהכיכר/ שביל/ שצי"פ.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין מעל הקרקע יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי והתשריט לתכנית זו. 2. קווי הבנין מתחת למפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי והתשריט לתכנית זו. 3. קו בניין 0 בגבול הכיכר המרכזית מחייב. לא תהיה נסיגה של האכסדרה מקו הבנין פנימה.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>1. מימוש הזכויות למטרות מסחריות יתאפשר בשתי הקומות התחתונות מעל מפלס הרחוב</p>



מסחר ותעסוקה	4.3
<p>(קומות מסד) ובקומה העליונה של המגדל (מתחת לקומות המגורים) תוך אפשרות גישה למרפסת פתוחה.</p> <p>2. יותרו שימושי מסחר גם מתחת לכניסה הקובעת, מתוך השטחים העיקריים המותרים, בכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית.</p> <p>3. ניתן יהיה לנייד שטח משימוש מסחר לשטח לשימוש תעסוקה ולהיפך בכפוף לאמור בתכנית גב/418 - 503-0128629.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 27	127	48850	(1) 17960		8825	22065	2850.93	552	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 27	127	6560	(1) 2640		1120	2800	2850.93	552	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 27	127	1320	(5)		375	945	2850.93	552	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6			(5)	(5)				505.6	553B, 551B		שביל
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 27	127	5301	1850		994	2487	2850.93	552	מגורים	מסחר ותעסוקה
															שביל
															שטח ציבורי פתוח

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:

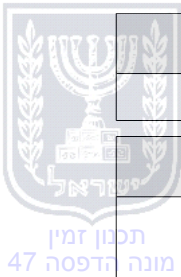
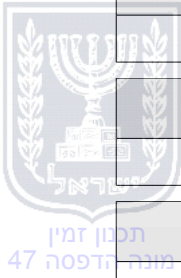
- תותר המרת זכויות בניה מתעסוקה למסחר ובלבד שהמסחר לא יחרוג מהקומות המותרות למסחר - בקומת המסד, קומה עליונה במגדל (מתחת לקומות המגורים) וקומת המרתף.
- ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי מעל לקרקע אל קומת המרתף ושטח שרות מתחת לקרקע אל מעל למפלס הכניסה בהיקף של עד 10% וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה ישמרו.
- גיותרו שימושי מסחר גם מתחת לכניסה הקובעת, מתוך השטחים העיקריים המותרים בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
- תותר המרת שטחי הבניה מתעסוקה למלונאות בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו כוללים את שטחי הבניה התת קרקעיים בתחום השביל.
- (2) תוספת קומות למגורים תהיה בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
- (3) ניתן להוסיף קומות מרתף נוספות לעמידה בתקן חניה בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מהתקן המקסימלי 1:80.
- (4) לפי תשריט מצב מוצע.
- (5) השטחים כוללים בשטחי בניה תת קרקעיים ביעוד תעסוקה ומסחר.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.2	בניה ירוקה	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.3	איכות הסביבה	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.6	תקשורת	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.7	ניהול מי נגר	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.8	סטיה ניכרת	1. שינוי קווי בניין, גובה סופי, ביטול החזית המסחרית לכיוון השצ"פ וביטול זיקת ההנאה להולכי רגל ורכב יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.10	רישום שטחים ציבוריים	בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.
6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס	1. העברת שטחים לצרכי ציבור בהיקפים שנקבעו בטבלת זכויות הבניה מס' 5 והבטחת רישומם ע"ש עיריית גבעתיים 2. ביצוע מעברים שחלה עליהם זיקת הנאה (כולל מעברים תת-קרקעיים בסימון "מנהרה") לשימוש הציבור. 3. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.13. 4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה	1. בינוי ועיצוב אדריכלי תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לחלקות 551,552,553. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר מיקום מבנים במגרש, גובה בניינים, מפלסים (כולל מפלסי מרתפי החניה ודרכי גישה תת-קרקעיים, כולל הצגת פתרון להתחברות



6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>תת קרקעית החדית למגרש 515, חזיתות, חומרי גמר, פיתוח שטח, סימון שטחי הפריקה וטעינה ועפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>2. תנועה וחניה בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p> <p>3. יתר ההוראות בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p>	



6.13 תשתיות	
בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.	

6.14 זיקת הנאה	
<p>1. בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מתחת לאכסדרה.</p> <p>2. במפלס תת קרקעי בתחום המנהרה/מעבר תחתי, המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" תירשם זיקת הנאה לדרך גישה לחניה ובניית חניה תת קרקעית.</p> <p>3. בבקשה להיתר תובטח זיקת מעבר החדית לרכב פרטי לחניה תת קרקעית של חלקה 515 דרך מרתף חניה 2 - בתאי שטח B551, 552, B553 וזאת לאחר פתיחת המנהרה וחיבורה לרח' כורזין.</p>	



6.15 דרכים תנועה ו/או חניה	
בהתאם להוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.	

6.16 היטל השבחה	
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

<p>התניות למערכת הדרכים כתנאי לאכלוס המבנה : בניית קטע מנהרה הצמוד לגבול הצפוני של המגרש הרחבת צומת אלוף שדה - כורזין על פי זכות הדרך שתהיה ניתנת למימוש.</p> <p>יתר ההוראות ככל שאינן סותרות את סעיף 7.2 יהיו לפי הוראות תכנית גב/418 - 503-0128629.</p>

