

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0762971

גב/מק/431/6 - איחוד וחלוקה למתחם ב' שבתכנית גב/431 - הסתדרות המאבק



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 איחוד וחלוקה למתחם ב' שבתכנית גב/431- הסתדרות המאבק (503-0204412). 333 יחידות דיור.

1. בהתאם להוראות התכנית הכללית שחייבה כתנאי להיתר הכנת תכנית איחוד וחלוקה והכנה מסמך איזון והקצאה למגרשים השונים.
2. שינוי תמהיל הדירות .
3. הקלה בקו בניין למרפסות הפונות למאבק. תוספת של 1.30 מ'.
4. תוספת שטח מסחר בשיעור של כ-25%. בעיקרי תוספת של 200 מ"ר, סה"כ עיקרי למסחר=1000 מ"ר. שירות תוספת של 40 מ"ר, סה"כ שירות למסחר = 200 מ"ר.
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גב/מק/6/431 - איחוד וחלוקה למתחם ב' שבתכנית גב/
431 - הסתדרות המאבק

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
503-0762971

שטח התכנית
10.665 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (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	182227
	קואורדינאטה Y	663487

1.5.2 תיאור מקום
מצפון - המשך של רחוב מנורה, מדרום עם רח' כ"ג, ממזרח - רח' ההסתדרות, ממערב - רח' 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
	8	ההסתדרות	גבעתיים
	16	ההסתדרות	גבעתיים
	18	ההסתדרות	גבעתיים
	10	ההסתדרות	גבעתיים
	14	ההסתדרות	גבעתיים
	12	ההסתדרות	גבעתיים
	29	המאבק	גבעתיים
	19	המאבק	גבעתיים
	23	המאבק	גבעתיים
	21	המאבק	גבעתיים
	25	המאבק	גבעתיים
	27	המאבק	גבעתיים
	41	כף גימל	גבעתיים
	20	מנורה	גבעתיים
	22	מנורה	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחקן	בשלמותן			
63, 134	159, 162	חלק	מוסדר	6162

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

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 ההוראות של תכנית 503-0204412 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0204412



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				רות הרשקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רות הרשקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		35	28/02/2019	יובל שם אור	11: 29 13/08/2019	דוח רוחות והצללה	לא
ביוב	מנחה		1	04/11/2019	רון גלמור	12: 21 05/11/2019	כושר נשיאה ביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		10	13/11/2019	רון רוזנטל	14: 16 13/11/2019	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב חלקית		21	13/11/2019	רון רוזנטל	14: 15 13/11/2019	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניהול מי נגר	מנחה		21	08/07/2020	ירון גלר	14: 38 22/09/2020	נספח ניקוז וניהול נגר עילי- חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		30	11/09/2019	שבתאי גונן	12: 09 05/11/2019	סקר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		18/08/2020	רות הרשקוביץ	14: 34 22/09/2020	חתכים/ תמהיל/ הדמיה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		03/09/2020	רות הרשקוביץ	14: 32 22/09/2020	תכנית עמדה/ קומות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500		06/07/2020	ירון גלר	14: 37 22/09/2020	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100		22/09/2020	אפרת שחר בטיט	14: 41 22/09/2020	נספח נוף - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		22/09/2020	אפרת שחר בטיט	14: 40 22/09/2020	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		11/09/2019	שבתאי גונן	12: 10 05/11/2019	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500		06/09/2020	אסיה פפרנו	14: 43 22/09/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 200		14/08/2019	רון גלמור	13: 50 14/08/2019	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/01/2020	רות הרשקוביץ	16: 44 03/02/2020	מצב מאושר- קטע מתוך גב/ 431	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722281	03-5732976	
	פרטי			איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668212	074-7668240	diklap@icrr.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668212	074-7668240	diklap@icrr.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722281	03-5732976	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלת	עורך ראשי	רות הרשקוביץ		רות הרשקוביץ	תל אביב-יפו	בוקי בן יגלי	11	03-5280234		office@bharc h.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן עצים וסבעה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		office@trees. co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	רון גלמור	124493	ת.מ.א. הנדסה וייעוץ בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-7519037		office@galm or-tma.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר	1111	ירון גלר- הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו	79220	מ.ת.נ. מערכות תחבורה יועצים 97 בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625919		mazkirut@m atan-eng.co.il
שמאות - יועץ כלכלי	שמאי	רון רוזנטל	4125894	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		ronen@bfks. co.il
אדריכלית	יועץ נופי	אפרת שחר בטיט	10723364	מרחבים אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	הכישור	1	03-5121562		gilad@opens paces.co.il
מודד	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	יובל שם אור	28233	WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		office@gbwa wa.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

פינוי בינוי של מתחם ב', איחוד וחלוקה וקביעת טבלת איזון והקצאה למתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה והכנה מסמך איזון והקצאה למגרשים השונים.

2. קביעת הוראות בינוי. שינוי תמהיל הדירות .

3. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי.

4. תוספת שטח מסחר בשיעור של כ-25%. בעיקרי תוספת של 200 מ"ר, סה"כ עיקרי למסחר=1000 מ"ר. שירות

תוספת של 40 מ"ר, סה"כ שירות למסחר = 200 מ"ר.

5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים (ע"פ התב"ע הראשית גב/431).

6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102
שטח ציבורי פתוח	303
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	303
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	303
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה	מגורים ד'	102
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	303
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	303
חזית מסחרית	מגורים ד'	102
חניה	מגורים ד'	102
חניה	שטח ציבורי פתוח	303
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	102
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	303
קו בנין עילי	מגורים ד'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,440.04	13.50
מגורים ד'	6,892.91	64.63
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,332.17	21.87
סה"כ	10,665.12	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.50	1,440.07	דרך מוצעת
64.63	6,892.91	מגורים די'
21.87	2,332.15	שטח ציבורי פתוח
100	10,665.13	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בניין מגורים - מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטרד - 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 וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.</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: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.</p> <p>5. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.</p> <p>6. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.</p> <p>7. תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 א.ו שלהלן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קומת כניסה וגלריה:</p> <p>א. יתוכנן לובי כניסה לכל בנין מגורים.</p> <p>ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.</p> <p>ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת, (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה מרקמי בכפוף לחו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניוד של חלק משטחי המועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.</p> <p>ה. תכסית בניה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. שטחי שירות תת קרקעיים יחושבו לפי 4 קומות מרתף תת קרקעיות. בהחלטת הועדה המקומית תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>2. במתחם יוקמו 3 מגדלים ותחויב "בניה מרקמית" של 4 עד 5 קומות באופן שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ל"דירות ג".</p> <p>3. היקף ההצללה לגג המבנה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופי.</p> <p>4. תכנית העיצוב אשר תוגש במסגרת הבקשה להיתר תכלול הנחיות להללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>5. לכיוון רחוב המאבק תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 2.5 מטר מעבר לקו הבניין של המגדל ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש, לכיוון רחוב ההסתדרות תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין.</p> <p>6. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיוב'. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר. עד 40% מהדירות יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של עד 100 מ"ר. היתרה מהדירות יהיו בתמהיל מגוון.</p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.</p> <p>2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. מספר קומות מרבי לאורך רח' המאבק יהיו 25 קומות סה"כ.</p> <p>4. בניה של 4 עד 5 קומות של בניה מרקמית לכיוון רחוב המאבק (ע"פ התב"ע הראשית גב/431).</p> <p>5. תוספת של 8900 מ"ר לשטח שירות תת-קרקעי (ע"פ התב"ע הראשית גב/431).</p> <p>6. מרחק מינימאלי בין המגדלים יהיה 18 מטר.</p> <p>7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.</p> <p>8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.</p> <p>9. יותר ניווד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.</p> <p>10. ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.</p> <p>11. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים יהיה ע"פ המסומן בתכנית בינוי ופיתוח. תותר הגבהתו או הנמכתו עד 0.5 מ'.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 500 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בבנייני המגורים של מתחם ב', כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו וירשמו ללא תמורה על שם עיריית גבעתיים. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג המבנה המרקמי.</p> <p>2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה שבפרק 5 בהוראות אלה ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).</p> <p>3. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית לבניין, ויתר לרכז את שטחי הרצפות לצורכי ציבור של המתחם במנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם. 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>4. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של כ- 800 מ"ר, ולא פחות, לטובת השימוש הציבורי והפרופורציות שלהן יהיה ע"פ הנחיות משרד החינוך/משרד הכלכלה/משרד הבריאות, ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר ומיקומם תהיה בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי.</p> <p>5. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע ו/או מעליה בהיקף של 30 מ"ר לכל מבנה ציבור וסה"כ 120 מ"ר.</p> <p>6. השטחים הציבוריים הבנויים והחנייות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>7. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן בהתאם להחלטת הרשות המקומית. 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>8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים העלולים להוות מטרדים, כגון: כניסה וציאה 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, צוברי גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>9. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית והגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.</p> <p>10. השטחים האמורים, לרבות הצמדה אליהם, יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכניות איחוד וחלוקה וירשמו ללא תמורה במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכול בהתאם להוראות הדין.</p> <p>11. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0 עם השדרה. בשטח כולל של עד 1,200 מ"ר. ביטול החזית המסחרית לאורך רח' המאבק תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 10 מטר מגבול המגרש .</p> <p>3. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.</p> <p>4. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרחוב המאבק, באישור הועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.</p> <p>5. שטחי המסחר ישמשו את תושבי השכונה .</p> <p>6. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כיסאות, פתרונות הצללה סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מטר אל תוך תחום השצ"פ, כאשר סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. שינוי מיקום כניסה לחניון (מרחוב ההסתדרות לרחוב המאבק).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. 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 מטרד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר חניה מתחת לשצ"פ בשטחים המסומנים בתשריט כ- "חניה".</p> <p>3. תותר חניה מתחת למעברים הציבוריים ביעוד שצ"פ בין רחוב ההסתדרות לרחוב המאבק, בהתאם לתשריט. בתחום שטח זה תתאפשר חניה לא מוצמדת וכן מעברים תת קרקעיים בין מפלסי החניה ובין תאי שטח גובלים תוך מתן אפשרות לזיקת הנאה הדדיות. בתנאי להשאר עומק אדמה לנטיעות של לפחות 1.5 מטר, ללא אדניות מוגבהות מהקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בנייה על ותת קרקעית בשטח זה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יהיו בהתאמה לנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטחי גינות המיועדים לנטיעת עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק תקרת המרתפים לפחות 1.5 מ' נטו מתחת לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. לאורך רחוב המאבק תיקבע שדירה הכוללת 2 שורות עצי צל בהתאם למסמך מדיניות נטיעות עצי צל שאושר ע"י הועדה המחוזית בדצמבר 2015.</p> <p>5. בגבול מגרשי המגורים ומגרשי הציבור תותר בניית קירות בגובה של עד 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותרו בדירוג, כאשר הקיר הראשון לא יעלה על 60 ס"מ וקיר הפיתוח השני עד לגובה של 2 מ'. מרחק מינימלי בין קירות 100 ס"מ נטו. בין קירות אלו תהיה רצועה מגוננת בשיחים, צמחי כיסוי ועצים.</p>
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטחים אלה יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכניות איחוד וחלוקה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ג</p> <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. גודל עץ מינימלי יהיה עץ בוגר מס' 9 לפי תקני משרד החקלאות.</p> <p>4. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר, ובסה"כ כ- 200 עצים בהתייחס אל כל שטח התכנית, 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.</p>	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".</p> <p>2. מנהרת תשתיות, חניה תת קרקעית במקומות המסומנים בתשריט.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ נספח הבינוי.</p>	
דרכים	ב
<p>דרכים המצויות בתוך המתחם עם איחוד וחלוקה יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% 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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4995 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	4	25 (2)	333	65	81329	27548	0	18981	34800 (1)	6893	102	מגורים ד'	
									620			120 (5)	500	6893	102	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
									1200			200	1000 (6)	6893	102	מגורים ד' מסחר	

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- כניסה קובעת למגורים הינה מרחוב ההסתדרות.
- ב- כניסה קובעת למסחר הינה מרחוב המאבק.
- ג- שטח חלחול יהיה 15% משטח מגרשי המגורים.
- ד- האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 1500 מ"ר שטחים לרווחת הדיירים.
- (2) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 15 מ"ר ליח"ד.
- (5) שטחי שירות לשטחים הציבוריים, יוכלו להיות הן בתת-קרקע ו/או מעליה..
- (6) כניסה קובעת למסחר מרחוב המאבק.



6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה למתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.
2. הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכנית המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
3. היתר בנייה ראשון במתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
4. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית זו, 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.
5. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתרי בנייה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, או לחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות, כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה להיתר בנייה אכן עמידים. יישום חומרי הגמר על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר יהוו תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
6. כל הגשה להיתר בניה תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם הקבוע בנספח המתחמים, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.15 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחוו"ד פקיד היערות.
7. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום ככל שידרשו, יעשו באופן עצמאי למתחם התכנון, בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בנייה.
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 ובתיאום עם הועדה המקומית.
10. תנאי להגשת היתר בניה ראשון למתחם 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 זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הועדה המקומית גבעתיים.
11. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
12. תנאי למתן היתר בניה ו/או רישוי עסקים יהיה חוו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים לנושא ריחות, רעש ועשן הנובע משטחי המחר/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.
13. תמהיל השימושים בשטחי המסחר ייקבע ע"י הועדה המקומית ורשויות הרישוי תוך התייחסות למגבלות הסביבתיות האמורות לעיל.
14. תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון למנדפים ומפרידי שומן ליחידות המסחר המיועדות להכנת אוכל.
15. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע ההפקעה לטובת כיכר בשטח המסומן בתשריט כ"אזור עם הנחיות מיוחדות" ורישום שטח זה על שם עיריית גבעתיים.
16. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם להקמת השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים של העירייה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>17. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הבטחת ביצוע מעגל התנועה בצומת רחוב המאבק פינת רחוב מנורה ככל ולא יאושר הסדר תנועה אחר.</p> <p>18. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בדבר קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף מכוח התכנית התקפה. הערה זאת תימחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה העתידית.</p> <p>21. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתיות העירוניות הנדרשות למתחם.</p>	



בדיקות ארכאולוגיות	6.2
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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 התש"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים 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>	



חניה	6.3
<p>1. 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>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 ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>3. בנוסף מהיקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון.</p> <p>4. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים, חנית אורחים, חניות עבור שטחי המסחר וחניה תפעולית עבור שטחי המסחר. השימוש לחניה "רגילה" יהיה בעדיפות שנייה במפלס העליון ויתאפשר בכפוף להצגת פתרון מלא לחניה תפעולית, חניון אורחים וכן שטחי השירות הרלוונטיים לתחזוקה המבנה.</p> <p>5. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומספר מרתפי החניה יהיה בלתי מוגבל בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p> <p>6. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p>	



6.3	חניה
	<p>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.</p> <p>8. אוורור המרתפים והחניונים 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 הרגל.</p> <p>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 העת.</p>
6.4	זיקת הנאה
	<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא.</p> <p>2. בכל מגרש בו מתוכננת חזית מסחרית תינתן גישה לכלי רכב תפעוליים דרך הירידה אל חניון המגורים, אל רחבת שירות נפרדת.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>4. זיקות ההנאה תירשם כהערת אזהרה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר במגרשים הרלוונטיים.</p> <p>5. תתאפשר חניה בחניון משותף למספר מגרשים גובלים 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 לשלביות מימוש המתחם.</p>
6.5	תשתיות
	<p>1. דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין יהיו כפי שיקבע על ידי 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-קרקעית. וכמו כן לא יותר למקם שנאים על עמודים.</p> <p>3. תתבצענה סלילת והרחבת דרך כ"ג והקמת שבילי אופניים ויצירת טיילת הולכי רגל לאורך רח' המאבק.</p> <p>4. השגת המטרות כמשמעותן בסעיף 145 (ג) (1) לחוק הוא קיומו של איגום הנותן מענה לתשתית המים הנדרשת.</p>
6.6	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 יהיה לפי ההנחיות שלהלן:</p> <p>א. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי-להלן "תוכנית העיצוב" מציג בנוסף לכל דרישה את אופי פיתוח השטח בדגש על נטיעות עצי צל בהתאם למסמך המדיניות המחוזי מדצמבר 2015, מדרכות, מעברי הולכי רגל, כניסות לחניונים, עמדות עצירה למבני ציבור, אופי החזית החמישית, מיקום אפשרי לתחנות אוטובוס ומוניות וכן את פתרון פינוי האשפה העקרוני של המתחם.</p>

6.6	הוראות בינוי
	<p>ב. המבנים מעוצבים 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. גגות הבניה המרקמית יפותחו כחזית 5, יירשמו 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 סוגיית 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
הדפסה 22

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרכים, יוקנו לעיריית גבעתיים בדרך של תכנית איחוד וחלוקה, וירשמו ללא תמורה על שמה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.</p> <p>2. היתרי בנייה במגרשים שבהם נקבעו שטחים מבונים לצרכי ציבור יינתנו לאחר הבטחת רישומם 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 בניה במתחם יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>5. 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> <p>6. השטחים הציבוריים המסומנים בתשריט כ"אזור עם הנחיות מיוחדות" יופקעו וירשמו ללא תמורה על שם עיריית גבעתיים.</p>



תכנון זמין
הדפסה 22

6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	הריסות ופינויים
	<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 הרלוונטי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>6.9 הריסות ופינויים</p> <p>4. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סביבה ונוף</p> <p>1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי איורורר לחניונים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדומה, לא ייבנו בקרבת גני הילדים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר הוא 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.</p> <p>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 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>	<p>6.10</p>
<p>6.11 סטייה ניכרת</p> <p>1. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים" בלבד.</p> <p>4. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. ביטול החזית המסחרית לאורך רחוב המאבק וכן המרת שימוש המסחר לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמא"38. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>8. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות תת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים.</p> <p>9. שימוש של שטחי מרפסות ליעוד אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>10. בתחום המסחר, הצבת כיסאות פרגולות וסגירות חורף מעבר ל 2.5 מ' אל תוך תחום השצ"פ תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 בניה ירוקה</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, 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 אוורור ותאורה טבעיים, לפי</p>	<p>6.12</p>

6.12	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>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 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. שטחי 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 הרלוונטיים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>
6.13	איחוד וחלוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>1. כל השטחים הציבוריים והדרכים יועברו לעיריית גבעתיים וירשמו ללא תמורה על שמה במסגרת בתכנית זו.</p> <p>2. מכוח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בניה בתחום השטחים הציבוריים (כגון הרחבת דרכים, העברת תשתיות ופיתוח המרחב הציבורי).</p>
6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<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>3. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שישמש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רת"א וע"פ כל דין.</p>
6.15	תנאים למתן היתרי איכלוס
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>1. לא יינתן טופס 4 במגרשי המגורים לפני הצגת הסכם חתום עם חברת ניהול ותחזוקה בנושא ניהול ותחזוקת השטחים המשותפים לרבות השבילים והשטחים בזיקות ההנאה הקיימים בתאי השטח למגורים למשך 5 השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס.</p> <p>2. השלמת פיתוח השדרה והשטחים הציבוריים במתחם יהוו לכל המאוחר תנאי לאכלוס מבנה המגורים האחרון במתחם אלא אם תחליט הועדה המקומית להקדים את פיתוח השטחים</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>הציבוריים.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים ע"פ סעיף 6.1.4.</p> <p>4. בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה.</p> <p>5. רישום השטחים הציבוריים בפועל על שם העירייה.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לא תאושר תכנית במתחם אלא לאחר שיתקיימו הוראות סעיף 83ג לחוק התכנון והבניה 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. עצים להעתקה במתחם התכנית יועברו ככל הניתן למתחם מבני הציבור בתא שטח 601 (מתחם W).</p> <p>5. על תאי שטח בהם 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 שנקבע 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>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p align="center">6.16</p>
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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 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 ושתתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים.</p> <p>4. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פניאומטי, יוגדרו ע"י מהנדס העיר ויחייבו את המתחם בתכנית, עפ"י החלטת הועדה המקומית.</p> <p>5. 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>6. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים.</p>	<p align="center">6.17</p>

<p>6.17 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.17</p>
<p>7. יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר בתחומי מגרשי המגורים, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>8. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p> <p>9. 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 בניו, 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, השהייתם 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 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 נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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>10. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה לכל הפחות 1.5 מטר.</p>	
<p>6.18 פסולת בניין</p>	<p>6.18</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 מס' 22 מונה הדפסה 22 תכנון זמין</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, תנאו 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>6.19 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.19</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>6.20 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.20</p>
<p>שונות:</p> <p>1. התכנית תאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה אשר ייקבעו במסגרת היתרי הבניה ו/או בהסכמים וזאת ככל שהדבר יתאפשר על פי הדין.</p>	

6.20 הנחיות מיוחדות	
<p>2. בכל יעוד קרקע יותרו המשך השימושים הקיימים כדין עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה לגביו.</p> <p>3. תותר החלפת חברת הניהול מעת לעת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>4. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תיערך חו"ד קונסטרוקטיבית לנושא השפעת הבניה על המגרשים הגובלים והאמצעים הדרושים לגרום לאי פגיעה בהם.</p> <p>5. 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.</p>	



6.21 תנאים למתן תוקף לתוכנית	
1. אישור מהנדסת העיר ו/או מטעמה ללוחות הזמנים להקמת מבנה הציבור.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה	הוא הקמת תשתית מים



7.2 מימוש התכנית

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

