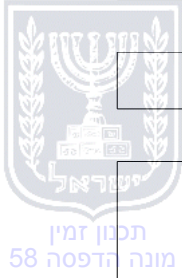


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0680546

גב/מק/3/431, התחדשות עירונית מתחם א' ההסתדרות



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 איחוד וחלוקה החלה על מתחם א' הכולל את מגרשים: 101,401,302 שנקבעו במסגרת תכנית 503-0204412 מתחם ההסתדרות גב/431-התחדשות עירונית משנת 2018. המתחם ממוקם בין רח' המאבק לרח' ההסתדרות בגבעתיים.
התכנית מציעה להרוס 2 מבנים הכוללים 60 יח"ד ובמקומם לבנות מגדל בן עד 25 קומות ובו עד 168 יח"ד, בשילוב שימושים ציבוריים ופיתוח חזית מסחרית לאורך רחוב המאבק כפי שקובעת תכנית 503-0204412 מתחם ההסתדרות גב/431-התחדשות עירונית משנת 2018.

- תכנית זו נדרשת על מנת לפרט את התכנון ולאפשר את מימוש הפרויקט, לרבות בנושאים הבאים:
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
 2. שינוי תמהיל בסעיף הוראות בינוי.
 3. שינוי בקביעת תחום זיקת ההנאה לכלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גב/מק/3/431, התחדשות עירונית מתחם א' ההסתדרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0680546

שטח התכנית 1.2
4.972 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182189
קואורדינאטה Y	663584

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 131,132 בגוש 6162 בייעוד שצ"פ.
 ממזרח: חלקה 160 בגוש 6162 בייעוד ציבורי.
 מדרום: חלקה 159 בגוש 6162 בייעוד מגורים ד'.
 ממערב: חלקה 181 בגוש 6162 בייעוד דרך מאושרת (דרך המאבק).

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	המאבק	גבעתיים
	17	המאבק	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6162	מוסדר	חלק		161-164

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
302, 101	503-0204412

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
503-0204412	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0204412 (מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית) ממשיכות לחול.	7876	9698	15/07/2018
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/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
תמא/38/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
גב/246	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/246 ממשיכות לחול.	2092		20/02/1975
גב/353	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית גב/353 על שינוייה ממשיכות לחול.	2797		25/03/1982
גב/353/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/353/ד ממשיכות לחול.	4235	4515	28/07/1994



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 353 /ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 /ו ממשיכות לחול.	5367	1613	15/01/2005
גב/ 406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.	4235	4516	28/07/1994
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337	06/05/1960
גב/ מק/ 258 /ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 258 /ו ממשיכות לחול.	4690		22/10/1998
גב/ 246 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 246 /א ממשיכות לחול.	2176	761	18/12/1975
גב/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 99 ממשיכות לחול.	1233		18/11/1965
גב/ מק/ 353 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 353 /ה ממשיכות לחול.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 471	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 471 ממשיכות לחול.	5528		16/05/2006
גב/ מק/ 518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 518 ממשיכות לחול.	5776	1941	14/02/2008



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/2016	9035	7320	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0200956. הוראות תכנית 503-0200956 (גב/ 586- הגדלת זכויות בניה והוספת תכליות למגרשים למבני ציבור) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0200956

הערה לטבלה:

503-0204412 היא תכנית 'מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית'.
503-0200956 היא תכנית 'גב/ 586- הגדלת זכויות בניה והוספת תכליות למגרשים למבני ציבור'



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שגיא מורשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שגיא מורשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 13 11/09/2019	שגיא מורשטיין	11/09/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	14: 53 16/08/2020	שגיא מורשטיין	16/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	13: 17 20/08/2020	אורן צמיר	20/08/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח מנחה	09: 21 22/09/2019	ליאור וולף	16/07/2019		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	עקרונות שומה וטבלת הקצאה ואיזון	17: 42 17/08/2020	ארז כהן	09/07/2019	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת מיקרו-אקלימית	15: 14 15/09/2019	אנני גלר בלבן	26/11/2018			מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח הידרולוגי וניהול נגר עילי מנחה (מלל)	18: 37 17/08/2020	אמתי גולדברג	01/03/2020	9		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז מנחה (תשריט)	18: 38 17/08/2020	אמתי גולדברג	13/08/2020	1	1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב-הוראות	13: 11 20/11/2019	ולנטינה אנטוני	06/11/2019	8		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב מנחה	10: 58 20/11/2019	ולנטינה אנטוני	19/11/2019		1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים בוגרים	11: 41 16/09/2019	גונן שבתאי	16/09/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	11: 41 16/09/2019	גונן שבתאי	16/09/2019	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	פרטי			אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181932	03-7181911	Talis@aurai srael.co.il



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181932	03-7181911	Talis@auraisrael.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שגיא מורשטיין		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	תובל		03-6123040		sagi@blk.co.i 1



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		
שמאי מקרקעין	שמאי	ארז כהן	324		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		erez@zc- eng.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625918	03-5625918	oren@matan- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-8801572	09-9510030	
מהנדסת מים	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני		א.ח תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706580		valy@ah- eng.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	אמתי גולדברג		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il
יועץ אקלים	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		avivamcg@a vivamcg.com
אגרונום מומחה בגינות	אגרונום	גונן שבתאי		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen@trees. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

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
זיקת הנאה	שטח למעבר ושהיית הציבור בתחום מגרש פרטי אשר יפותח ברצף לשטח הציבור הגובל לו.
מפלס הכניסה הקובעת	1. ישנן 2 כניסות קובעות למתחם: מפלס כניסה קובעת למגורים ולשטחים הציבוריים מרח' ההסתדרות ומפלס כניסה קובעת למסחר מרח' המאבק. 2. המפלס ממנו נמדד ה-0.00 של הבניין, הינו המפלס של לובי מגדל המגורים, הפונה אל רחוב ההסתדרות. מפלס הכניסה הקובעת (לרחוב ההסתדרות ולרחוב המאבק) יהיה באמצע צלע החזית הפונה לרחוב בהתאמה.
סימון קווי בניין	קווי בניין לקומות המגדל העליונות יסומנו בתשריט בצבע אדום כ'קו בנין עילי', וקווי בניין לקומות הקרקע (קרקע עליונה וקרקע תחתונה) ולגריה יסומנו בתשריט בצבע תכלת כ'קו בנין'.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הריסת בנייני המגורים הקיימים במתחם, בינוי מחדש הכולל מגדל מגורים ומסחר בן עד 25 קומות, הפרשת שטחים לצורכי ציבור וקביעת הנחיות והוראות בינוי בהתאם לתכנית 503-0204412 מתחם ההסתדרות גב/431-התחדשות עירונית משנת 2018.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התכנית מהווה תכנית משלימה לתכנית גב/431 לנושא איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62א(א).
- שינוי תמהיל דירות בסעיף הוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א(א).
- שינוי בתחום זיקת הנאה לכלי רכב, לצורך גישה למרתפים, עפ"י סעיף 62א(א).
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם, עפ"י סעיף 62א(א).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	302
דרך מאושרת	182

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	182
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	182
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	182
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חניה	מגורים ד'	101
חניה	שטח ציבורי פתוח	302
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	452.89	9.11
מגורים ד'	2,362	47.50
שטח ציבורי פתוח	2,157.39	43.39
סה"כ	4,972.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	452.89	9.11
מגורים ד'	2,362.22	47.51
שטח ציבורי פתוח	2,157.39	43.39
סה"כ	4,972.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושי מגורים ע"פ תכנית גב/431 מתחם ההסתדרות-התחדשות עירונית.</p> <p>1. בניין מגורים: מעל מפלס הכניסה הקובעת: דירות מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהיו מטריד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק).</p> <p>2. חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב.</p> <p>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).</p> <p>4. מרתפים (וכן החניון התפעולי): חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי אשפה ומחזור, חדרי מעליות ומדרגות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים, כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה. שטחי שירות ושטחים טכניים.</p> <p>בשל הפרשי המפלסים בין רחוב ההסתדרות ורחוב המאבק, החניון התפעולי (שהכניסה אליו מרחוב המאבק) נמצא מתחת לכניסה הקובעת ברחוב ההסתדרות ונחשב כקומת מרתף יחסית למפלס זה.</p> <p>5. קומת מסחר: יותרו שימושים למסחר באזור הפונה לרחוב המאבק, וכן שטחי שירות ושטחים נלווים עבור המסחר.</p> <p>6. קומת קרקע עליונה ומפלס גלריה: שטחים למבני ציבור, לובי בחלל כפול, דירות ומרפסות, שטחי שירות כגון מחסנים, חדרי עגלות, חדרי אופניים, מעליות, חדרי מדרגות, ושטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.</p> <p>7. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.</p> <p>8. קומת הגג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, שטחי שירות, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.</p> <p>9. מחסנים: תותר בניית מחסנים במרתפים, בלובי, בגלריה, בקומת המסד ובקומות העליונות ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 א.6 שלהלן.</p> <p>10. יתאפשר מעבר ברכב בתחום רמפת הכניסה לחניונים לתא שטח 102 שבתכנית גב/431.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>8. עיצוב הבנין וחומרי הגמר:</p> <p>א. הפיתוח וחיפוי הבנין יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ב. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתר בניה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, או לחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה אכן עמידים. יישום חומרי הגמר על על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר יהיו תנאי למתן תעודת גמר/איכלוס.</p> <p>ג. עיצוב הגדרות בגבול המגרש, גובהן וחומרי הגמר שלהן יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>9. תמהיל דירות:</p> <p>א. כ-21% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>ב. כ-39% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 103 מ"ר.</p> <p>ג. כ-40% מהדירות בבניין יהיו בתמהיל מגוון.</p> <p>10. לכשיוגש נספח העיצוב לתכנית, יש להתייחס לחזית הצפונית הנוספת כאל חזית ראשית הנראית לחלק הציבורי, כמו לחזית רחוב (המאבק/ההסתדרות).</p> <p>11. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100-102 מ"ר</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. בשל הפרש מפלסים בין רח' ההסתדרות לרח' המאבק יוגדרו שתי כניסות קובעות למתחם: מפלס כניסה קובעת למגורים ולשטחים הציבוריים מרח' ההסתדרות ומפלס כניסה קובעת למסחר מרח' המאבק.</p> <p>ב. המפלס ממנו נמדד ה-0.00 של הבניין, הינו המפלס של לובי מגדל המגורים, הפונה אל רחוב ההסתדרות. מפלס הכניסה הקובעת (לרחוב ההסתדרות ולרחוב המאבק) יהיה באמצע צלע החזית הפונה לרחוב בהתאמה.</p> <p>2. קומה מסחרית:</p> <p>א. בקומת הקרקע לאורך רח' המאבק תיקבע חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0. יותר שטח לשימוש מסחר בהיקף של עד 400 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר שירות.</p> <p>ב. ביטול החזית המסחרית לאורך רח' המאבק תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג. יותר שימוש למרפסות ו/או בריכת שחייה במרפסת הגג של המסחר. תבוצע הפרדה בין מרפסת הגג של המסחר לבין מרפסות המגורים.</p> <p>ד. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מ' מגבול המגרש ובבליטה מחזית מגדל המגורים הפונה לרחוב.</p> <p>ינתן פתרון הצללה לחלונות הראווה בחזית המסחרית ע"י גגון הבולט לשצ"פ או ע"י גריעה מהמסחר של 3 מ' ליצירת קולונדה - בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>ה. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרח' המאבק, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.</p> <p>ו. שטחי המסחר ישמשו את תושבי השכונה ובהתאם ייקבע מעת לעת תמהיל השימושים המסחריים ע"י הוועדה המקומית ורשות הרישוי.</p> <p>ז. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מ' אל תוך תחום המדרכה הציבורית/השצ"פ, כאשר סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. קומת קרקע עליונה ומפלס גלריה:</p> <p>א. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מטר, הכולל מפלס גלריה לשימוש דייריים.</p> <p>ב. תותר הקצאת שטח עיקרי של עד 500 מ"ר לשימוש דייריים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל מתקני ספא או פעילות פנאי אחרת, (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה המסחרי בכפוף לחו"ד סביבתית) ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי הדירות. במידה וזכויות אלה (500-250 מ"ר) לא ינוצלו לטובת רווחת הדיירים לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה, והזכויות העודפות</p>



4.1

מגורים ד'

יתכלו.

- ג. תכנית בניה מרבית למפלס הגלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כולל במניין השטחים. מפלס הגלריה לא ייחשב במניין הקומות הכולל.
- ד. בקומת הקרקע ייקבע שטח של עד 250 מ"ר עיקרי למבני ציבור.
- ה. יותרו דירות בקומה מעל המסחר (במפלס רחוב ההסתדרות) וכן תותר הצמדת שטחי חצר/מרפסות לדירות אלו.

4. קומות המגורים:

- א. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).
- ב. ב-2 קומות המגורים העליונות בלבד, ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, מיני פנטהאוז וכיוב'. גובה קומה כזו יהיה עד 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ובלבד שרום הבניין לא יעלה על 97.5 מ' מעל הכניסה הפונה לרחוב ההסתדרות (5.149 מ' גובה מעל פני הים).

5. מרפסות:

- א. לכל יח"ד תותר הקמת מרפסת מקורה ע"פ תקנות החוק בשטח של עד 15 מ"ר עיקרי ליח"ד בממוצע. שטח זה יתווסף על השטחים המפורטים בטבלה 5.
- ב. תותר הבלטת מרפסות ובלטות עד 1.2 מטר מעבר לקו בניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש, למעט מרפסת גג בקומת המגורים הראשונה (גג המסחר) הפונה לרח' המאבק שתהיה עד גבול המגרש.

6. מחסנים:

- לכל יח"ד יותר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף ו/או בקומות הקרקע ו/או במפלס הגלריה ו/או בקומות העליונות ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירת מגורים בקיר משותף. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. מס' קומות מירבי:

- א. במניין הקומות הכולל תבואנה קומות הקרקע וקומות המגורים של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
- ב. מס' קומות מירבי: תותר בניית עד 4 קומות מרתף (בנוסף יותרו עד 2 קומות מרתף נוספות לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית) + קומת קרקע במפלס רח' המאבק + קומת קרקע במפלס רח' ההסתדרות + עד 23 קומות + גג טכני ובסה"כ עד 25 קומות.

הוראות בינוי

הוראות בינוי לשטחים ציבוריים:

1. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי ולא פחות מהנחיות 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.
2. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוב' הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע ו/או מעליה בהיקף של 30 מ"ר לכל מבנה ציבורי / גן ילדים.

ג

4.1	מגורים ד'
	<p>3. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>4. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית לבניין, שטחי הרצפות לצרכי ציבור של כל המתחם ימוקמו במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.</p> <p>5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים העלולים להוות מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט אחר שיטיל הפרעה או מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>8. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>9. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>10. תכנית העיצוב אשר תוגש במסגרת הבקשה להיתר תכלול הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. תכנית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לטובת הותרת שטחי חילחול טבעי בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. שטחי שירות תת קרקעיים יחושבו לפי 4 קומות מרתף תת קרקעיות. תותר תוספת עד 2 קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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 ומבני ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>6. מתוך היקף החניה יוקצו 10% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם.</p> <p>7. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון יקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חניות אורחים, חניות עבור שטחי המסחר וחניה תפעולית עבור שטחי המסחר. השימוש לחניה רגילה יהיה בעדיפות שניה במפלס העליון ויתאפשר בכפוף להצגת פיתרון מלא לחניה תפעולית, חניון אורחים וכן שטחי השירות הרלוונטים לתחזוקת המבנה.</p> <p>8. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומס' מרתפי החניה יהיה בלתי מוגבל, בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p>



4.1	מגורים ד'
	<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. קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>11. אוורור המרתפים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושבילי הולכי רגל.</p> <p>12. במסגרת היתר הבנייה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה עת.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>ככל שתיבנה רמפה משותפת לכניסה למרתפים עבור תאי שטח 101 (הכלול בתכנית זו) ותא שטח 102 על פי גב/431, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר ברכב בתחומה- כמסומן בתשריט. לעת תכנון מפורט, יותר שינוי במיקומה. שינוי זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין לקומות המגדל העליונות כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט בצבע אדום כ'קו בנין עילי'.</p> <p>2. קווי בניין למסחר בקומת קרקע תחתונה, לקומת קרקע עליונה ולגלריה כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט בצבע תכלת כ'קו בנין'.</p> <p>3. קווי הבנין למרתפים ולחניון התפעולי שבקומת קרקע תחתונה יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שימוש שטח ציבורי פתוח לפי תכנית גב/431 מתחם ההסתדרות-התחדשות עירונית:</p> <p>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 מטריד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.</p> <p>יתאפשרו גגונים להצללת החזית המסחרית בתא שטח 101.</p> <p>יתאפשר מעבר ברכב בתחום רמפת הכניסה לחניונים בין תאי שטח 101, ו-102 שבתכנית גב/431.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בנייה על ותת קרקעית בשטח זה, למעט מעבר לרכב בתת הקרקע בין החניונים של תא שטח 101 ותא שטח 102, לצורך גישה לחניון 102.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטחי הגינון המיועדים לנטיעת 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 תותר בניית קירות בגובה של 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותר בדירוג, כאשר הקיר הראשון גובהו לא יעלה על 60 ס"מ וקיר 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>

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. שטח זה יופרש לצורכי ציבור, וירשם על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין. 2. תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום רמפת הכניסה לחניונים בין תאי שטח 101, ו-102 שבתכנית גב/431. לעת תכנון מפורט, יותר שינוי בתוואי זיקת הנאה זו. שינוי זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>יתאפשר מעבר ברכב בתחום רמפת הכניסה לחניונים בין תאי שטח 101, ו-102 שבתכנית גב/431. לעת תכנון מפורט, יותר שינוי במיקומה. שינוי זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.</p>
ד	<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. 2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור. 3. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר. גודל עץ מינימלי יהיה עץ בוגר מס' 9 לפי תקני משרד החקלאות. הועדה המקומית רשאית לשקול את היקף העצים שיש לנטוע מתוך סך העצים הקבוע בתכנית גב/431, תוך התייחסות למיקום המתחם, יחס שטח פתוח ושטח מבונה, היצע עצים קיימים במתחם ועמידה במדיניות המחוזית לנושא זה, נכון לאותה עת, כל זאת לפי תכנית גב/431.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עומק תקרת המרתף תהיה לפחות 1.5 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ נספח הבינוי.</p>
ג	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>הדרך תירשם על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
2520	(9) 7	(8) 12	(7) 3	(6) 7	(5) 4	25	(4) 97.5	(3) 164	55	9408		(2) 9576) 17300 (1	2362	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(9) 7	(8) 12	(7) 3	(6) 7								80	400		101	מסחר	מגורים ד'	
	(9) 7	(8) 12	(7) 3	(6) 7									250		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
													2157	302			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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בהתאם ל- תמא/4/ב/34, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 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.

ב. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר.

ג. תותר הבלטות מרפסות ובלטות עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש, למעט מרפסת גג בקומת קרקע עליונה (גג המסחר) הפונה לרח' המאבק שתהיה עד גבול המגרש.

ד. ישנן 2 כניסות קובעות למתחם: מפלס כניסה קובעת מרח' ההסתדרות ומפלס כניסה קובעת מרח' המאבק. המפלס ממנו נמדד ה-0.00 של הבניין, הינו המפלס של לובי מגדל המגורים, הפונה אל רחוב ההסתדרות.

ה. קווי הבנין למרתפים ולחניון התפעולי שבקומת קרקע תחתונה יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל שטח של עד 500 מ"ר לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.

(2) יותר לנייד שטחי שירות על קרקעיים לשטחי שירות תת קרקעיים.

- (3) הוועדה המקומית תוכל לאשר תוספת של 4 יח"ד, לפי שיקול דעתה וללא תוספת זכויות בניה, וזאת ככל והתכנון המוצע יעמוד בהוראות התכנית בכל הקשור בתמהיל יח"ד ובינוי.
- (4) 97.5 מ' מעל הכניסה הפונה לרחוב ההסתדרות (5.149 מ' גובה מעל פני הים).
- (5) 4 קומות תת קרקעיות, תותר תוספת עד 2 קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית.
- (6) דרומי.
- (7) צפוני.
- (8) מזרחי.
- (9) מערבי. 0 מ' בקומת קרקע תחתונה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות**6.1****איחוד וחלוקה****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

1. כל השטחים הציבוריים והדרכים יועברו לעיריית גבעתיים ויירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה חדשה בכל אחת מהתכניות המפורטות המתחמיות.
2. טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה תוצג לוועדה המקומית חו"ד מהנדס העיר לעניין מענה לצרכי ציבור דיירי מתחם א' והמועדים להשלמת הקמת שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת אוכלוסייה עתידית במתחם א'.

6.2**חניה**

1. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה לעת הוצאת היתר בניה באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מירבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש.
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 ומבני ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.
3. מתוך היקף החניה יוקצו 10% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם.
4. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון יקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חניות 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 הרלוונטים לתחזוקה המבנה.
5. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומס' מרתפי החניה יהיה כ-5 בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.
6. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.
7. תחול חובה על הקמת כניסה לחניון תת קרקעי, גם אם כניסה זו זמנית, באופן שיאפשר קבלת אישור אכלוס בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.
- קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.
8. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האיזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושבילי הולכי רגל.
9. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה עת.

6.3**סביבה ונוף**

1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי אוורור 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 טכני 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

6.3	סביבה ונוף
	<p>העירוני של עיריית גבעתיים. יש לבחון שימוש בין השאר במקווי מים, חישות קנים ושיחיות צפופות, תיבות קינון, ערוגות עם צמחי בר מושכי פרפרים ועוד..</p> <p>5. תשולב ככל שניתן צמחיה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה האפשרות לקינון ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה.</p> <p>6. 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>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לא תאושר תכנית בכל אחד מהמתחמים אלא לאחר שיתקיימו הוראות סעיף 83 לחוק התכנון והבנייה בעניין שמירת עצים בוגרים.</p> <p>2. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקתם/עקירתם.</p> <p>3. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>4. על תא שטח ובו 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) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ או קבוצת עצים להעתקה" או "עץ או קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> <p>5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא.</p> <p>2. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט למעבר תת קרקעי לכלי רכב בין החניונים שבתכנית זו והמגרש הדרומי לו, הינה אפשרות תכנונית ואינה מחייבת.</p> <p>3. תינתן גישה לכלי רכב תפעוליים דרך הירידה אל חניון המגורים, אל רחבת שירות נפרדת כמוצג בנספח התנועה.</p> <p>4. במידה וזיקת ההנאה למעבר תת קרקעי בין החניונים על פי סעיף 2 לעיל תמומש בתכנון המפורט, לא יוצאו היתרי בניה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>5. זיקת ההנאה תירשם כהערת אזהרה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. מונה הדפסה 58.</p> <p>6. בהתאם לסעיף 2 לעיל, תתאפשר חנייה בחניון משותף עם המגרש שמדרום לתכנית זו, 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 המתחם.</p>

6.6 הריסות ופינויים	6.6
<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.</p> <p>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.</p> <p>3. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם.</p> <p>4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>	



6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>1. לא יינתן טופס 4 במגרשי המגורים לפני הקמת חברת אחזקה וחתימת חוזה איתה לכל מגרש למשך 5 השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים יהיה חתימת הסכם בין עיריית גבעתיים לחברה המנהלת של הבניינים, בנושא טיפול ותחזוקת השבילים שבזיקות ההנאה שבתחום המגרש.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים ע"פ סעיף 6.11.3.</p> <p>4. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.</p> <p>5. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.</p>	






6.8 בניה ירוקה	6.8
<p>1. תכנון בניין ייכלול 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.</p> <p>2. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התעודה.</p> <p>3. נושאי החובה, המפורטים כפירוט משלים בנספחי התכנית, יהיו:</p> <p>א. תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא אורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקת CFD בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים.</p> <p>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.</p> <p>ד. תכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה).</p> <p>ה. ניהול סביבתי של מהלך הבניה, הכנת תכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי הסביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.</p> <p>ו. חיסכון במים בפיתוח שטח ושימוש בצמחייה חסכונית.</p> <p>ז. מערכת מיזוג אויר והסקה, יידרשו להצגת דירוג מיטבי לחיסכון אנרגטי.</p> <p>ח. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו מערכות אוורור מאולצות המעלות את פליטת האויר המזוהם לגובה גגות או במיקום שאינו פוגע באיכות האויר של הדיירים והולכי הרגל בתיאום עם עיריית גבעתיים.</p> <p>ט. תוקם מערכת השבת מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה.</p> <p>י. חיבור לתשתיות תחבורה ציבורית, תנאי להיתר הוא הצגת חיבור תשתיות תנועת אופניים והולכי רגל לצירים עירוניים מתוכננים.</p> <p>יא. ציון מאפייני המעטפת ופיתוח השטח יהיו בעלי מקדמי הבליעה כמפורט בתקן 5281, לצורך</p>	



6.8	בניה ירוקה
	<p>עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני.</p> <p>4. חלק משטחי 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 תכנית פיתוח מפלס גגות מבני הציבור על ידי עיריית גבעתיים.</p> <p>5. יתאפשר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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.</p> <p>2. דוח כושר הנשיאה של הביוב עבור המתחם יערך ע"י יועץ תשתיות מטעם יזם הפרוייקט וביחס לפרוייקט המתוכנן, תוך קבלת הנתונים הרלוונטים 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 הרלוונטים.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מערך טיפול בפסולת מרכזי בתחום מגרש המגורים על בסיס מערכת פניאומטית או פתרון אחר ובלבד שתעמוד בתקנות הסביבתיות כפי שתגדיר עיריית גבעתיים ושתתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים.</p> <p>4. בתי אוכל יותרו באישור היחידה הסביבתית תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והמצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש.</p> <p>5. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים.</p> <p>6. יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר בתחום המתחם, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>7. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p> <p>8. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה לשטח ציבורי פתוח שיהיה נקי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף או למתקני החדרה הנדסיים המיועדים לכך.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית ע"פ הגדרת היועצים ולכל הפחות ע"פ תקן 5281.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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.</p> <p>9. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה</p>

<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לכל הפחות 1.5 מ' ויקבע ע"י יועץ ניקוז לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <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 הרלוונטיים 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>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.</p> <p>2. היתר בנייה ראשון יצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התוכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית זו כולל השצי"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול נופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/איכלוס.</p> <p>4. כל הגשה להיתר בניה תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם הקבוע בנספח המתחמים, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.4 "שמירה על עצים בוגרים" בתכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחו"ד פקיד היערות.</p> <p>5. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם ובתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה ראשון 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 עיצוב זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הועדה המקומית גבעתיים.</p> <p>7. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ו/או רישוי עסקים יהיה חו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש ועשן הנובע משטחי המסחר/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>9. תמהיל השימושים בשטחי המסחר ייקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות הרישוי תוך התייחסות למגבלות הסביבתיות האמורות לעיל.</p> <p>10. חניה מתחת לשצ"פ תאושר בכפוף לאישור מהנדס תנועה מטעם העירייה.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הבטחת ביצוע מעגל התנועה בצומת רח' המאבק פינת רח' מנורה.</p> <p>12. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום ככל שיידרשו, בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
	<p>13. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות היזם לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.</p> <p>14. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם להקמת השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים של העירייה.</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע מעגל התנועה בצומת רחוב המאבק פינת רחוב מנורה ככל ולא יאושר הסדר תנועה אחר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י 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-קרקעיות. וכמו כן לא יותר למקם שנאים על עמודים.</p> <p>3. תתבצע סלילה להרחבת דרך המאבק (תא שטח 182), וכן תתבצע הקמת שביל אופניים ויצירת טיילת הולכי רגל לאורך רח' המאבק. השלמת הביצוע יהווה תנאי לאיכלוס.</p>	<p>6.12</p>
	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התוכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרכים, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.</p> <p>2. היתרי בנייה במגרשים שבהם נקבעו שטחים מבונים לצרכי ציבור יינתנו לאחר הבטחת רישום 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 תותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>5. שטח השצ"פ/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>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הלה מקדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>	<p>6.15</p>

<p>עתיקות</p> <p>בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. 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>	<p>6.15</p>
<p>סטייה ניכרת</p> <p>כל אחד מהנושאים המפורטים להלן מהווה הוראה מחייבת בתכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם 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. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים" בלבד. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ביטול החזית המסחרית לאורך רחוב המאבק וכן המרת שימוש המסחר לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמ"א 38. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 	<p>6.16</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שישימש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רת"א וע"פ כל דין. 	<p>6.17</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <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, ייבוא 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>	<p>6.18</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> תתאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה, אשר ייקבעו במסגרת היתרי הבניה ו/או בהסכמים וזאת ככל שהדבר יתאפשר על פי הדין. תותר החלפת חברת הניהול מעת לעת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תיערך חוו"ד קונסטרוקטיבית לנושא השפעת הבניה על המגרשים הגובלים והאמצעים הדרושים לגרום לאי פגיעה בהם. 	<p>6.19</p>

6.19 הנחיות מיוחדות	
	4. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6.20 הוראות בינוי	
	<p>1. מפלס הכניסה הקובע למבנה יהיה על פי ההגדרות, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח. הגבהת המפלס עד 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>2. 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>3. 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>4. בניית מרפסות פתוחות ו/או זיזיות בקומות, תשולב באדריכלות המבנה לכדי מכלול הומוגני.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעת תמהילי דירות ע"פ סעיף 4.1.2 ב' ובכלל זה דירות בגדלים שונים (דירות קטנות, דירות בינוניות וגדולות).</p> <p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58