

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0723387

מתחם הלבניא

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

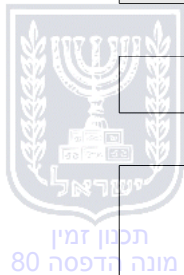
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2024

לאשר את התוכנית

13/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000987083/310>

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם על שטח בן כ-6.98 דונם, בין רחוב לביא מצפון וממזרח לבין בנייני רח' צל הגבעה (שבתחום רמת גן) מדרום, ומהווה מובלעת עירונית של העיר גבעתיים בתחום העיר רמת גן, ממזרח לרח' בן גוריון. במקום בנויים 3 מבנים היסטוריים טוריים בני 3 קומות, הכוללים 69 יחיד וכן מבנה ששימש כצרכניה. בין המבנים עצי פיקוס עבותים וצפופים.

התכנית מציעה הריסה ופינוי של מבנה הצרכניה ומבנה המגורים המערבי, ובמקומם הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות בסה"כ כל אחד, ובהם 250 דירות וחזית מסחרית לרח' בן-גוריון וחניון תת קרקעי, וכן זיקת הנאה למעבר הציבור.

התכנית כוללת שימור של שני מבני המגורים ההיסטוריים המזרחיים והמתחם הפתוח סביבם, לרבות העצים שבו.

המבנים ההיסטוריים שישומרו יוסבו לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וישמשו לדיור בר השגה, בהתאם לתקנות מטרה ציבורית, וירשמו על שם עיריית גבעתיים.

השטח שמצפון וממערב למבנים לשימור יקבע כשצ"פ לשימור.

בנוסף, כוללת התכנית הרחבה של תחום הדרך, ב-3 מ' ברח' לביא (מצפון) וב-6 מ' לאורך דרך בן גוריון, תוך שימור רוב העצים במקטעים אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתחם הלביא	ומספר התכנית	

מספר התכנית	503-0723387
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
6.986 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	183171
קואורדינאטה Y	665097

1.5.2 תיאור מקום

מובלעת של העיר גבעתיים, בצפון-מזרח העיר, ממזרח לדרך בן גוריון, בשכונת יד לבנים שבתחום רמת גן.

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
	143	דרך בן גוריון דוד	גבעתיים
	6	לביא	גבעתיים
	2	לביא	גבעתיים
	8	לביא	גבעתיים
	4	לביא	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	376-381	

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

רמת גן



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/23/א/4</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 4. הוראות תכנית תמא/35/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/4</u>
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/4/2</u>
06/05/1960		1337	761		החלפה	<u>גב/53</u>
18/12/1961			0		החלפה	<u>גב/84</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 05 17/09/2024	משה פרידמן	05/08/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	11: 06 17/09/2024	משה פרידמן	05/08/2024	22		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תיק תיעוד מקדים בן גוריון 143 / הלבאי 2 גבעתיים - צרכניה	10: 55 12/09/2021	אמנון בר אור	01/08/2018	71		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	תיק תיעוד מקדים הלבאי 4	10: 58 12/09/2021	אמנון בר אור	01/08/2018	77		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	תיק תיעוד מקדים הלבאי 6	11: 01 12/09/2021	אמנון בר אור	01/08/2018	78		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	תיק תיעוד מקדים הלבאי 8	11: 03 12/09/2021	אמנון בר אור	01/08/2018	81		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	תיק תיעוד מקדים מתחם הלבאי	11: 31 12/09/2021	אמנון בר אור	01/11/2018	101		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	09: 31 17/09/2024	י. לבל מהנדסים	16/09/2024	6		רקע	תשתיות
לא	נספח ביוב - תנוחה	09: 11 05/07/2022	י. לבל מהנדסים	04/07/2022	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי. מחייב לענין מרחק מזערי בין המבנים החדשים	15: 47 24/07/2024	משה צור	24/07/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוות דעת סביבתית	09: 33 17/09/2024	רון לשם	16/09/2024	60	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים	15: 22 08/12/2022	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	05/07/2022	22	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פיתוח	12: 45 25/07/2024	קו בנוף אדריכלות נוף	25/07/2024	1	1: 500	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - על רקע מצב קיים + מוצע	15: 21 08/12/2022	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	05/07/2022	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 04 31/07/2024	אבירם אגאי	31/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח מים - תנוחה	09: 08 05/07/2022	י. לבל מהנדסים	04/07/2022	1	1: 250	רקע	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז - תנוחה	09: 10 05/07/2022	י. לבל מהנדסים	04/07/2022	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	09: 33 17/09/2024	י. לבל מהנדסים	16/09/2024	16	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח מצב מאושר	08: 47 09/08/2022	ברני גטניו	23/09/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עדי בן אנוש (1)		מעונות פועלים ב' אגודה שיתופית רמת גן בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6236050		abenenosh@nblaw.com
	אחר	אריק סוכובולסקי (2)		מעונות פועלים משותפים רמת גן אגודה שיתופית בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-5663222		as@suchov.co.il
	פרטי	מוטי להב		קרסו נדל"ן	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	motil@carasso.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד ע. בן אנוש - ב"כ אגודת מעונות פועלים ב'.

(2) הערה: עו"ד א. סוכובולסקי - ב"כ אגודת מעונות פועלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטי להב		קרסו נדל"ן	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	motil@carasso.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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450518		inbalg@mz- a.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	אגרונים	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	office@adir- nof.co.il
שימור	אדריכל	אמנון בר אור	25324	אמנון בר אור - טל גזית בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082		amnon@baro r-arc.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	76	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
	יועץ תשתיות	לבן מהנדסים		לבן מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' כלכלה ושמאות מקרקעי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	קו בנוף אדריכלות נוף		קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ	קיסריה	פארק התעשייה (2)		04-6276727	04-6276726	kavbanof@ka v-banof.co.il

(1) כתובת: ת.ד 309.

(2) כתובת: ת.ד 3110.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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
ממונה השימור	מהנדס העיר, או מי מטעמו, האמון על נושא השימור ברשות
מתחם לשימור	תאי שטח 601, 401

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**

התחדשות מתחם הלבאי באמצעות הריסה של בנין המגורים המערבי ומבנה הצרכניה, הקמת שני מגדלי מגורים וחניון תת קרקעי, ושימור המתחם המזרחי הכולל שני מבנים והחצרות שסביבם, תוך הסבתם לדיר ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב', שצ"פ ודרך מוצעת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- ב. קביעת הוראות בינוי ותנאים להקמת 2 מגדלי מגורים, שבהם 250 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, ושטחים עיליים בהיקף של 21,850 מ"ר עיקרי ו-10,500 מ"ר שירות. בכל מגדל 30 קומות בסה"כ.
- ג. קביעת הוראות לשימור שני מבנים היסטוריים קיימים והקצאתם לשימושים ציבוריים, ללא שינוי של השטח או שינוי מ"ר, ושטחים הבנוי הקיים בהם 3,605 מ"ר בסה"כ.
- ד. קביעת חזית מסחרית בשטח 400 מ"ר בסה"כ בקומת הקרקע של המגדלים.
- ה. קביעת מרתף חניה בשטח עד 19,640 מ"ר במגרש המגורים.
- ו. קביעת הוראות בדבר שימור השטח הפתוח, לרבות עצים, שבילים, טראסות, פינות ישיבה, בריכות נוי וגדרות.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- ח. הרחבת זכות הדרך בדרך בן גוריון וברח' לביא.
- ט. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.
- י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	703
דרך מוצעת	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	702, 701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	703
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	702, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מתחם	דרך מוצעת	702
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	703
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	701
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	101
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	701
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601
שימור נופי	דרך מוצעת	702
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	401
שימור נופי	מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	5,914	84.66
דרך מוצעת	33	0.47
שטח ציבורי פתוח	1,039	14.87
סה"כ	6,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32.48	0.46
דרך מוצעת	621.59	8.89
מבנים ומוסדות ציבור	2,482.56	35.51
מגורים ד'	2,785.99	39.85
שטח ציבורי פתוח	1,069.21	15.29
סה"כ	6,991.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל הקרקע: מגורים, שימושים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע: מבואות, מסחר, שטחי עזר מתחת לקרקע: חניונים תת קרקעיים, מחסנים, מתקנים טכניים גגות המבנים: שימושים טכניים, בריכות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. גובה הבניינים, מספר הקומות, מספר הדירות ושטחי הבניה יהיו ע"פ המצוין בטבלה 5. 2. לפחות 30% מסך הדירות בתחום התוכנית יהיו דירות קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן). 3. גובה קומות: א. גובה קומות המגורים הטיפוסיות יהיה עד 3.6 מ'. ב. גובה קומת הכניסה יהיה עד 8.5 מ'. ג. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ'. ד. בקומות גבוהות יותר פיצול מפלסים לצרכים טכניים. 4. קווי בנין: א. קווי הבנין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט. ב. קווי בנין מרביים למרתפים יהיו בגבול מגרש המגורים ובכפוף למרחק מעצים לשימור. ג. מרחק מינימלי בין המבנים בתא השטח לא יפחת מ-12 מ' ככל שיתאפשר בתכנית העיצוב, יוגדל מרווח זה ל-14 מ'. ד. מרחק בין בנין מגורים חדש לבנין לשימור לא יפחת מ-14 מ'. 5. אין לבנות גדרות ושערים מעבר לקו המבנה הבנוי בכל תחום תא שטח 101. 6. השטח סביב המבנים בתא שטח 101 יהיה מגוון בהמשך לגינון בתא שטח 601. 7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין בהיקף של עד 1.2 מ', למעט לתחום דרך בן גוריון. 8. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בתא שטח 101 יהיה 85 מ"ר. 9. יקבע מעבר לגישת הולכי רגל מתחום המבנים הציבוריים לחניון התת-קרקעי שבתא שטח 101.</p> <p>ב</p> <p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע תקבע חזית פעילה, רציפה ככל הניתן, לאורך דרך בן גוריון ולאורך זיקת ההנאה בין שני המבנים, באופן שיתאפשר רצף הליכה ושהייה המחבר בין הרחוב הראשי לפנים המתחם. 2. ככל הניתן, בחזיתות אלו לא ימוקמו מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר, למעט פינוי אשפה, כאמור בסעיף 6. 3. החזית המסחרית תתוכנן, ככל הניתן, בהתאמה למפלס המשתנה של המדרכה.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. מגורים - דיור בהישג יד לפי תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.</p> <p>2. באולם בקומת הקרקע ברח' הלבאי 6 (הבנין המערבי מבין הבניינים לשימור, בו קיים אולם מקורי) יותרו:</p> <p>א. שימוש ציבורי למטרות תרבות, קהילה וחינוך.</p> <p>ב. שימוש מסחרי נלווה, הכולל: בית קפה, גלריה וחדר חוגים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הטיפול במבנים לשימור בהתאם למפורט בסעיף השימור 6.2.</p> <p>2. השימוש הציבורי כאמור בסעיף 4.2.1.2 יתאפשר ככל שיוכח:</p> <p>א. שהינו מתאים למבנים ולחצרות לשימור ולערכי השימור שלהם.</p> <p>ב. שלא תיגרם פגיעה בחצרות ובמעבר הרציף ביניהן.</p> <p>ג. שלא תפגע חזות המבנה.</p> <p>ה. שימוש ללא גידור וללא סגירות חורף.</p> <p>3. לא יותרו שימושים ציבוריים המחייבים שינויים ותוספות בפיתוח הנופי לרבות הקמת גדרות, שערים וכד'.</p> <p>4. תתאפשר עליה לגג המבנים לשימור. הגישה תהיה מבוקרת. השימוש בגגות ועיצובם יהיה בהתאם להנחיות העיריה.</p> <p>5. לא תותר בניה במרחב הנופי שבין הבניינים. השטח לשימור נופי יישמר כפי שהוא, לרבות כל רכיבי הפיתוח שבו.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מעבר ושהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים; גינון ונטיעת עצים; שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, פרגולות; פינות שעשועים ומתקני משחקים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו כל בנייני ו/או חניה, עיליים או תת-קרקעיים.</p> <p>2. תותר בניה לצרכי שיחזור מדרגות, שבילים, בריכות, קירות תומכים, מעקות וכד', בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>3. הפיתוח בתחום המתחם לשימור, ובכלל זה שמירה על עצים לשימור ופיתוח החצרות, יעשה בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>4. עקרונות הפיתוח בהתאם לסעיף השימור 6.2.</p> <p>5. בניה ו/או התקנות לצרכי בטיחות, מניעת נפילה וכד' יתוכננו בתיאום עם יועץ השימור.</p> <p>6. השטח הפתוח ישאר נגיש ולא מגודר.</p>	
דרך מוצעת	4.4

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התו"ב, וכן : נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, פרגולות וסככות צל, שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילים והסדרים לתנועת אופניים, תמרורים ורמזורים, תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מפרצי חניה וחניות, פיתוח סביבתי ובכללו תאורה וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וכן מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות				
3000 (6)	8	30 (5)	120	250 (4)	60 (3)	19640 (2)		10500	21850 (1)	2784	101	מגורים	ד' מגורים
								60 (7)	340 (7)	2784	101	מסחר	ד' מגורים
		3 (11)	(10)	49	(10)			50 (9)	3605 (8)	2481	401		מבנים ומוסדות ציבור
		1 (13)						50 (12)		1068	601		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קווי הבנין כמסומן בתשריט.
- קווי הבנין למבנים לשימור הם לפי תכנית המבנה המקורי. מרחק בין בנייני חדש למבנים לשימור לא יפחת מ- 14 מ'.
- בתא שטח 101 שטח ממוצע ליח"ד יהיה 85 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 85 מ"ר (בממוצע) עבור 250 דירות + 600 מ"ר למבואות ומועדון דיירים בקומת הקרקע.
- מתוכם 500 מ"ר למחסנים. בנוסף, יותר להעביר עד 10% משטחי השירות מתת הקרקע אל מעל לקרקע, ככל שאין פגיעה בתקן החניה הנדרש.
- תכסית עילית. תכסית תת-קרקעית בתא השטח 101 לא תעלה על 95%.
- מתוכן 30% דירות קטנות.
- כולל קומת קרקע וקומה טכנית.
- תותר תוספת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר לכל דירה, ע"פ התקנות.
- שינויים בהיקף שטחי המסחר: יותר ניווד בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, ויותר ניווד בין שטחים אלה לשטחי הלובי והשירות שבקומת הקרקע, בהיקף של עד 150 מ"ר - הכל בהתאם לתכנון המפורט.
- עיקרי + שירות, קיים לפי מדידה בפועל וללא תוספת בניה מעל או מתחת לקרקע. סה"כ השטחים העיליים בתאי שטח אלה יהיו ללא שינוי. לעת הוצאת היתר יבוצע חישוב שטחים מחדש לפי תקנות חישוב שטחים משנת 1992. תותר הבלטת מרפסות קיימות מעבר לקו בנין.
- ככל שלא יתאפשרו פתרונות אשפה בתוך המבנים לשימור, ועל אף האמור בסעיפים 4.2.2 (א) 5 ו- 4.3.2 (א) 1, תתאפשר תוספת 50 מ"ר לטובת מבנה אשפה שיוכל להיבנות מחוץ לקווי הבנין, בתחום השצ"פ - מגרש 601 או השב"צ - מגרש 401. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לשימושים אחרים.

(10) לפי המצב הקיים בשטח.

(11) לפי המצב הקיים בשטח. ככל שיבנה מבנה אשפה, גובהו לא יעלה על קומה אחת.

(12) ככל שלא יתאפשרו פתרונות אשפה בתוך המבנים לשימור, תתאפשר תוספת 50 מ"ר לטובת מבנה אשפה שיוכל להיבנות מחוץ לקווי הבנין, בתחום השצ"פ - מגרש 601 או השב"צ - מגרש 401. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לשימושים אחרים.

(13) ככל שיבנה מבנה אשפה, גובהו לא יעלה על קומה אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי יהווה תנאי להיתר בניה ראשון מתוקף התכנית.

תכנית זו תכלול:

- א. התייחסות להעמדת המבנים ובחינת ריווח המרחק בין המגדלים.
- ב. מפלסים, חומרי גמר, מרפסות, שילוט, פירוט פיתוח, עיצוב גגות.
- ג. עיצוב חזיתות קומת הקרקע כחזית פעילה.

ד. שמירה על שטח רציף ופתוח לציבור בין שטח המגורים לשטח למבני ציבור, בין דרך בן גוריון למתחם לשימור.

ה. הצגת פתרונות למעבר רציף בין קדמת המגרש לעורף.

ו. פיתוח המעבר הציבורי יכוון לשמירה על נראות ונגישות מהרחוב הראשי למבנים לשימור.

ז. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעת עצים במרחב הציבורי (2015).

ח. הפיתוח הנופי יכלול פתרונות לפריקה וטעינה, לרכב חירום, לפינוי אשפה מן המגדלים, פילרים לחשמל, מים, גז ותקשורת וכל שימוש שידרש.

ט. יוצגו פתרונות לפינוי אשפה ומתקנים טכניים עבור המבנים לשימור, בהתאם לאמור בסעיף 6.2.

י. ככל הניתן, לא יופנו אזורי פריקה, טעינה וחניה אל הרחוב.

יא. מתקנים ומערכות טכניות יוצנעו.

יב. נספח לניהול נגר וניקוז יציג את כל האמצעים והפרטים שיישמו להחדרה, השהיה וניקוז

נגר בכל תחום התכנית, על מנת להפחית את נפח הנגר היממתי הנוצר, כמפורט בסעיף 6.6.

יג. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול התייחסות להיבטי הפיתוח הבאים:

1. שבילים ומקומות לשהיה של הולכי הרגל.

2. הפיתוח הנופי במתחם לשימור ישתמש בשבילי הולכי רגל בהתאם לתכנון המקורי. יותרו שיקום וחידוש מדרגות קיימות במתחם לשימור.

3. מפלסי הכניסה (0.00) בנספחי הבינוי והפיתוח הם מנחים בלבד, המפלסים הסופיים של

הבניינים ייקבעו בעת התכנון המפורט בשלב היתר הבניה. בתא שטח 101 לא יותר שילוב

מדרגות בפיתוח, אלא לצורך גישה לשצ"פ (תא שטח 601) ולמגרש הציבורי, הנכללים במתחם לשימור, תוך שמירה על המפלסים הקיימים בו.

4. ככל הניתן, התכנון יכוון שלא למקם פתחים לשחרור אויר באזורי גיבון ושהיה.

5. יש לשמור על עומק ונפח בית גידול שיספקו מקום הולם לשורשי עצים, ור' סעיף 6.7.

6. הפיתוח בתחום המתחם לשימור, ובכלל זה שמירה על עצים לשימור ופיתוח החצרות, ייעשה בהתאם למצב המקורי ובהתאמה לתיק התייעוד.

כ. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול התייחסות להיבטי הסביבה הבאים:

1. בדיקת הצללה ורוחות ע"פ תכנון לביצוע, כולל פיתוח נופי וצמחיה.

2. הוראות בנושא שילוב אנרגיה מתחדשת.

3. שילוב של גיבון ומתקנים פוטו-וולטאיים בגגות.

4. מניעת מטרדים בשלב הבניה.

שימור**6.2**

על המבנים המסומנים בתשריט כ"מבנים לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמכי התייעוד, תכנית העיצוב האדריכלי והנופי והבקשות להיתר יובאו לדיון בוועדת



השימור העירונית לצורך קבלת חוות דעתה טרם הדיון בועדה המקומית.

ב. תיאסר הריסת מבנים המסומנים לשימור. יותר פירוק חלקי מבנה לא מקוריים, בהתאם לתיק התיעוד ובאישור ממונה השימור.

ג. שימור המבנים יבוצע בהתאם לתיק התיעוד והיתרי שימור המבנים, ובאישור ממונה השימור.

ד. תוספות ושינויים:

1. תותר הקמת קיר תמך מינימאלי בין תאי שטח 401, 601 לתא שטח 101, על מנת לאפשר את גובה הקרקע הטבעי, ובכפוף לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר.
2. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות על גגות המבנים לשימור.
3. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגגות העליונים בתנאי הרחקתם מקווי הקירות החיצוניים והסתרתם, בתאום עם ממונה השימור.
4. לא יותרו מתקנים המיועדים לבנין החדש לצד המבנה לשימור, מעל לקרקע.
5. תשתיות ימוקמו בתוך קונטור המבנים ההיסטוריים בקומת הקרקע, יוטמעו בקירות ובפירים מוצנעים בלבד, בכל מבנה בנפרד.
6. פתרון האשפה יבחן במסגרת תכנית העיצוב כאמור בסעיף 6.1 ובהתאם להערה 9 לטבלת הזכויות.
7. מערכות אלקטרו מכניות ישולבו תוך הצנעתן, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובאופן שאינו פוגע בערכי השימור ובמטרותיו.
8. לא תותר חניה בתחום המבנים והשטחים הפתוחים במתחם לשימור, מעל ומתחת לקרקע.

לא יותר מעבר רכב בתוך מגרשים אלה.

ה. הבקשות להיתר למבנים לשימור יכללו:

1. שרטוטים הנדסיים / אדריכליים המפרטים את שימור המבנים ושיקומם, במטרה להחזיר את מעטפות המבנים (חזיתות וחדרי מדרגות) לקדמותן.
2. הוראות לגבי כל הפעולות הנדרשות, ע"פ תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור, כגון: חיזוק שלד, טיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכיו"ב.
3. שרטוטים של הקומות, חזיתות, חתכים, ופרטים בהם יסומנו בבירור: תחום האתר לשימור, המצב הקיים (הבנוי), פרטי בניין מקוריים, המצב המוצע, שינויים פנימיים מוצעים.
4. תכנית פיתוח שטח תכלול, ככל הניתן, טיפול בשטחים פתוחים, שמירה על הצמחיה הקיימת לשימור/שיקום והוספת צמחיה חדשה, ותעמוד בהוראות הבאות:

- 1) התכנית תכלול סימון מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר ובסביבתו, כגון: קירות תמך, גדרות וחומות, מדרגות, שערים, ריצוף היסטורי בשבילים, ועצים וצמחיה לשימור.
- 2) פיתוח השטח בהתאם לתיקי התיעוד והשרידים הקיימים.
- 3) תכנית הפיתוח תותאם למבנים לשימור ויתווספו מרכיבי פיתוח נדרשים מבלי לפגוע בשימור.
- 4) כל העבודות בשטחים הפתוחים הסמוכים למבנים לשימור יתואמו עם ממונה השימור.

4. הוראות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק.

5. תכנית ניהול לאתר, ובכללה המבנים לשימור והשטחים הפתוחים הגובלים, תוך פירוט אופן גידור השטח, אטימת המבנים לתקופת הביניים, אופן ההגנה והטיפול בעצים לשימור, מיקום מכולות וציוד כבד וכו'.

6. טיפול בקונסטרוקציה המבנים לשימור:

- 1) ככל הניתן, ישמרו הסכמה הסטטית של המבנה המקורי ורכיבי הקונסטרוקציה המקוריים.
- 2) לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקירות הבנין הקיימים.



שימור	6.2
<p>(3) לא תותר פגיעה בשלד המקורי ובחזיתות של המבנים. ככל שיידרשו שינויים קונסטרוקטיביים לשם חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה, התקנת חדרים מוגנים וכד', אלו יבוצעו במסגרת המעטפת הקיימת ובהלימה לתיק התייעוד.</p> <p>7. עבודות השימור בתוך המבנים יכללו, ככל הניתן:</p> <p>(1) שימור, שיקום חדרי המדרגות וחללי הכניסה המקוריים. הפרטים יכללו: מדרגות, מעקות למדרגות, דלתות כניסה לדירות, רכיבי "פריקסט", חומרי חיפוי הקירות, מרצפות, פרטים דקורטיביים.</p> <p>(2) החלפת חלקים פגועים והשלמת חסרים בחלקים זהים למקור בחומר, בגודל ובצורה, לאחר אישור ממונה השימור.</p> <p>(3) שיקום תקרות קיימות ושמירה על הגובה המקורי של חללי הפנים באזורים המשותפים.</p> <p>(4) לא יותר שינוי במהלכי המדרגות, מעקות המדרגות ובכניסות לחדרי המדרגות בחזית המבנה (ובכלל זה לצורך העברת תשתיות).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>א. כל מקומות החניה, ובכלל זה עבור דירות במבנים לשימור אשר בתא שטח 401, יהיו בתחום תא שטח 101, בחניון התת-קרקעי של המגורים.</p> <p>ב. לא יותר מעבר לרכב מעל הקרקע בתחום התכנית, למעט לרכב תפעול, חירום או נכה.</p> <p>ג. מענה לפריקה, טעינה וצרכי תברואה יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום מגרש ציבורי או זיקת הנאה, או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופנים, אלא מקו הבנין.</p> <p>ה. כניסה לחניון מרחי' הלבאי בלבד.</p> <p>ו. חנית רכב דו גלגלי, ובעדיפות ראשונה לאופנים, תמוקם, ככל הניתן, במרתף העליון.</p> <p>ז. מעליות לחניון יותאמו להובלת אופנים, כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> <p>ח. תקן החניה במגרשי המגורים יהיה כדלהלן:</p> <p>1. תקן חניה לרכב פרטי במגדלי המגורים יהיה 1:1.</p> <p>2. תקן החניה לדירות במבנים לשימור יהיה 0.6.</p> <p>3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופנים יהיה לפחות לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ט. בחניון תתאפשר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

תשתיות	6.4
<p>א. קווי התשתית ומתקני התשתית בתחום התכנית, ובכללם קווי החשמל והתקשורת, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.</p> <p>ג. במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם במגרש ביעוד מגורים ד', בתחום קווי הבניין בתת הקרקע, באישור המשרד להגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>ד. מתקנים וארונות טכניים ימוקמו במקום נגיש ונסתר ככל הניתן, ובמקבצים. לא יותרו מתקנים עצמאיים בשטחים הפתוחים.</p> <p>ה. מיקום תשתיות במבנים ההיסטוריים לשימור ר' בפרק השימור 6.2 סעיף ד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

איכות הסביבה	6.5
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח למניעת מטרדים בשלב העבודות, אשר יתייחס למטרדי רעש, רעידות ואבק לאישור עיריית גבעתיים.</p> <p>ב. טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם להנחיות עיריית גבעתיים.</p>	

6.5

איכות הסביבה

ג. כתנאי להיתר הריסה/בניה לכל בנין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. עבודות פירוק אסבסט יבוצעו כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.

ד. פתחי כניסת האויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן ממקורות זיהום (כבישים וכו').

ה. מיקומי/פליטת האויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ושהיה.

ו. לעת תכנון מפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לרעש מתחבורה, מערכות ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ותקבע את הטיפול האקוסטי הנדרש.

ז. היתר בניה למבנה מעורב-שימושים יכלול אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים משימוש המסחר למגורים. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, יכללו פתרונות לטיפול מקדים בשפכים, אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבנין.

ח. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות משל המגורים.

ט. פינוי האשפה יהיה מרחוב הלבאי, בקומת הקרקע במגדל הצפוני. ככל שיבחר פתרון פינוי פנאומטי תוגבה קומת הקרקע במגדל ל-8.5 מ'. המערכות לפינוי והגישה אליהן יוצנעו. מלבד זאת, ככל הניתן, לא יופנו אזורי פריקה, טעינה וחניה אל הרחוב.



6.6

ניהול מי נגר

א. לפחות 15% משטח התכנית יותרו ללא בינוי עילי או תת קרקעי כשטחים חדירי מים, בחישוב השטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף.

ב. השטחים חדירי-המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ג. יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בעת אירוע בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות 2%).

ד. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על ספיקת התכן המחושבת לתא השטח לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות.

ה. מערכות ומתקני ניהול נגר וניקוז יותרו בכל ייעודי הקרקע בתכנית.

ו. בתכנית העיצוב והפיתוח יפורטו אמצעים לניהול הנגר, לסוגיהם, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

ז. במסגרת תכנית הפיתוח יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול יפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה (דוגמת הרשות המקומית, בעל הנכס, חברת ניהול וכד').

ח. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח המגרש, כמפורט בתכנית הפיתוח. האמצעים ישולבו בפיתוח המוצע.

ט. מערכת התיעול והניקוז תתוכנן לאור ההנחיות תמ"א 1 במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות, ולא פחות מתכנון ניקוז התואם לזמן חזרה של 1:20 שנה.



6.7

שמירה על עצים בוגרים

א. לא יותרו כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כמסומן בתשריט ולא יפחת מ-3 מ'.

ג. בית גידול לעצים יהיה בעומק מינימלי של 1.5 מ' ובגודל מזערי של 15-25 מ"ק לכל עץ.

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>ד. תתוכנן הגנה על המבנים כנגד חדירת שורשי הפיקוסים הקיימים, כגון ע"י קיר דיפון נגד שורשים או כל אמצעי אחר.</p>	
<p>6.8 עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תחום התכנית מסומן כדלהלן: 1013/0 "רמת-גן" י.פ. 1091 עמ' 1427 מיום 18/05/1964 המוכרז כדין. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה מעל גובה 165 מ' מעפה"י יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה הוא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.10 זכות מעבר</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא הגבלה. ב. תחום זיקת ההנאה יפותח ברצף עם שטחים ציבוריים גובלים, ללא גדרות והפרדת מפלסים. ג. בתא שטח 101 רוחב המעבר בין הבניינים יהיה לכל הפחות 8 מ', כמסומן בתשריט. ד. מיקום סופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.</p>	
<p>6.11 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. ב. החניות הציבוריות יירשמו על שם עיריית גבעתיים במסגרת רישום בית משותף.</p>	
<p>6.12 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתחום התכנית יבוצעו איחוד וחלוקה מחדש. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט בטבלת האיזון וההקצאות המצורפת כנספח מחייב לתכנית, ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ב. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף בשלב ההיתר.</p>	
<p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - אישור תיקי תיעוד מלאים ובקשה להיתר ע"י ועדת השימור. ב. תנאים להריסה: 1. המבנים או חלקי המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה, ויהרסו כחלק מהיתרי הבניה באותו מגרש. 2. הריסת המבנים תערך רק לאחר השלמת תיקי תיעוד מלאים לכלל המבנים במתחם. 3. הריסת המבנה המערבי תערך באופן הדרגתי ומבוקר, כך שתתאפשר כניסה לשם השלמת התיעוד. בנוסף יישמרו לבני סיליקט מקוריות לשם בניית השלמות במבנים לשימור. ג. תנאים להיתר בניה: 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ותכנית לניהול נגר עילי, כמפורט בסעיפים 6.1, 6.6 לעיל. 2. הבטחת רישום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p>	

6.13

תנאים בהליך הרישוי

3. תנאי להיתר בניה למגורים - הבטחת ביצוע השימור.
4. תנאי להיתר בניה ותכנית פיתוח - תיאום עם נת"ע או מי מטעמה:
- 1) לא תותר הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום המיועד לציר הסעת המונים, אלא לאחר תיאום עם נת"ע או מי מטעמה.
- 2) תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים (בעומק לא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע).
- ד. תנאים בהיתר:
1. הבטחת השלמה של שימור המבנים והשטחים הפתוחים הצמודים להם, בהתאם להנחיות נספח השימור והיתרי הבניה.
2. עמידה בתקן לבניה בת-קיימה, בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולדרישות החוק, ע"פ המחמיר בהם.
- ה. תנאי לאכלוס המגדל השני - פינוי המבנים לשימור ומסירתם לרשות המקומית.

6.14

הנחיות מיוחדות

עד להעברת החזקה על המבנים לשימור לעיריית גבעתיים, יותר בהם השימוש למגורים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תמומש כהליך בינוי-פינוי-שימור, שיכלול הריסת הבניינים ובניית המגדלים במגרש המערבי, והעברת דיירי הבניינים המזרחיים אליהם. השימור בבניינים המזרחיים יבוצע רק לאחר אכלוס המגדלים.
- ב. תוקף התכנית הוא לחמש שנים מיום אישורה כדין. במידה ובתוך תקופה זו לא יוגש היתר בניה מכוחה של התכנית, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות, ובתנאי שהחלטה על הארכת התכנית תתקבל כל עוד התכנית בתוקף.