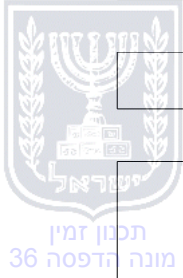


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0682153

שינוי לתוכנית גב/2/431 - ההסתדרות - מתחם ט'



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

תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עם הוראות של תכנית מפורטת למתחם ט', המהווה 1 מ-10 מתחמי משנה עצמאיים במסגרת תכנית פינוי בינוי מס' 503-0204412 (מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית).

מתחם ט' על דופן אלוף שדה, כגבולה הדרומי של התכנית הראשית, כולל 174 יח"ד ישנות לפינוי (מהן 88 יח"ד להריסה), ובניית 557 יח"ד חדשות ב-3 מגדלים. המתחם אחראי לפינוי 4 מתוך 6 מבני שיכון במתחם W אשר מיועדים להריסה.

בנוסף להוראות לאיחוד וחלוקה, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת בנושאים נוספים כגון: בינוי, פיתוח, תשתיות, תנאים להיתרי בנייה והיתרי איכלוס, חניה, איכות סביבה, זיקות הנאה בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי לתוכנית גב/2/431 - ההסתדרות- מתחם ט'  
503-0682153 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 18.530 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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) (15), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	182420
קואורדינאטה Y	662920

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות ההסתדרות, דרך אלוף שדה, קיבוץ גלויות ואדמית

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	אידמית	גבעתיים
	16	אידמית	גבעתיים
	18	אידמית	גבעתיים
	22	אידמית	גבעתיים
	24	אידמית	גבעתיים
	26	אידמית	גבעתיים
	41	ההסתדרות	גבעתיים
	72	ההסתדרות	גבעתיים
	31	ההסתדרות	גבעתיים
	29	ההסתדרות	גבעתיים
	35	ההסתדרות	גבעתיים
	37	ההסתדרות	גבעתיים
	62	ההסתדרות	גבעתיים
	68	ההסתדרות	גבעתיים
	64	ההסתדרות	גבעתיים
	70	ההסתדרות	גבעתיים
	66	ההסתדרות	גבעתיים
	60	ההסתדרות	גבעתיים
	43	ההסתדרות	גבעתיים
	56	ההסתדרות	גבעתיים
	33	ההסתדרות	גבעתיים
	58	ההסתדרות	גבעתיים
	39	ההסתדרות	גבעתיים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 309, 326	306, 594	חלק	מוסדר	6156
73, 81	72, 83	חלק	מוסדר	6163



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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
109A, 109B, 109C ,601 ,404 - 402 ,308 - 306	503-0204412

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2018		9698	7876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0204412 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0204412

### הערה לטבלה:

שינוי לתכנית 503-0244699 - גב/מק/1431-1 - איחוד וחלוקה מתחם W - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0244699 ממשיכות לחול



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברא"ז קיקה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברא"ז קיקה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 50 20/03/2023	נתן שלסינגר	13/02/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 14 26/03/2023	ברא"ז קיקה	18/08/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 37 13/09/2020	אבירם אגאי	08/09/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 38 22/10/2018	שמעון צוק	22/10/2018	10	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		15: 51 13/09/2020	שמעון צוק	13/09/2020	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח כושר נשיאת ביוב	20: 26 31/03/2019	אנטוני ולי	14/10/2018	1	1: 1	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב	13: 05 26/03/2023	אנטוני ולי	14/10/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	חוברת סקר שימור עצים	15: 25 27/11/2019	שבתאי גונן	26/11/2019	31		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	10: 42 26/03/2023	שבתאי גונן	22/03/2023	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אקוסטי_השפעת רעש מתחבורה	20: 33 31/03/2019	יוסי פרלה	04/09/2018	1	1: 1	רקע	אקוסטיקה
לא	סקר קרקע היסטורי	14: 53 27/11/2019	רון לשם	29/10/2019	11	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 14 27/11/2019	רון לשם	29/10/2019	47	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	עקרונות שומה	09: 29 09/02/2023	ארז כהן	06/02/2023	24	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 30 09/02/2023	ארז כהן	17/01/2023	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181902	Rami@auraisrael.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181902	Rami@auraisrael.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברא"ז קיקה		קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		office@kikabraz.co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554444	aviram@dgsh.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		שבתאי גונן עצים וסביבה	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	office@trees.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	אנטוני ולי		א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	valy@ah-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-7640800	03-5628866	erez@zc-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il
	יועץ אקוסטי	יוסי פרלה		מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים	1	09-9553858	09-9541131	mg@mem-gimel.com
הידרוגיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	שדה יצחק	8	03-5739754		tsuk@hydrology.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	(1)		03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת : פארק גירון.



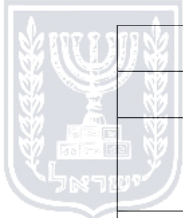
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מס' 503-0204412 - התחדשות עירונית, מתחם ההסתדרות גב/431
מתחם W	מתחם בין רח' אידמית לרח' ההסתדרות ועד לדרך יצחק רבין מצפון כמוגדר בנספח המתחמים בתכנית הראשית
מתחם ט'	מתחם לאיחוד וחלוקה אשר נקבע בנספח מתחמים בתכנית הראשית ומסומן בתשריט בקו אפור מקווקוו ובספרה 9

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**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

1. פינוי בינוי של מתחם ט'.

2. ביצוע איחוד וחלוקה למתחם ט' לפי התכנית הראשית וקביעת הוראות של תכנית מפורטת.

3. הריסת 4 מבני מגורים והקמת 3 מגדלי מגורים חדשים על גבי מסד דו קומתי המשלב חזית מסחרית ומעליה קומה לרווחת דיירים.

4. קביעת טבלת איזון והקצאה של הזכויות במתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי במגרשים 109A, 109B, 109C, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים במגרשים 109A, 109B, 109C, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

4. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים במגרשים 109A, 109B, 109C, לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק, ולפי סעיף 1.4.1.2 לתוכנית הראשית גב/413.

5. הקמת חניון תת-קרקעי לתאי שטח 109A, 109B, 109C, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

6. תוספת 3 קומות תת קרקעיות מ-4 קומות ל-7 קומות, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

7. הקמת שבילי אופניים ושצ"פ איכותי ומגונן, פיתוח השטח הציבורי, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	109A, 109B, 109C
שטח ציבורי פתוח	308 - 306
דרך מאושרת	404 - 402
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601A, 601B, 601C, 601D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	404
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	109A, 109C
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	404, 402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	308, 307
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601D
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	404, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	307
גבול מתחם	דרך מאושרת	404, 402
גבול מתחם	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	308 - 306
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601C
זיקת הנאה	דרך מאושרת	404
זיקת הנאה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	308, 306
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	404
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	308
חזית מסחרית	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
חניה	דרך מאושרת	404
חניה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
חניה	שטח ציבורי פתוח	308, 306
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404
מבנה להריסה	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	308
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601A, 601B, 601C, 601D
קו בנין עילי	מגורים ד'	109A, 109B, 109C
קו בנין תחתני/ תת קרקעי	דרך מאושרת	404
קו בנין תחתני/ תת קרקעי	מגורים ד'	109A, 109B, 109C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	308,306

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,852	15.39
מגורים ד'	5,464	29.49
שטח ציבורי פתוח	1,427	7.70
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,787	47.42
<b>סה"כ</b>	<b>18,530</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,851.95	15.39
מגורים ד'	5,464.08	29.49
שטח ציבורי פתוח	1,426.93	7.70
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,787.24	47.42
<b>סה"כ</b>	<b>18,530.2</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בניין מגורים.</p> <p>2. חזית מסחרית: לאורך דרך אלוף שדה בהתאם לסימון בתשריט ובקו 0 עם הרחוב. שימושי המסחר יקבעו לפי רשימת התכליות בתכנית גב/53, ישמשו את תושבי השכונה, ובהתאם יקבע מעת לעת תמהיל השימושים המסחריים ע"י הועדה ורשות הרישוי.</p> <p>3. מרתפים: חנייה למגורים ואורחים, חנייה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים, מרחבים מוגנים וכניסה לחניוני דיירים. רחבת פריקה וטעינה, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.</p> <p>4. קומת קרקע: לובאים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים, שטחים טכניים.</p> <p>5. קומות מסד: מגורים, מסחר, משרדים, מחסנים דירתיים ושטחים לרווחת דיירים כגון: מועדון, בריכה, חדר כושר, ספא וכו', שטחים טכניים.</p> <p>6. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים, מחסנים קומתיים משותפים.</p> <p>7. קומות גג: דירות פנטהאוז, בריכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.</p> <p>8. תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 א.5 שלהלן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת 3 מגדלים מעל מסד של מסחר ושטחים לרווחת הדיירים. מס' קומות מרבי ייקבע ל-35 קומות מגורים כולל 2 קומות מסד של מסחר ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ'.</p> <p>2. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע עם חזית מסחרית, קומות המסד, הקומות הטיפוסיות של המגדל וקומת גג. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.</p> <p>3. יתוכנן לובי כניסה לכל בנין מגורים. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>4. יותרו עד 7 קומות תת קרקעיות (כולל קומת גלריה) עבור מרתפי חניה, בהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1.</p> <p>5. תותר הקצאת שטח עיקרי של 500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת. השטח לרווחת הדיירים יימוקם בקומת המסד והקרקע (ויוכל להיות גם על גג מבנה המסד בכפוף לחו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. לא יתאפשר ניווד השטח לשימוש מגורים או כל שימוש אחר. שטח לשימוש הדיירים שלא ינוצל יתכלה. מיקום ואופי השטח לשימוש דיירים יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניווד של חלק מן השטח לשימוש דיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחייה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת. 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.</p> <p>6. תכסית בנייה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כולל</p>

## 4.1

## מגורים ד'

- במניין שטחי השירות.
7. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. יותרו מחסנים קומתיים משותפים שימקומו בגרעין הקומה, ולא תותר הצמדת המחסן המשותף ליחידות הדיר, שטח מחסן קומתי משותף יהיה עד 10 מ"ר.
9. גג מבנה המסד יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ליח"ד שימוקמו בקומה הראשונה במגדלי המגורים. היקף ההצללה לגג מבנה המסד יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופי.
10. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שלא תחרוג מקו מגרש.
11. בקומות הגג ובקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיוב'. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.
12. תמהיל
- 20% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- 40% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.
- 40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.
13. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
14. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
15. יותר ניווד של עד 10% של זכויות בנייה ויח"ד בין מגרשים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטים, בכפוף לעמידה בנפחי הבנייה הקבועים בתכנית.
16. מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו ויורחקו מחזיתות המבנה. שאר הגג הפנוי ממערכות, יפותח כגג ירוק.
17. לא ניתן לנייד שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שרות על קרקעיים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

## ב

## מסחר

1. תותר הקמת חזית מסחרית ושטחים מסחריים ומשרדים, בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר (עד 400 מ"ר בכל אחד מהמגדלים). ניווד שטחים יותר באישור הועדה המקומית.
2. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מטר מגבול המגרש ובחפיפה עם חזית בניין המגורים הפונה לרחוב, ללא נסיגות.
3. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.
4. יותר שילוב משרדים בקומת הקרקע ובקומת המסד באישור הועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.
5. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה, סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מטר אל תוך תחום השצ"פ, כאשר סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
6. יותרו מחסנים לשימוש המסחר במסגרת שטחי השירות המותרים, בשטח של עד 40 מ"ר ליחידה.
7. בשטחי המסחר תתאפשר התחברות לפיר ארובה, כך שמערכת נידוף ריחות תוכל להוציא את האדים אל גג הבניין. ההתחברות תתאפשר כך שבחלוקה עתידית לכל בית עסק תהיה אפשרות להתחבר לפיר הארובה.
8. יתוכנן מפריד שומנים בשטחי המסחר בהתאם להנחיות רישוי עסקים.

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. שדרות, גינות משחק, גינות כיס, גינות חקלאיות, גינות כלבים, הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכות תאורה, מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר חניה מתחת לשצ"פ בשטחים המסומנים בתשריט כ-"חניה" ובהתאם לאמור בסעיף 6.4. בתחום שטח זה תתאפשר חניה לא מוצמדת וכן מעברים תת קרקעיים בין מפלסי החניה ובין תאי שטח גובלים תוך מתן אפשרות לזיקת הנאה הדדית, בתנאי להשארת עומק אדמה לנטיעות של לפחות 1.5 מטר, ללא אדניות מוגבהות מהקרקע.</p>	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. לא תותר כל בנייה על קרקעית ותת קרקעית בתא שטח 307.</p> <p>2. בתא שטח 308 תתאפשר חניה תת קרקעית כחלק ממרתפי החניה של מגרשי המגורים. שטחי החניה ינויידו ממגרשי המגורים הגובלים.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>4. בשטחי גינון המיועדים לנטיעת עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק תקרת המרתפים לפחות 1.5 מ' נטו מתחת לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>5. בגבול מגרשי המגורים ומגרשי הציבור תותר בניית קירות בגובה של עד 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותרו בדרוג, כאשר הקיר הראשון גובהו לא יעלה על 60 ס"מ וקיר הפיתוח השני עד לגובה 2 מ' מרחק מינימלי בין הקירות 100 ס"מ נטו. בין קירות אלו תהיה רצועה מגוננת של בשיחים, צמחי כיסוי ועצים.</p>	ב	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	ג	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>1. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים.</p> <p>2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p> <p>3. 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 זו 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>	<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. השימושים המותרים לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לפי הגדרת "דרך".</p> <p>2. מנהרת תשתיות, חניה תת-קרקעית במקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>3. תותר חניה מתחת לדרך בשטחים המסומנים בתשריט כ-"חניה", בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.</p>		



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. עומק תקרת מרתף תהיה לפחות 2 מ' נטו מתחת למפלס הקרקע, כדי לאפשר העברת תשתיות תת"ק עתידיות.</p> <p>2. בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ תכנית פיתוח.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ב</p> <p>שטחים אלה יופרשו לצורכי ציבור וחלוקה וירשמו על שם עיריית גבעתיים בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
המבנים הקיימים מיועדים להריסה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>





**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	שרות					עיקרי
2775	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 35	126.5	185	10830	10545	(1) 19000	1805	109A	מגורים	ד' מגורים	
										80	400	1805	109A	מסחר	ד' מגורים	
2790	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 35	126.5	186	11742	10602	(1) 19100	1957	109B	מגורים	ד' מגורים	
										80	400	1957	109B	מסחר	ד' מגורים	
2790	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 35	126.5	186	12642	10602	(1) 19100	1702	109C	מגורים	ד' מגורים	
										80	400	1702	109C	מסחר	ד' מגורים	
												2710	601A		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												1966	601B		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												2717	601C		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												1414	601D		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
									22020	4844	12110	8807		<סך הכל>	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת יחידות דיור ו/או זכויות בניה בין המגרשים בתוכנית בהיקף שלא יעלה על 10% מהזכויות במגרש המקבל ובאישור מהנדס העיר.

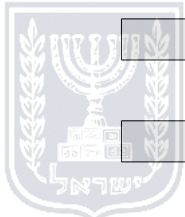
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 500 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

(2) בנוסף תותר קומה למערכות טכניות בגג, עפ"י התב"ע הראשית גב/413.

(3) כולל קומת גלריה.

(4) עפ"י המסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. מפלס הכניסה הקובע למבנה יהיה 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. עיצובם האדריכלי של בנייני המגורים ייקבע לפי ההנחיות שלהלן:</p> <p>א. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי-להלן "תוכנית העיצוב" יציג בנוסף לכל דרישה את אופי פיתוח השטח בדגש על נטיעות עצי צל בהתאם למסמך המדיניות המחוזי מדצמבר 2015, מדרכות, מעברי הולכי רגל, כניסות לחניונים, אופי החזית החמישית, מיקום אפשרי לתחנות אוטובוס ומוניות וכן את פתרון פינוי האשפה העקרוני.</p> <p>ב. עיצוב המבנים ייקבע בתכנית העיצוב ויכלול מבנים בצורות אורתוגונאליות פשוטות תוך מתן גמישות ב"שבירת" המאסה לצורך הגדלת שטח הפנים של המבנה כדי להגדיל את מספר כיווני האוויר, יצירת גמישות תכנונית ועיצובית.</p> <p>ג. תיבחן האפשרות לדרג את המגדל ב 5- הקומות העליונות המיועדות למגורים במסגרת הדוח האקלימי ובתכנית העיצוב האדריכלי ונופי כדי לצמצם את ההצללה של המבנים אחד על השני ועל סביבתם וזאת ככל שהדבר מתאפשר מבחינת הכלת היקף זכויות הבנייה המוצע במבנה הרלוונטי.</p> <p>ד. בניית מרפסות פתוחות ו/או זיזיות בקומות, תשולב באדריכלות המבנה לכדי מכלול הומוגני.</p> <p>ה. גובה קומת המגורים הראשונה במגדלים הפונים לרח' אלוף שדה יהיה לא פחות מ- 9 מטר מעל מפלס כביש אלוף שדה.</p> <p>ו. גגות הבניה המרקמית יפותחו כחזית 5, ירשמו כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג לדירות גן-גג.</p> <p>3. 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>4. 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> <p>5. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, 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>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. 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 המגווננים הפרטיים. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הוועדה המקומית. ככל שביצוע הפרויקט ייעשה בשלבים, הבנייה תבוצע בקו בניין צידי 0 עילי, לבניה המרקמית ותת קרקעי תוך שימוש משותף במרתפי החניה וכניסות ויציאות מהחניונים</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש בהתאם לתכנית זו, כולל השצ"פים והדרכים הגובלים באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתרי בניה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, ולחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות, כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה להיתר בנייה אכן עמידים.</p>

## תנאים בהליך הרישוי

4. כל הגשה להיתר תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.11 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחוו"ד פקיד היערות.
5. לא יינתן היתר בנייה מלא לפני שיהרסו כל ארבעת המבנים המסומנים להריסה במתחם הציבורי.
6. התחייבות היזם לפנות את הדיירים מהמבנים הרלוונטיים בתא שטח 601 בהתאם לשלביות הביצוע.
7. הבטחת פינוי והריסת המבנה בתא שטח 404.
8. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות היזם לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.
9. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם בתיאום עם הוועדה המקומית.
10. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
11. קבלת חוו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש, ועשן הנובע משטחי המסחר, תוך קביעת הנחיות והתניות מתאימות (פינוי עשן, פתרונות אקוסטיים, טיפול בפסולת וכו') לצורך צמצום המפגעים והמטרדים הפוטנציאליים של השטחים הללו ודירות המגורים.
12. הגשת מסמך טכנו כלכלי לבחינת יישום אמצעים ליצירת אנרגיה במבנים (שילוב מערכות סולריות, מרכז אנרגיה או מערכות אחרות). החלטה על יישום המערכות תתקבל במוסדות התכנון בהתאם להמלצות מסמך זה.
13. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
14. תנאי להיתרי בניה בתאי שטח A109,B109,C109 הגובלים עם רח' אלוף שדה יהיה אבטחת ביצוע מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית. ביצוע המיגון האקוסטי יהווה תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים.
15. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
16. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום ככל שיידרשו, יעשו באופן עצמאי בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בנייה.
17. תנאי למתן היתר בניה ו/או רישוי עסקים יהיה חוו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש ועשן הנובע משטחי המסחר, תוך קביעת הנחיות והתניות מתאימות (פינוי עשן, פתרונות אקוסטיים, טיפול פסולת וכו') לצורך צמצום המפגעים והמטרדים הפוטנציאליים של השטחים הללו ודירות המגורים. שטחי המסחר ישמשו את תושבי השכונה, ובהתאם ייקבע מעת לעת תמהיל השימושים המסחריים ע"י הוועדה המקומית ורשות הרישוי, תוך התייחסות למגבלות הסביבתיות האמורות לעיל.
18. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
19. יש לבצע בדיקת CFD בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים.
20. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון מחסור איגום המים בעיר.
21. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה העתידית.
22. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתיות העירוניות

<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	
<p>הנדרשות למתחם. 23. לא תותר הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום המיועד לקו המתע"ן, אלא לאחר תאום עם נת"ע. 24. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.</p>	
<p><b>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	
<p>1. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה. 2. יישום חומרי הגמר על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	
<p>1. תנאי לאיכלוס המבנה האחרון במתחם יהיה פינוי בפועל של כל דיירי תא שטח 601. 2. לא יינתן טופס 4 במגרשי המגורים לפני התקשרות עם חברת ניהול לכל מגרש למשך 5 השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס. 3. השלמת פיתוח השדרה והשטחים הציבוריים במתחם יהוו תנאי לאכלוס המבנה האחרון במתחם אלא אם תחליט הועדה המקומית להקדים את פיתוח השטחים הציבוריים. 4. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים ע"פ סעיף 6.1.4. 5. ביצוע מיגון אקוסטי לכיוון דרך אלוף שדה. 6. תנאי לאכלוס הבניין השני במתחם הינו הוצאת היתר בניה לסלילת הדרך והיתר לביצוע עבודות הפיתוח (כדי להבטיח כי לעת האכלוס תתאפשר גישה נוספת לכיוון מערב). 7. 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><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p>	
<p>1. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת. 2. הבלטת מרפסות מעבר לקבוע בסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים", תהווה סטיה ניכרת. 3. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 4. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאיות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמ"א 38. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 5. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. חריגה בגובה עד 1 מטר לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p>	
<p>1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי איוורור לחניונים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדומה, לא ייבנו בקרבת גני הילדים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 2. במידה ועל הקבלן להתקין מזגנים ו/או לבצע הכנה למיזוג, עליו לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) למערכות מכניות שיותקנו במסגרת הפרויקט. 3. בתכנון השטחים הפתוחים ותכנון הצמחייה, על הצמחייה לאפשר שמירה של בתי גידול מקומיים ואף יצירתם באמצעים מלאכותיים לעידוד בעלי החיים כפי שהוגדרו בסקר הטבע העירוני של עיריית גבעתיים. יש לבחון שימוש בין השאר במקווי מים, חישות קנים ושיחיות צפופות, תיבות קינון, ערוגות עם צמחי בר מושכי פרפרים ועוד. 4. לאורך רח' אלוף שדה תתוכנן ותבוצע רצועה מגוננת מגוונת ליצירת חיץ בין מגדלי המגורים לכביש אשר תסייע בהפחתת הרעש וזיהום האוויר. 5. תשולב ככל שניתן צמחיה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית האפשרות לקינון</p>	

<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p> <p>ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חניה</b></p> <p>1. נספח התנועה הוא מנחה בלבד, ומספר מקומות החניה המוצג בנספח התנועה והחניה מראה היתכנות בלבד להצגתם ואינו קובע את מספר מקומות החניה והתקן הרלוונטי, אשר יקבעו בעתיד על ידי הועדה המקומית בשלב הוצאת היתר.</p> <p>2. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. יוקצו 10% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו והצבתם במכפילי חניה.</p> <p>4. בנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ברח' ההסדרות ואידמית בתא שטח 404. לא תותר חניה ו/או בניה בשצ"פ בתא שטח 306-307 בתחום קווי הבניין של דרך 471.</p> <p>5. מרתף חניה עליון יקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חנית אורחים וחניות עבור שטחי המסחר. השימוש לחניה למגורים יהיה בעדיפות שניה במפלס העליון ויתאפשר בכפוף להצגת פתרון מלא לחניון אורחים וכן שטחי השירות הרלוונטיים לתחזוקת המבנה.</p> <p>6. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון.</p> <p>7. כל החניות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>8. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p> <p>9. תחול חובה על הקמת כניסה לחניון תת קרקעי, גם אם כניסה זו זמנית, באופן שיאפשר קבלת אישור אכלוס בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.</p> <p>10. קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>11. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וכזוה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושכילי הולכי הרגל.</p> <p>12. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, וזאת בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות תוך עמידה בתקינה מחייבת רלוונטית. חניות אלה ייעודו למשתמשים הקבועים של המבנים. במידה ויבנו מתקני חניה מידות החניון יותאמו לדרישות המתקנים.</p> <p>13. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה העת.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p> <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. תכנון הבניה ייבדק 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 אוורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה. בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקת CFD.</p> <p>ג. יש לבצע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים</p>	<p><b>6.8</b></p>





תכנון זמין  
הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
הדפסה 36

6.8	בניה ירוקה
<p>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 סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'.</p> <p>ו. חיסכון במים בפיתוח שטח ושימוש בצמחייה חסכונית.</p> <p>ז. מערכות מיזוג אוויר והסקה, יידרשו להצגת דירוג מיטבי לחיסכון אנרגטי.</p> <p>ח. חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו מערכות אוורור מאולצות המעלות את פליטת האוויר המזוהם לגובה גגות או במיקום שאינו פוגע באיכות האוויר של הדיירים והולכי הרגל בתיאום עם עיריית גבעתיים.</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 עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני.</p> <p>4. יתאפשר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטיים 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 המגרשים בתכנית למערכת העירונית.</p> <p>2. דו"ח כושר הנשיאה של הביוב עבור המתחם יערך ע"י יועץ תשתיות מטעם יזם הפרויקט וביחס לפרויקט המתוכנן, תוך קבלת הנתונים הרלוונטיים ממהנדס העיר/תאגיד המים והביוב וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית ולתאגיד המים והביוב לקבל תמונת מצב ביחס לשיפורים הנדרשים לפיתוח התשתיות הרלוונטיות וקביעת לוחות זמנים להשלמתם, בהתאם לקצב קידום התכניות המפורטות ובתיאום עם משרד הבריאות וגופי התשתית הרלוונטיים.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מערך טיפול בפסולת מרכזי בתחום מגרשי המגורים על בסיס מערכת פניאומטית או פתרון אחר ובלבד שתעמוד בתקנות הסביבתיות כפי שתגדיר עיריית גבעתיים ושתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פניאומטי, יוגדרו ע"י מהנדס העיר.</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>	
6.10	ניהול מי נגר
<p>1. יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר בתחומי כל אחד מהמתחמים, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>2. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p> <p>3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה למתקני חילחול והעודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<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 בהיתר יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגתה 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>ז. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה לכל הפחות 1.5 מטר ויקבע ע"י יועץ ניקוז לעת מתן היתר הבניה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקותם/עקירתם.</p> <p>2. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. עצים להעתקה במתחם התכנית יועברו ככל הניתן למתחם מבני הציבור בתא שטח 601.</p> <p>4. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ 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 להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ או קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



פסולת בניין	6.12
<p>1. תתאפשר גריסת פסולת בניין באתר המחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.</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.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>3. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שישימש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רת"א וע"פ כל דין.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא.                  2. תינתן זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב, בין חניוני מגרשים כמסומן בנספח התנועה.                  4. לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.                  5. זיקות ההנאה תירשם כהערת אזהרה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר במגרשים הרלוונטיים.                  6. תתאפשר חניה בחניון משותף למספר מגרשים גובלים ותינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין המגרשים וכן אפשרות לכניסה ויציאה משותפת ומעבר בין מפלסי החניה.                  7. בסמכות מהנדס העיר יהיה לחייב כניסה משותפת, לבטל כניסות ולאפשר כניסות זמניות בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.                  8. בכל מגרש בו מתוכננת חזית מסחרית תינתן גישה לכלי רכב תפעוליים דרך הירידה אל חניון המגורים, אל רחבת שירות נפרדת שתוצג בתכנית המפורטת של כל מגרש.                  9. אין למקם מתקנים פרטיים בתחום זיקת הנאה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), תאורה, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. וכמו כן לא יותר למקם שנאים על עמודים.                  2. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם.                  2. לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייחרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.                  3. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>כל השטחים הציבוריים והדרכים יועברו לעיריית גבעתיים וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה חדשה.</p>	
<p align="center"><b>6.18</b></p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התוכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, שטח</p>	



<b>6.19 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.19</b>
<p>למבני ציבור ודרכים, יוקנו לעיריית גבעתיים בדרך של תכנית איחוד וחלוקה, וירשמו על שמה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.</p> <p>2. הוצאת היתר בנייה במתחם מסוים יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>3. שטח השצ"פ ו/או הדרך מעל תקרת החניון ירשמו על שם עיריית גבעתיים במסגרת החלוקה החדשה על פי תכניות איחוד חלוקה, הכול בהתאם להוראות הדין. ככל שתבקש העירייה להחכיר שטחים תת-קרקעיים יעשה הדבר בהתאם להוראות הדין, לרבות ההסדרה הקניינית, כשבכל מקרה לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו.</p>	



<b>6.20 עתיקות</b>	<b>6.20</b>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. 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>3. 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים 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>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס המבנה הראשון במתחם	הוצאת היתר בנייה לסלילת הדרך וביצוע עבודות פיתוח
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם	השלמת ביצוע התוואי החדש ברח' ההסתדרות (תא שטח 404).



### 7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא תוך כ-5 שנים מיום אישורה