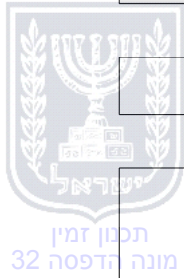


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0509414

גב/מק/658 - מרכז עסקים - מגרש 1



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

המגרש נשוא התכנית ממוקם בכניסה המערבית אל גבעתיים ובין הרחובות אריאל שרון (המשך רחוב יגאל אלון), ערבי נחל ורצועת איילון. ע"פ תכניות גב/380/א' וגב/500/א' המגרש מיועד לתעסוקה, מלונאות ולמרכז מסחרי, כולל שטח שהוקצה לשימוש עירוני גבעתיים. מטרת התכנית הינה שינוי הבינוי המוצע במגרש, כך שבמקום מגדל אחד מעל קומות הבסיס ייבנו 2 מגדלים, תוספת קומות ושינוי גובה המבנים המתוכננים במגרש, תוך כדי שינוי בקווי הבנין המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/מק/658 - מרכז עסקים - מגרש 1

ומספר התכנית

503-0509414

מספר התכנית

10.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

181200 קואורדינאטה X

665300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת רחובות ערבי נחל ואריאל שרון

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	ערבי נחל		
גבעתיים	שפע טל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	מוסדר	חלק	144	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
105	גב/500 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



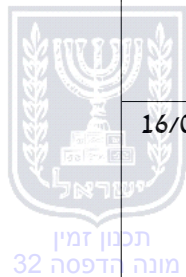
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
24/01/2018	4591	7684	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0475160
02/09/2001	3925	5015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 380 / א ממשיכות לחול	שינוי	גב/ 380 / א
01/12/2014	1435	6928	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 500 / א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 500 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		31	01/07/2012	משה צ'וברוצקי	13/03/2018	נספח ניקוז לתכנית גב/500/א	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/08/2018	מוטי כסיף	13/08/2018	גליון חתכים וחזיתות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/08/2018	מוטי כסיף	13/08/2018	גליון תכניות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	08/02/2018	ליאור וולף	13/03/2018	נספח עצים מאושר ע"י פקיד היערות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/08/2018	אבירם אגאי	07/08/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	14/02/2017	מוטי כסיף	22/06/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	074-7155599	074-7155599	eliezerm@uniongroup.co.il
	פרטי			תדהר סיטי גבעתיים בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766101	09-7415559	office@tidhar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	074-7155599	074-7155599	eliezerm@uniongroup.co.il
פרטי			תדהר סיטי גבעתיים בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766101	09-7415559	office@tidhar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עוזיאלה היימן			תל אביב- יפו	בלוך דוד	2	03-5271999		Kochavilaw4@bezeqint.net
בעלים				הימנותא בע"מ	ירושלים	(1)		02-6707458	02-6707458	avinoamt@kkl.org.il
בעלים				יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	074-7155599	074-7155599	eliezerm@uniongroup.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				תדהר סיטי גבעתיים בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766101	09-7415559	office@tidhar.co.il

(1) כתובת : קק"ל 6.

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	מוטי כסיף	25967	אי. די. גיי. אדריכלות והנדסה בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	Aviram@dgs h.co.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	ת.ג.ב הנדסה ומדידות	טייבה	(1)		072-2122388	09-7995820	tgb@012.net.i l
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף		דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur- wolf.com
אינג'	יועץ תשתיות	משה ציבורצקי		קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	הבוניים	1	03-7588520		southeng@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1768.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

מטרת התכנית הינה שינוי הבינוי המוצע במגרש, כך שייבנו 2 מגדלים מעל קומות הבסיס, תוספת קומות ושינוי גובה המבנים המתוכננים במגרש, תוך כדי שינוי בקווי הבנין המותרים, על ותת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

- (א) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב לתוספת מבנה, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- (ב) שינוי בגובה ומס' קומות, ע"פ סעיף 62 א (א) 4: מעל הכניסה הקובעת: עד 78 קומות במבנה המשרדים. מתחת לכניסה הקובעת: עד 7 קומות.
- (ג) שינוי בקווי הבנין, ע"פ סעיף 62 א (א) 4.
- (ד) הוספת שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כפל תכסית הבנין או שטח המגרש: תוספת של 10,543 מ"ר מ"בון זמין. מתחת לכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 א (א) 15.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר תעסוקה ותיירות	105	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	105
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	105
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	105



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר, תעסוקה ותיירות	10,543	100
סה"כ	10,543	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,543.37	מסחר תעסוקה ותיירות
100	10,543.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים מסחר, תעסוקה, מלונאות, משרדי עיריה.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>(א) החניה תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>(ב) נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב לגבי הנושאים הבאים בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הקומות וגובה הבנינים המירביים. 2. קווי בנין. 3. רוחב מעברים, מדרכות ונטיעות. 4. מיקום וגודל של מעליות, מדרגות ורמפת עליה לרחוב ממעבר הולכי הרגל שמתחת לרחוב ערבי נחל, אלא אם יוסכם אחרת, בכתב, בין היזמים לבין עיריית תל אביב ו/או עיריית גבעתיים. <p>(ג) זיקת הנאה לדרך:</p> <p>לאורך רח' ערבי נחל ורח' אריאל שרון ייקבע שטח עם זיקת הנאה לדרך ע"פ המסומן בתשריט. הגבול הסופי של אזור זה ייקבע בתכנית הפיתוח, בהתאם לתכנית הדרכים ובאישור מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>(ד) אזור זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אפניים:</p> <p>לאורך רמפת האיילון סומן שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אפניים ברוחב של 10 מ'. שטח זה מיועד למעבר חופשי של הציבור מרח' ערבי נחל אל שטח עיריית ת"א שבגוש 6110 חלקה מס' 411 באמצעות גשר מעל רמפת איילון. הגבול הסופי של של אזור זה ומפלסיו ייקבעו בתכנית הפיתוח, שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו. כל תכנון בסמוך ומעל רמפת כביש 20 יתואם ויאושר ע"י נתיבי איילון.</p> <p>(ה) קווי הבנין התת קרקעיים הינם בגבולות המגרש, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>(ו) רוחב המדרכות והמעברים לא יפחת מ- 10 מ'. בסמכות רשות הרישוי, במסגרת היתרי בניה, להוסיף לרוחב המדרכות.</p> <p>במקרים מיוחדים תהיה רשאית רשות הרישוי להפחית בניה, שבגוש 6110, עד 1.5 מ', וזאת בהחלטה מוסברת ומנומקת לצורך בהפחתה מרוחב המדרכה כאמור.</p> <p>(ז) תותר העברה של שטחים עיקריים בין הקומות מתחת לכניסה הקובעת לקומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(ח) הגג יפותח כחזית חמישית.</p> <p>(ט) בתכנית יהיה שטח רצוף של לפחות 1.0 דונם פנוי מבניה לשם פיתוח מרחב ציבורי, איכותי, מוצל וירוק. בשטח זה יהיו עצי נוי להצללה, שטח גינון ושטחים מרוצפים ובהם מקומות ישיבה לציבור.</p>

מסחר תעסוקה ותיירות

4.1

יותר למקס את עמודי המבנה בתוך שטח זה.
המרחב הנ"ל יהיה ברצף עם שטח ציבורי. מיקומו יהיה כמצוין בנספח הבינוי.

(י) נטיעות בתחום התכנית תהיינה במפלס הקרקע ולא בעציצים מוגבהים. גובה בית הגידול יאפשר עומק אדמה שלא יפחת מ- 1.5 מ', בהתאם לדרישת מה"ע או מי מטעמה, לנטיעת עצים בוגרים, ומפלס האדמה יהיה אחיד עם מפלס המדרכות. כל הריצוף שבאזורים שבהם קיימות נטיעות יהיה מחלחל מים ויאפשר איורור ראוי לבית הגידול.

(יא) איורור החניונים לא יופנה לכיוון המדרכות והשטחים הציבוריים ולאזורי הולכי הרגל.
(יב) המעבר לציבור בתוך המבנה יהיה פתוח בכל עת.

(יג) גג המבנה המסחרי יפותח כחזית חמישית.

(יד) בצד המערבי בצמוד לרח' ערבי נחל יוקצה מקום לרמפה, למדרגות ולשתי מעליות נוסעים (ציבוריות) לעליה מהמפלס הציבורי שמתחת לרחוב ערבי נחל אל מפלס הרחוב.

(טו) מס' קומות וגובה:

1. בקומת מסחר או קומת לובי, שגובהן עולה על 5 מ', תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים

טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה ע"פ תכנית זו.

2. תותר תוספת של עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעבר למצויין בנספח הבינוי והמפורט בטבלת הזכויות, ובלבד שהגובה המירבי של הבנין לא יעלה על המצויין בטבלה מס' 5.

(טז) לא יותרו עוגנים בזכות הדרך של נתיבי איילון והרמפה, אלא בתיאום ובאישור נתיבי איילון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	7	(5) 78	(4) 308	100	1951	205693	73743	(3) 3000	(2) 44750	(1) 84200	10543	105	מסחר תעסוקה ותיירות

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:

תמהיל המלונאות ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקני משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם: עד 8,000 מ"ר למסחר. תמהיל המסחר במבנה יקבע ע"י מה"ע לעת הוצאת היתרי הבניה.

לא פחות מ- 3,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר למרכז כנסים.

3,000 מ"ר עבור משרדים לעיריית גבעתיים.

(2) מתוכם 750 מ"ר עבור משרדים לעיריית גבעתיים.

(3) ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים בין המפלסים שמעל/מתחת לכניסה הקובעת.

(4) 320 מעפ"י.

(5) ובנוסף עד 5 קומות טכניות + מתקנים.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1) הריסה ופינוי של כל המבנים בתחום המגרש ובתחום הכבישים המקיפים אותו.
- 2) אישור תכנית פיתוח לכל שטח המגרש ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף שימור עצים (סעיף 6.9 שלהלן) וסעיף נטיעות במדרכות (סעיף 6.4. ס"ק 4 שלהלן).
- 3) אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- 4) תנאי להקמת עגורנים ומנופים יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 5) אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית גבעתיים או יועץ איכות הסביבה שימונה מטעם העיריה.
- 6) מילוי הוראות בדבר העשרת מי תהום כאמור בסעיף 6.4 ס"ק 2 שלהלן.
- 7) מילוי הוראות בדבר טיפול בחומרי חפירה כאמור בסעיף 6.4 ס"ק 3 שלהלן.
- 8) אישור רשות המים בכל הנוגע למי תהום בהתאם לתנאים הבאים:
 - א. יש לערוך את הסקר המשלים (לסקר חברת RPC מדצמבר 2001) שאושר לקרקע ולמי תהום. תכנית להשלמת סקר מי תהום תאושר ע"י רשות המים.
 - ב. במסגרת סקר מי התהום ידגמו מי התהום לעומק 6 מ' מפני מי התהום עבור הפרמטרים שלגביהם יש חשד לזיהום מהמתחם, או העלולים להשפיע על אופן פינוי מי השפילה - SVOC, VOC, מתכות כבדות ומלחים.
 - ג. בהתאם לממצאי הסקר ובמידה וימצא זיהום יש להציג:
 1. השפעת הזיהום על תכנית הבינוי והאמצעים למניעת השפעה זו.
 2. תכנית לסילוק מי השפלה מזוהמים.
 3. ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על זיהום אזורי ובמידת הצורך הצגת תכנית למניעת השפעות אלו.
 - ד. לאחר קבלת ממצאי סקר הקרקע ומי תהום, ייקבע, אם ניתן להחדיר מים באופן יזום לתת הקרקע (ראה סעיף 6.4 ס"ק 2 להלן). אמצעי ההחדרה יתוכננו ע"י מהנדס הידרוגיאולוג מומחה ויאושרו ע"י רשות המים.
 - ה. השבת מי תהום, שישאבו במהלך הבניה במסגרת השפלת מי תהום, תהיה בהתאם לסעיף 27 להוראות תמ"א 4/ב/34.
- 9) תנאי מקדמי לפני מתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא הטיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לתנאים הבאים:
 - א. עריכת סקר קרקע מלא בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, המפורטות באתר האינטרנט של המשרד.
 - ב. הצגת תכנית למיגון מבנים מפני אדי גזים רעילים.
- 10) תנאי מקדמי לפני מתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות למפרט לשימור העצים במהלך הבניה ע"י אגרונום מומחה. המפרט יכלול את כל הפעולות הנדרשות לשימור עצים והעתקתם בהתאם לנספח העצים הבוגרים המחייב (של תכנית גב/500/א) וע"פ הוראות סעיף 6.9 להלן.
- 11) אישור משרד הבריאות לתכניות המפורטות.
- 12) תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה מתן מענה לקיומם של שטחים ציבוריים, הבטחת שימוש הציבור הרחב במלון למטרות פנאי ונופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, בעלות גורם אחד



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>במלון ועמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 13) אישור מכון התקנים או כל גוף אחד שיוסמך לכך ע"פ הדין בדבר התאמת התכנון לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281 . 14) לא יותרו עוגנים בזכות הדרך של נתיבי איילון והרמפה, אלא בתיאום ובאישור נתיבי איילון. 15) תנאי לבניה לגובה העולה על 252 מ' מעפה"י יהיה קבלת אישור משרד הבטחון ורת"א לגובה המבנה. 16) תנאי להוצאת היתר בניה הינו הצגת פתרונות לנטיעות, חלחול וקליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמה.</p>	
	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>1) מס' מקומות החניה לא יעלה על 950 מקומות חניה אשר ינוהלו כחניון ציבורי, ללא הצמדה למשתמשים מסויימים. יותר שימוש משלים במתקני חניה ובלבד שיהיו מתקנים בעלי תקן ישראלי. 2) נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות מהחניון ומנחה לגבי יתר הנושאים. 3) תהיה נגישות לחניון מרח' אריאל שרון/ערבי נחל/על פרשת דרכים. לא תותר גישה ישירה לפרוייקט מדרך איילון או רמפת איילון . 4) קו הבנין התת קרקעי לכיוון רחוב ערבי נחל יהיה 0 / 3 מ', כמסומן בנספח הבינוי.</p>	
	<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>1) ניתן יהיה לבצע את הקמת המבנה בשני שלבים עיקריים : א. שלב החלק המסחרי שבקומות התחתונות. ב. שלב מגדלי המשרדים. 2) בניה משמרת מים : על התוכנית יחלו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי תהום , בין השאר הנחיות הבאות : בניה משמרת מים תבצע בכל תחום התכנית. מרזבי הגגות יופנו ישירות לשכבה אוגמת מים מתחת לריצוף המחלחל ומעל גגות המרתפים. תתאפשר החדרת מי נגר באופן יזום לשכבה תת קרקעית, מותנית בהנחיות רשות המים בהתאם לממצאי בדיקת איכות מי תהום שיעשו ע"י היזם במידת הצורך בשטח המיועד להחדרה. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 3) הוראות טיפול בחומרי חפירה ומילוי : במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם : שלבי ביצוע עבודות</p>	

הנחיות מיוחדות

6.4

העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

(4) נטיעות במדרכות:

תכנית הפיתוח שתוגש בעת הוצאת היתר הבניה תראה נטיעת עצים במדרכות בתדירות של 1 עץ לכל כ- 10 מ' מדרכה, ע"פ הוראות מה"ע.

בתכנית ייקבעו פרטי ערוגות העצים, המרווחים ביניהם וסוגי העצים, הכל בהתאם לאישור מה"ע או מי מטעמו.

(5) רוחב מדרכות:

המדרכות לאורך רח' ערבי נחל ורח' אריאל שרון יהיו ברוחב של 10 מ'. למה"ע תינתן סמכות במסגרת היתרי בניה, להוסיף או להפחית מרוחב זה עד 1.5 מ'.

(6) המעבר לציבור בתוך המבנה יהיה פתוח בכל עת.

(7) גשר המחבר ל"מתחם 2000" בת"א:

היזמים מתחייבים להשתתף במחצית עלות בניית הגשר להולכי רגל ואפניים (להלן "הגשר")

שיחבר את מגרש 105 לפי התכנית עם חלקה מס' 1 בגוש 6110 שבתחום תכנית "מתחם 2000" ובבעלות עיריית תל אביב, לכשיבנה בעתיד ע"י עיריית תל אביב, אלא אם יוסכם אחרת, בכתב, בין היזמים לבין עיריית תל אביב ו/או עיריית גבעתיים.

(8) חניית רכב דו גלגלי:

חניית רכב דו גלגלי תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי. כל החניונים יכללו חדר ניתן לנעילה ובו מתקנים לנעילת שלדת אפניים.

בבנין יותקנו מקלחות לשימוש דיירי הבנין.

(9) פינוי פסולת:

בכל קומה יתוכננו חדרי ויוצבו מתקנים לאצירת פסולת למחזור. חדרי פינוי אשפה יתוכננו ויצויידו באופן המאפשר הפרדת אשפה לשני זרמים ויכללו מערכות מתקדמות כגון דחסי אשפה להקטנת נפח האשפה ואמצעים להקטנת מפגעי ריח.

חדרי האשפה הראשיים יהיו תת קרקעיים באופן מלא.

(10) פסולת בנין:

טיפול בפסולת בנין במהלך עבודות ההריסה והבניה יהיה ע"פ הוראות פרק 9 בתכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.

(11) חזית חמישית:

גגות המרתפים ישמשו לגינן ולארובות אור ואוויר.

(12) הוראות בנושא בריאות:

א. תובטח גישה לרכב הספקת סחורה לעסקים במבנה ומעברה אל עורף החנויות.

ב. הגובה המינימלי של חנויות יהיה 3.5 מ' נטו ושל מחסנים 2.20 מ' נטו.

ג. שטח מינימלי לחנות מזון יהיה 40 מ"ר.

ד. ייבדק כושר מערכת הביוב העירונית לקליטת שפכי המבנה במסמך שיוגש לאישור משרד הבריאות.

ה. אישור משרד הבריאות להשפלת מי תהום, אם תבוצע.

ו. הגשת תכניות מפורטות בשלב היתר הבניה למשרד הבריאות.

(13) בניה ירוקה:

הבניה הירוקה תהיה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.

(14) לא יותרו עוגנים בזכות הדרך של נתיבי איילון והרמפה, אלא בתיאום ובאישור נתיבי איילון.

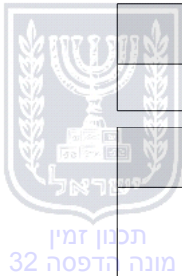
6.4	הנחיות מיוחדות
	15) בכל מקרה לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך ממערב לתכנית, אלא לאחר אישור חב' נתיבי איילון לתכנית הביצוע.



6.5	ניקוז
	<p>א) בפרוייקט טופלו נושאי ניקוז, נגר עילי, חיזוני ופנימי בהתאם להמלצות תמ"א 34/ב-3 ו-4/ב-4.</p> <p>ב) אם לממצאי נספח הניקוז של התכנית הראשית תוכננה הגנה פסיבית ע"י הרמת אפס בנין מעל נגר חיזוני אפשרי, כמו כן יתוכנן ניקוז תקני והשהיית נגר מאגני ניקוז פנימיים שבגבולות הפרוייקט.</p> <p>ג) בתחום המתחם ניתנו המלצות מפורטות לטיפול בהשהיית הנגר העילי והקטנת ספיקות מקסימליות.</p> <p>ד) בשטפונות קיצוניים קיימת סכנת הצפה סביב המתחם ע"י מי נגר המגיעים מחלקה המערבי של גבעתיים (ראה אגן מס' קמ"ר 18).</p> <p>ה) 1. תכנון מפורט בגבולות המתחם יתבצע בהתאם להמלצות מפורטות של נספח ניקוז, כחלק בלתי נפרד מהתב"ע: הצד המערבי של המתחם: הבנין נמצא בקרבת תעלת איילון בגובה שמעל התרוממות מים קיצונית בספיקות תכן נדירות (מעל פעם ב- 100 שנה).</p> <p>מכיוון שהמים לא יוצאים מגבולות תעלות איילון אין צורך לטפל בגבול השפעת הנחל. הצד המזרחי של המתחם: גובל עם חלקה המערבי של גבעתיים.</p> <p>2. הזרימות הנ"ל דורשות טיפול של עיריית גבעתיים, לרבות התקנת מערכות ניקוז מתאימות. עד מתן הפתרון הנ"ל צפויות זרימות ברחובות סביב לבנין בעומק מירבי עד 0.5 מ'. במידה ולפני כן תתוכנן ותבצע בפועל מערכת ניקוז ראשית שתימנע הצפות בסביבה, ניתן יהיה לשנות מס' המלצות בהתאם לכך.</p>



6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1) רישום זיקות הנאה, כמסומן בתשרט התכנית, בספר המקרקעין.</p> <p>2) הקמת חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>3) אישור הגורם המוסמך לבניה ירוקה כאמור ליישומו של תקן 5281, כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 13 לעיל.</p> <p>4) הגשת מפה, ערוכה בידי מודד מוסמך וחתומה ע"י אגרונום מוסמך, של האתר בו ניטעו העצים שהועתקו מתוקף היתר הבניה.</p>



6.7	תנאים למתן תעודת גמר
	מינוי חברת ניהול ואחזקה.

6.8	עתיקות
	<p>1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>

עתיקות	6.8
<p>בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1) א. לתכנית הראשית מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות מחייבות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית הראשית.</p> <p>2) הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ מס' 10 בנספח מיועד לשימור קפדני.</p> <p>ב. עצים נוספים לשימור: מס' 7, 7.1, 12, 30, 32, 41, 45, 46.</p> <p>ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ה. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ו. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש צורך לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו כתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3) הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. עצים המיועדים להעתקה: עצי זית 22, 27.2.</p> <p>ב. בין מועד אישור התכנית למועד הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תוגש תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט ע"מ להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ביצוע התכנית להעתקה יושלם בטרם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4) הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

שמירה על עצים בוגרים

6.9

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דבר הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ אן העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית הראשית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/אקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת 36 עצים חדשים בגודל 11 בתחום העיר גבעתיים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.

(5 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :

ע"פ נספח ד' - מפרט והוראות לשימור/העתקה עצים בוגרים לסוגיהם של משרד החקלאות/פקיד היערות.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2