

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0886606

גב/מק/7/431 הסתדרות מתחמים יא יב

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 הנה תכנית איחוד וחלוקה עם הוראות של תכנית מפורטת למתחמים יא ויב כפי שהוגדרו בתכנית פיננסי בינוי מס' 503-02044112 (מתחם ההסתדרות גב/431 התחדשות עירונית) ונועדה לאפשר בניה ופיתוח במתחמים אלו בהתאם לזכויות שנקבעו במסגרת התכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/מק/7/431 הסתדרות מתחמים יא יב

מספר התכנית 503-0886606

1.2 שטח התכנית 9.531 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) (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	182478
קואורדינאטה Y	663085

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית כולל את שטח משני צידי רחוב אדמית בתחום מספרי בתים 12-4 ו 14

### 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
	7	אידמית	גבעתיים
	9	אידמית	גבעתיים
	4	אידמית	גבעתיים
	10	אידמית	גבעתיים
	5	אידמית	גבעתיים
	12	אידמית	גבעתיים
	6	אידמית	גבעתיים
	14	אידמית	גבעתיים
	8	אידמית	גבעתיים
	11	אידמית	גבעתיים

מתחם הסתדרות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
309, 326, 600	596-599	חלק	מוסדר	6156
73, 167		חלק	מוסדר	6163

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

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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
21/11/2018		2963	7997		ללא שינוי	503-0244699



## 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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	18/01/2023	ליאור וולף	14: 18 08/01/2023	נספח נופי	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		13/12/2022	רחל יונגמן	15: 03 20/12/2022	מחייב לעניין המרחק בין המבנים.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/01/2023	אבירם אגאי	15: 21 24/01/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			13/09/2021	אהרון בוץ	09: 21 24/10/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			21/10/2021	אהרון בוץ	09: 20 24/10/2021	חוות דעת שמאי	לא
איכות הסביבה	מנחה			30/11/2020	טל אספריל	12: 27 15/03/2021		לא
איכות הסביבה	מנחה			11/04/2022	טל אספריל	10: 44 11/04/2022	דו"ח מיקרו-אקלים	לא
ניהול מי נגר	מנחה			30/11/2020	רן גולדברג	12: 28 15/03/2021		לא
ביוב	מנחה			07/03/2022	ולנטינה אנטוני	18: 48 24/03/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 500		30/11/2020	ולנטינה אנטוני	12: 15 04/02/2021	מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		30/11/2020	ולנטינה אנטוני	12: 16 04/02/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		06/04/2022	נעמן כספי	06: 52 06/04/2022		לא
קומפילציה	רקע	1: 500		30/11/2020	רובין טרביה	10: 29 30/11/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250		29/03/2022	רחל יונגמן	17: 30 29/03/2022	תכנית התארגנות אתר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348		
	פרטי			אביב במתחם יא גבעתיים שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533234		manpower @avivcomp .co.il
	פרטי			אביב במתחם יב גבעתיים שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533234		manpower @avivcomp .co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב במתחם יא גבעתיים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533234		manpower@avivco mp.co.il
פרטי			אביב במתחם יב גבעתיים שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533234		manpower@avivco mp.co.il

## 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	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	קובי זייד	596	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך (מ.ר 1078)	חיפה	דרך העצמאות	9	03-6039861		zaid- geomap@geo map.co.il
אדריכל	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	המדע	8			office@zur- wolf.com
	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני	91023		פתח תקוה	המגשימים	6			office@ah- eng.co.il
	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	רמת גן	עוזיאל	122			boutz@netvis ion.net.il
	יועץ סביבתי	רן גולדברג		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6			hydro@yozm ot-sviva.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	2			aviram@dgsh .co.il
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		Tal.A@yozm ot-sviva.com
	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspian7@g mail.com

**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
תכנית הראשית	לתכנית פינוי בינוי מס' 503-02044112 (מתחם ההסתדרות גב/431 התחדשות עירונית)
תכסית	היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האופקי של הבניין כולו (למעט כרכובים ובליטות) לבין שטח המגרש בהתייחס לבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

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**

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והוראות תכנית מפורטת הכל בהתאמה לתכנית הראשית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת איחוד וחלוקה ליצירת שני מגרשים ביעוד מגורים ומגרש ביעוד דרך לפי סעיף 62א (1) לחוק.
- תיקון טעות סופר בגבולות מגרשי המגורים במתחמים יא ו יב ביחס לנקבע בתכנית הראשית.
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (4) לחוק
- שינוי הוראות עיצוב אדריכלי בנוגע למרחק בין הבניינים לפי סעיף 62א (5) לחוק
- תוספת שתי קומות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (4) לחוק
- תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות לצורך עמידה בתקן חניה נדרש, לפי סעיף 62א (15)

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102,101
דרך מאושרת	701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	803 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	102,101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	מגורים ד'	102,101
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	802,801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	803 - 801

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
17.01	1,621	דרך מאושרת
45.25	4,313	מגורים ד'
37.74	3,597	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>9,531</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.09	1,631.13	דרך מאושרת
45.16	4,311.4	מגורים ד'
37.75	3,604.15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>9,546.68</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בניין מגורים - מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטריד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק).                  2. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים פרטיים וכלליים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.                  3. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מבואת כניסה, מועדון דיירים, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.                  4. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.                  5. תותר בניית מחסנים במרתף, בלובי, בקומת הקרקע, בגלריה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קומת כניסה וגלריה:                  א. יתוכנן לובי כניסה לבנין מגורים.                  ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.                  ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר ברוטו (מרצפה לרצפה).                  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 ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניווד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניווד של חלק משטחי מועדון 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.                  ה. תכסית בניה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.                  ו. לכל יחיד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומת הקרקע והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.                  ז. תותר תוספת שטחי 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.                  2. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.                  3. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.                  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.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.</p> <p>4. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.</p> <p>5. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. מרחק מינימאלי בין המגדלים יהיה 18 מ'.</p> <p>7. מס' קומות מירבי יקבע ל 33 קומות סה"כ.</p> <p>8. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע 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>9. קומות דופלקס בקומות טיפוסיות יחשבו כ 2- קומות טיפוסיות.</p> <p>10. 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>11. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות התחתונות של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<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>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוונים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ תכנית פיתוח.</p> <p>2. הדרכים יופרשו לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, וירשמו על שם עיריית גבעתיים, כל זאת בהתאם להוראות הדין.</p>



4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 801, 802 ו 803 יקבעו כחלק ממתחם ביעוד שצ"פ משולב עם מבני ציבור. תאי שטח אלה יכללו שימושים ציבוריים מגוונים למטרות ציבוריות כגון: חינוך, תרבות, רווחה וקהילה. יותר שימוש נלווה של מסחר שישרת את השימושים הציבוריים, הכל בהתאם לתכנית גב/431 503-0204412</p> <p>2. שימושי השצ"פ יהיו: 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.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי





תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				
2400	(4)	5 (3)	5 (2)	5	33 (1)	0	160	55	9350	9120	16500	2199	101	מגורים ד'	
2400	(4)	3 (3)	5 (2)	5	33 (1)	0	160	55	10781	9120	16500	2114	102	מגורים ד'	
												1737	801	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												1844	802	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												16	803	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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 תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה, עפ"י החלטה של הוועדה המקומית.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל קומות טכניות.
- (2) צפוני ודרומי.
- (3) קו בנין מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45






**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלבויות מימוש המתחם. היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב בפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש כולל 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.
3. 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.
4. כל הגשה להיתר בניה תכלול בתוכה את פרוט העצים במתחם הקבוע בסקר העצים, כולל עצים לשימור, הגנה בזמן העבודות והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.15 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחוו"ד פקיד היערות.
5. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום, ככל שיידרשו, יעשו באופן עצמאי לכל אחד ממתחמי התכנון, בתיאום עם משרד להגנת הסביבה וזאת במסגרת התנאים להוצאת היתר בנייה.
6. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.
7. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם ובתיאום עם הוועדה המקומית.
8. תנאי להגשת היתר בניה ראשון לבניין במתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למתחם. המסמך יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ויגדיר מאפייני עיצוב כגון ריהוט רחוב, תאורה וכד' וחומרי גמר באזורי התכנית השונים, ברחובות, בשצ"פים ובשטחים המגוננים הפרטיים. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הוועדה המקומית גבעתיים.
9. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
10. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מבנה הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה העתידית.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתית העירונית הנדרשת למתחם.
12. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון מחסור איגום בהתאם לחוות דעת / אישור תאגיד המים והביוב שהוא הגורם המקצועי והאחראי.
13. לא יינתן היתר בניה מלא לפני שיהרסו כל המבנים המסומנים להריסה בתאי שטח 801 ו 802.
14. 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. השגת המטרות כמשמעותן בסעיף 145 (ג) 1(1) ל חוק הוא קיומו של איגום הנותן מענה לתשתית המים הנדרשת.
15. תנאי לאישור התכנית המפורטת בתחום המתחם הציבורי או בסביבתו יהיה עריכת נספח

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ניטור וטיפול אשר יסייע לרשות המקומית לשמור על העצים המיועדים לשימור או להעתקה מיום פינוי הדיירים ועד לביצוע הריסת המבנים ומסירת השטח לעירייה בכדי שאלו לא יפגעו כתוצאה מהזנחה או מהעבודות בשטח.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע, אישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה וקבלת תנאים במידת הצורך להגנה מפני חדירת גזי קרקע למבנה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת התקשרות עם אתר פסולת בניין מורשה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היח' לקיימות ואיכה"ס של עיריית גבעתיים, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד היחידה לקיימות ואיכה"ס בעיריית גבעתיים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה לקיימות ואיכה"ס בעיריית גבעתיים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרונות למשברי רוח בהתאם להמלצות דו"ח מיקרו-אקלים ליחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים. מסקנות ודרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הפיתוח על-ידי אגף הנדסה בעיריית גבעתיים. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי נגר ומי מרזבים, אפיון תאורה, חומרי הגמר וכיוצ"ב.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הגורמים הרלבנטיים בעיריית גבעתיים לתכנית ההתארגנות באתר.</p> <p>10. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח בית שורשים שלא יפחת מ-12 מ"ק.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד לעניין החשיפה לקרינה ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה לקיימות ואיכה"ס. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לעניין רעש מחוץ למבנה ורעש ממקורות במבנה לאישור היחידה לקיימות ואיכה"ס בעיריית גבעתיים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת חדשה ועדכנית לעניין הצללות, ויידוע הבניינים הנפגעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מתוקף תכנית זו, ובהתאם למדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה ואישורו ע"י היחידה לקיימות ואיכה"ס של עיריית גבעתיים.</p> <p>15. השלמת סקר עצים הנה תנאי למתן היתר בניה. כמו כן, הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם. בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה</p>

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>ו/או לעקירה.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מרבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. חניות האופניים יתוכננו בהתאם לנקבע בתקן בפיתוח ובחדרי האופניים.</p> <p>2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי, חניות אורחים, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>3. מתוך סך החניות יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.</p> <p>4. כל החניות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>5. 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>6. 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 הרלוונטית. חניות אלה ייעודו למשתמשים הקבועים של המבנים.</p> <p>7. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמלי תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה העת.</p> <p>8. בסמכות מהנדס העיר יהיה לחייב כניסה משותפת, לבטל כניסות ולאפשר כניסות זמניות בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.</p> <p>9. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p> <p>10. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וכזוה שאינו מונע</p> <p>הולכי הרגל.</p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב, ע"פ הסימון במקרא.</p> <p>2. תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב בין החניונים השונים בתוך המתחמים ובינם לבין עצמם, בהתאם למסומן בתשריט. במידה וחניוני המגרשים באותו מתחם יהיו משותפים, תינתן זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב. כמו כן, תתאפשר רמפה כניסה אחת לחניונים המשותפים.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>4. לאחר רישום הפרצלציה וכתנאי לרישומה, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר קיום זיקת הנאה. ההערה תעמוד בתוקפה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר במגרשים הרלוונטיים.</p> <p>5. תתאפשר חניה בחניון משותף למגרשים גובלים ותינתן זיקת הנאה החדדית 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 מימוש המתחם.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל והשנאים, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים פינוי אשפה פנאומטי וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. לא יותר למקם שנאים על עמודים.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>6.6</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. הגבהת המפלס או הנמכתו ב 0.5 מ' לא תחשב חריגה מהוראות העיצוב ובלבד שיתקיים פתרון לנושא נגישות, ניקוז וכיו"ב ובכפוף לקבלת אישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p> <p>2. עיצוב האדריכלי של בנייני המגורים ייקבע בתכנית העיצוב אדריכלי, שתכלול:</p> <p>א. מיקום 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 כל מתחם.</p> <p>ב. עיצוב המבנים. העיצוב יכלול 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. פיתוח החזית החמישית.</p> <p>ו. תיבחן הסוגיה של תפקוד המתחם כאתר טבע עירוני וכן הקצאת שטח לגינות חקלאיות</p> <p>לבעלי הדירות במתחם ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.</p> <p>3. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעת תמהילי דירות ע"פ סעיף 4.1.2 א. ובכלל זה דירות בגדלים שונים (דירות קטנות, דירות בינוניות וגדולות) והיא תהיה תואמת לתכנית זו.</p> <p>4. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי 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><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>6.7</p> <p>1. השטחים המיועדים לציבור יירשמו בהתאם להוראות טבלת ההקצאה והחלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.11 לעיל.</p> <p>2. השטחים המשותפים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, והשטחים הנלווים להם, יירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.</p> <p>3. לאחר הכנת תכנית מדידה תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם לחוק, אשר תירשם בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p> <p>4. הוצאת היתר בנייה במתחם מסוים יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>5. היתר לאכלוס יהיה מותנה בהבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p>	



<p align="center"><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. במתחם יבוצע איחוד ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p> <p>2. השטחים המיועדים והמופרשים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, בכלל זה כבישים, יופרשו במסגרת הוראות החלוקה החדשה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. הדרכים יועברו לעיריית גבעתיים וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה ללא תמורה.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, ו/או מסייעת בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים בתחום התכנית.</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. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p>	
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. במידה ועל הקבלן להתקין מזגנים ו/או לבצע הכנה למיזוג, עליו לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990) למערכות מכניות שיוקנו במסגרת הפרויקט.</p> <p>2. 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>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.</p> <p>4. ככל שניתן תשולב צמחייה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה האפשרות לקינון ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם הערת 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>2. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש - בהתאם לסעיף 4 "יעודי קרקע ושימושים", בלבד.</p> <p>3. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמ"א 38 על שינויה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

6.12	בניה ירוקה
	<p>1. תכנון בניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה תוך עמידה בתקן ת"י 5281 כפי שיהיה בתוקף 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 תעודה.</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.</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 גשת 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. יותר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים מהגורמים הרלוונטיים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>



6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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>

6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<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. תנאי לאכלוס יהיה השלמת הביצוע של קווי הביוב הפנימיים של התוכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב וכל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים</p>

<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>לתכנית המפורטת, כולל 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.</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה ומסירתם לידי העירייה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקתם/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 על פי התכנית הראשית.</p> <p>4. 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 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 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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 במגרש 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><b>6.15</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים.</p> <p>5. יובטח פתרון ניקוז וחלחול של לפחות 15% משטח מגרשי המגורים בתכנית לשכבת האקוויפר, באישור הוועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 1.</p> <p>6. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p> <p>7. 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><b>6.16</b></p>



<p><b>6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 פסולת בניין</b></p> <p>1. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי 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>ד. 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><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה בעת מתן ההיתר.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, 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><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תותר החלפת חברת הניהול מעת לעת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>2. ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית תיערך חו"ד קונסטרוקטיבית לנושא השפעת הבניה על המגרשים הגובלים והאמצעים הדרושים לגרום לאי פגיעה בהם.</p> <p>3. 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> <p>4. התכנית תאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה במסגרת תכנית זו, היתרי הבניה ו/או בהסכמים וזאת ככל שהדבר יתאפשר על פי הדין.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם 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</p>	<p><b>6.20</b></p>



עתיקות	6.20
<p>מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ד. 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>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>	
איכות הסביבה	6.21
<p>1. בנייה משמרת מים</p> <p>א. על פי תמ"א 1/35 שטח התכנית נמצא בשטח לשימור מים. ניהול מי נגר יהיה בהתאם לאישורי רשות המים כפי שיקבע בשלב הבדיקות להיתרי הבנייה.</p> <p>ב. על פי תמ"א 1, על התכנית לכלול הנחיות ופתרונות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי.</p> <p>ג. מי הנגר העילי בגבולות התוכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז. כפי שיפורט בתוכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לאישור בניה.</p> <p>ד. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת גשם.</p> <p>ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהיה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושי של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שימושים לתועלת הציבור שיתוכננו בתכנון המפורט.</p> <p>ו. שטחי הגינון והמיסלעות יתוכננו עד כמה שניתן עם אפשרות חלחול נגר, וככל שניתן ייושמו אמצעים הנדסיים ליצירת חללי אגירה תת-קרקעיים מתחת לאזורים אלו. ככל שיתאפשר, מי הנגר שייאגרו בחללים אלו ישמשו לשימוש חוזר להשקיה (או שימושים דומים) באמצעות שחרור מבוקר לקרקע או שאיבה לשימוש חוזר, ובכל מקרה יהיו את הנגר.</p> <p>ז. תיושם צמחיה מקומית וחסכונית במים בשטח התכנית, וכן שימוש במצעים מחלחלים המשלבים אדמה מקומית ומאפשרים חלחול נגר עילי עד כמה שניתן.</p> <p>ח. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.</p> <p>2. ביוב</p> <p>א. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').</p> <p>ב. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. פסולת</p> <p>א. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	



איכות הסביבה	6.21
<p>ב.היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת חדרי אשפה/מתחמי אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. הצבת המתקנים תבוצע במיקום המאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית גבעתיים.</p> <p>ג.עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ד.תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות עודפי העפר ופסולת הבניין שהוצהרו :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.אישורי כניסה מאתר טיפול או אתר הטמנה מוסדר.</li> <li>2.תעודות משלוח של חומר שנגרס באתר והועבר לשימוש בפרויקטים אחרים, בתיאום מראש עם עיריית גבעתיים.</li> <li>4.חומרים רעילים ומסוכנים</li> <li>א.אחסנה, טיפול ונקיטת האמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.</li> <li>5.אקוסטיקה/רעש</li> <li>א.כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</li> <li>ב.מערכות אלקטרו-מכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</li> <li>6.רעש בעת ההקמה</li> <li>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית גבעתיים. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</li> </ol>	



איכות הסביבה	6.22
<p>7.איכות אויר - ריחות ומזהמים</p> <p>א.תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים (תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב 1992, חוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961).</p> <p>ב.בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.</p> <p>8.אוורור חניונים</p> <p>א.אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב.מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון.</p> <p>ג. ככל שיקבע בחו"ד היחידה הסביבתית דרישה במרחק גדול יותר, תוטמע הדרישה כתנאי להיתר.</p> <p>9.קרינה אלקטרומגנטית - תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך</p>	



## איכות הסביבה

6.22

החשיפה.

10. פיתוח נופי

א. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בתוכנית, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.

ב. מדרכות ושבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים. יושם דגש על תכנון המאפשר נפח בית שורשים מספק בהתאם להנחיית עיריית גבעתיים על מנת לאפשר את גדילתו המיטבית. יוגש נספח הבוחן חתכי שתילה מפורטים ועמידה בנפח בית שורשים מינימלי בתיאום עם העירייה כתנאי להוצאת היתרים.

ג. הבקשה להיתר תכלול סימון כל העצים הבוגרים בתחום התכנית בתוספת ציון מינם, בנוסף, יסומנו העצים המיועדים להעתקה ו/או לעקירה.

ד. שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.

ה. ככל שמסומנים עצים לשימור או העתקה לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.

ו. בתחום התכנית ובתוואי הפיתוח יינטעו עצים בוגרים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר. סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף בעירייה.

11. הצללות ורוחות

א. בדיקת רוחות והצללות תוגש ותכלול את פתרונות מלאים למיתון רוחות, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר בניה.

ב. יש ליידע את הדיירים בדירות הנפגעות בפגיעה בזכויות השמש שלהם על פי החו"ד בדו"ח מיקרו אקלים.

ג. על התכנון להראות בשלב היתר הבניה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון מחסור איגום בהתאם לחוות דעת / אישור תאגיד המים והביוב שהוא הגורם המקצועי והאחראי

### 7.2 מימוש התכנית

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

