

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0650374

גב/מק/1/589 - איחוד וחלוקה לתכנית גב/589 - הסתדרות צפון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.10 לתכנית 503-0220798 , גב/589- הסתדרות צפון.  
1. שינוי תמהיל הדירות.  
2. שינוי שלבי ביצוע של התכנית.  
3. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית

גב/מק/1/589 - איחוד וחלוקה לתכנית גב/589 - הסתדרות צפון

מספר התכנית      503-0650374

1.2 שטח התכנית      26.108 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (א) (1), 62א (א) (15), 62א (א) (19), 62א (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	182269
קואורדינאטה Y	663591

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון - דרך יצחק רבין, מדרום - רח' כ"ג, ממערב - רח' ההסתדרות, ממזרח - גן רבקה.

### 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
	3	ההסתדרות	גבעתיים
	5	ההסתדרות	גבעתיים
	2	ההסתדרות	גבעתיים
	4	ההסתדרות	גבעתיים
	1	ההסתדרות	גבעתיים
	9	ההסתדרות	גבעתיים
	11	ההסתדרות	גבעתיים
	7	ההסתדרות	גבעתיים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
554, 559	529-530, 533, 549	חלק	מוסדר	6161
134	122, 160-161	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

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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
17/12/2017		2377	7644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות .503-0220798 תכנית 503-0220798 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	503-0220798



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות הרשקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות הרשקוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה + חו"ד כלכלית	16: 53 23/04/2023	בוגין נחמה	26/03/2023	41		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 25 14/06/2022	ירון גלר	17/03/2022		1: 200	מנחה	ביוב וניקוז
לא		12: 54 14/12/2022	ירון גלר	10/12/2022	16	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט בינוי ופיתוח	15: 52 25/07/2022	רות הרשקוביץ	24/07/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	קומפילציה מצב מאושר	13: 18 20/10/2021	רות הרשקוביץ	18/10/2021		1: 500	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים	17: 15 29/11/2022	שבתאי גונן	29/11/2022	45	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	17: 14 29/11/2022	שבתאי גונן	29/11/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה (חלק 1)	17: 05 22/11/2022	שרלי דגש	09/11/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה (חלק 2)	17: 07 22/11/2022	שרלי דגש	09/11/2022	2	1: 250	מנחה	תנועה

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברת דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650	03-9673651	Nissim@du nietz.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722281		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650	03-9673651	Nissim@dunietz.co. il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רות הרשקוביץ	87503	רות הרשקוביץ	תל אביב- יפו	בוקי בן יגלי	11	03-5280234		office@bharc h.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		office@trees. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר			תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ	שרלי דגש		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		shirly@dgsh. co.il
שמאות	יועץ כלכלי	בוגין נחמה	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	smoyal@bogi n.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 926.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תכנית איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של חלקות 530, 549, 533, 529 (גוש 6161), וחלקות 160, 161, 134, 122 (גוש 6162), וחלקותם לחלקות ליעוד כביש, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים, הכול בהתאם לתשריט של תכנית מס' 503-0220798, גב/589 הסתדרות צפון.
- ב. קביעת טבלת איזון והקצאה.
- ג. קביעת הוראות בינוי.
- ד. שינוי תמחיל הדירות כמפורט בסעיף 4.1/ב.
- ה. שינוי שלביות בתכנית כמתואר בסעיף שלבי ביצוע 7.1.
- ו. תוספת של 9268 מ"ר (4585 מ"ר למגרש 1, ו-4683 מ"ר למגרש 2), לשטחי שירות תת-קרקעיים לצורך עמדת הדפסה 24.
- ז. בתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר.
- ז. שינוי בתקופת התקשרות ראשונה עם חברת ניהול ל-5 שנים, כמתואר בסעיף 6.3/2.
- ח. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ט. קביעת זיקות הנאה לציבור, הולכי רגל, ורכב. ומבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור	5,4
שטח ציבורי פתוח	15,14,11,7
דרך מאושרת	13,12
דרך מוצעת	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	2,1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2,1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5,4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	15,11,9,7
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	12
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	5,4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	2,1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	10,9
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
זיקת הנאה	דרך מאושרת	12
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5,4
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	15,11,7
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	12
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10,8
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	10,8
קו בנין עילי	דרך מאושרת	12
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	5,4
קו בנין עילי	מגורים ד'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	11, 14
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	12
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	4, 5
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	11, 15
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	12, 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7 - 11, 14, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,093	15.68
דרך מוצעת	2,413	9.24
מבנים ומוסדות ציבור	8,273	31.69
מגורים ד'	7,626	29.21
שטח ציבורי פתוח	3,314	12.69
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	389	1.49
<b>סה"כ</b>	<b>26,108</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,108.4	15.66
דרך מוצעת	2,405.33	9.17
מבנים ומוסדות ציבור	8,239.69	31.41
מגורים ד'	7,724.27	29.45
שטח ציבורי פתוח	3,380.2	12.89
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	374.35	1.43
<b>סה"כ</b>	<b>26,232.23</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בניין מגורים: דירות, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. בתנאי שלא יהיו מטרד - לשיקול דעת הוועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.</p> <p>ב. שטחי רצפות בקומת הקרקע תכלול את כניסות, לובי, מועדון דיירים, חדרים טכניים ו/או מכונות, גרעינים, חדרים לשירות כלל הדיירים וכו'.</p> <p>ג. שטחי רצפות בקומת הקרקע תכלול את שטחי ציבור (חינוך, לרבות מעונות יום, תרבות, בריאות וקהילה) ותתאפשר הצמדת חצר ייעודית בתחום המגרש.</p> <p>ד. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבית, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.</p> <p>ה. קומת גלריה: יכללו מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות ומרחבי מוגן קומתיים.</p> <p>ו. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות ומרחב מוגן קומות או ממ"ד בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>ז. קומות גג: דירות פנטהאוז, מתקנים טכניים, בריכת שחיה.</p> <p>ח. שטחים ציבוריים: 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>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו עד 24 קומות מגורים טיפוסיות. (גובה כולל של כל מבנה כ- 100 מטר).</p> <p>2. גובה קומת טיפוסית בין 3.2-3.5 מטר ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת קרקע עד 7 מטר ברוטו וכן קומות טכניות/גלריה כחלק מקומת הקרקע ו/או גג המבנה.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין המבנים באותו תא שטח יהיה בין 15-25 מ'.</p> <p>5. לא ניתן יהיה לחבר בין המבנים באותו תא שטח.</p> <p>6. תקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ 5 מ', למעבר הציבור בין המבנים באותו תא שטח.</p> <p>7. תכסית בנייה מירבית לכל קומה בבניין מגורים, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 60% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות (גזוזטראות).</p> <p>8. קומת כניסה וגלריה: יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>9. ניתן יהיה להעביר שטחים לא מנוצלים מבניין לבניין בהיקף של עד 10%, בלבד שהשטח הכולל למגורים בתוכנית לא ישתנה.</p> <p>10. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.</p> <p>11. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות כדוגמת פנטהאוסים, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית ובלבד שלא יהיה שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה הקבוע בתוכנית.</p> <p>12. לא תותר בניית מחסנים בקומות המגורים והלובי.</p> <p>13. שטחים משותפים: לכל בנין יוקצו 250 מ"ר שטח עיקרי לשימוש מועדון דיירים, חדר כושר</p>

## 4.1

## מגורים ד'

וכו', אשר ירשמו כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות בבניין. שטחים שלא ינוצלו לא ניתן יהיה לניידם לשימושים אחרים ושטחי הבניה שלא ינוצלו יתכלו.

14. תינתן אפשרות לדרג את המגדל ב-5 הקומות העליונות המיועדות למגורים.

15. תתאפשר תוספת של עד 3 קומות על פי הליך של הקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת.

ב

## הוראות בניוי

לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר.

לפחות 40% דירות בשטח עיקרי עד 110 מ"ר.

יתרת יחידות הדיור יהיו דירות בתמהיל מגוון ע"פ שיקול דעת מבקש ההיתר והועדה המקומית. לכל יחיד יתווסף ממ"ד/ממ"ק וכן מרפסת בשטח עיקרי של 15 מ"ר בממוצע ליחיד. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

כל אחד מארבעת המבנים יעמוד בתמהיל זה לעת הוצאת היתר בניה.

ג

## פרוגרמה לשטחי ציבור

1. התכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי בנוי עיקרי של 250 מ"ר שימוקם בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, אשר יוקם ברמת גמר, שירשמו בהתאם לדין על שם עיריית גבעתיים, למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה.
2. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות לכל המבנים לטובת השימוש הציבורי. שטחים ייקבע בהתאם להנחיות משרד החינוך /לגן הילדים/ מעון יום/ משרד הכלכלה/ משרד הבריאות ככל שיקבע שימוש בהתאמה.
3. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע ו/או מעליה.
4. השטחים הציבוריים הבנויים והחניית הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
5. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומת הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מהכניסה הראשית לבניין, שטחי הרצפות לצרכי הציבור של כל המתחם ימוקמו במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.
6. היקף השטחים הציבוריים ומיקומם יקבע בהתאם לצרכים העירוניים ולפרוגרמה לשטחי ציבור העירונית במקום.
7. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
8. מערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
9. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
10. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים ככל הניתן.
11. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש בציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של שימושי המגורים והשימוש הציבורי כלל הניתן.
12. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה

4.1	מגורים ד'
	<p>ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</p> <p>12. התכנית תכלול פתרונות אוורור, אשפה, הפרדת שומנים וכל הנדרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת.</p> <p>13. שטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים העלולים להוות מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזור תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט אחר שיטיל הפרעה או מגבלה על שימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב ככל שניתן.</p> <p>14. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור שימושי המגורים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>15. תכנית העיצוב אשר תוגש במסגרת הבקשה להיתר תכלול הנחיות להצללה/ תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>חניונים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ב. שימוש למטרות חינוך, מעונות יום, תרבות, בריאות, קהילה ורווחה כדוגמת מרכז יום לקשיש, תנועות נוער וכו'.</p> <p>ג. בתאי שטח 5-6 יתאפשר שימוש למעונות סטודנטים ודיור מוגן בנוסף לשימושים המצוינים לעיל.</p> <p>ד. השימוש למעונות סטודנטים יתאפשר בכפוף לקביעת אמות מידה לזכויות לדיור, ללומדים במוסד אקדמי אחד או יותר המוכר ע"י המל"ג, שיעוגן בהסכם עם עיריית גבעתיים ו/או מי מטעמה.</p> <p>ה. "דת/בית כנסת" יתווסף לשימושים הציבוריים של מבנים בתאי שטח 4-5 כשימוש משני.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. בתא שטח 4 יותרו מבנים בגובה 8 קומות. יתאפשר פיתוח בשלבים וזאת בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים של העירייה. בית הקשיש ייהרס לעת הרחבה במלואה של זכות הדרך. תקן החניה של הבניין הקיים, בית הקשיש, ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ראשון בתא שטח 4. כל עוד בניין זה טרם נהרס בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>ב. בתאי שטח 5 ו-6 יותר להקים מבנה בגובה 15 קומות (חדש או בתוספת קומות למבנה הקיים). תותר הסבת המבנה הקיים לשימושים ציבוריים המפורטים בסעיף 4.2.1. הוראה זו ממצה את זכויות הבנייה ולא ניתן לגבי מבנה זה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38.</p>





<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינות ציבוריות, גינות כלבים, שטחים מגוננים, שבילים ציבוריים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. לא תותר כל בנייה בשטח של יעוד זה, פרט להצבת מתקנים כמתואר מטה. 2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לנספח הבינוי. 3. עודפי מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו לשצ"פים הגובלים. 4. הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכת תאורה, ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	1. השצ"פים בין המבנים יפותחו כגינות כיס וכן ישמשו מעבר ציבורי ממזרח למערב (ראה נספח הבינוי והפיתוח). 2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך" וגשר להולכי רגל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ תכנית פיתוח.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך" וגשר להולכי רגל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, ע"פ תכנית הפיתוח.
<b>ב</b>	<b>תנועה</b>
	גשר להולכי רגל - מיקום הגשר יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ונופי, מימוש התוכנית לא יחייב את הקמת הגשר.
<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>א. מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>חניונים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ב. שימוש למטרות חינוך, מעונות יום, תרבות, בריאות, קהילה ורווחה כדוגמת מרכז יום לקשיש, תנועות נוער וכו'.</p> <p>ג. בתאי שטח 5-6 יתאפשר שימוש למעונות סטודנטים ודיור מוגן בנוסף לשימושים המצוינים לעיל.</p> <p>ד. השימוש למעונות סטודנטים יתאפשר בכפוף לקביעת אמות מידה לזכאות לדיור, ללומדים במוסד אקדמי אחד או יותר המוכר ע"י המל"ג, שיעוגן בהסכם עם עיריית גבעתיים ו/או מי מטעמיה.</p> <p>ה. "דת/בית כנסת" יתווסף לשימושים הציבוריים של מבנים בתאי שטח 4-5 כשימוש משני.</p> <p>ו. גינות ציבוריות, גינות כלבים, שטחים מגוונים, שבילים ציבוריים.</p>	
הוראות	4.6.2





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יה"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 25	250	60	1524	58242.5	18585	0	14000	25657.5 (1)	3821	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
(7)	(7)	(7)	(6)					13	500	0	0	0	500	3821	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 25	250	60	1495	58340.5	18683	0	14000	25657.5 (1)	3903	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
(7)	(7)	(7)	(6)					12.8	500	0	0	0	500	3903	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(6)	(6)	(6)	(6)	(10) 5	8		60	871	63732	) 36575 (9)	0	7041	) 20116 (8)	7315	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(6)	(10) 5	(12) 15		60	871	10734	(9) 6160	0	1186	) 3388 (11)	1232	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(6)	5	15		60	871	3380	(9) 1940	0	373	1067	388	6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	1	(5) 3750
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים ד'	מגורים ד'	2	(5) 3750
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6	

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:

- א. בתאי שטח 1-2 ביעוד מגורים ד' (סה"כ 2 תאי שטח / 4 מגדלים) :
  - א-1 - שטח עיקרי ממוצע ליחיד 100 מ"ר וסה"כ 50,315 מ"ר עיקרי למגורים.
  - א-2 - לכל יחיד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 7,500 מ"ר עיקרי. (סה"כ 3,750 מ"ר בכל תא שטח כמצוין בטבלה).
  - א-3 - לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 250 מ"ר וסה"כ 1,000 מ"ר למתחם. (סה"כ 500 מ"ר לכל תא שטח כמצוין בטבלה).
  - א-4 - לכל מבנה ייקבעו 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, למטרות חינוך, תרבות וקהילה. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית. סה"כ 1,000 מ"ר עיקרי. תתאפשר הצמדת חצר ייעודית בתחום המגרש בהתאם לשימוש הציבורי.
- ב. קומות טכניות ו/או גלריה המכילות לפחות דירה אחת למגורים, תחשבנה כקומה למגורים ותכללנה במניין מספר הקומות למגורים המותר לבניה.
- ג. התוכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא ניתן לממש זכויות בניה מכוח תמ"א 38.
- ד. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

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

- (1) כולל 500 מ"ר למועדון דיירים..
- (2) קומות למגורים.
- (3) תוספת במס' קומות על מנת לעמוד בתקן החניה לא תיחשב כסטייה ניכרת..
- (4) על פי הסימון בתשריט.
- (5) 15 מ"ר למרפסת ליחיד..
- (6) על פי סימון בתשריט..
- (7) על פי סימון בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(8) הערך מתייחס למי"ר מקסימום..

(9) שטחים עבור חניון תת קרקעי ושימושים ציבורים נלווים. השטחים לצורך החניון התת קרקעי והשימושים ציבורים נלווים יסווגו כשטח שרות או עקרי לפי העניין. את השטחים הללו לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר מעל פני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית..

(10) תוספת במס' קומות החניון על מנת לעמוד בתקן החניה לא תיחשב כסטייה ניכרת..

(11) הערך מתייחס למי"ר מקסימום..

(12) הערך מתייחס למקסימום..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. מבקש ההיתר יחתום על כתב שיפוי לוועדה המקומית.
2. תנאי להגשת היתר בניה ראשון למתחם יהיה בחינת משטר הרוחות, ואישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שיכלול את כל השטחים והמבנים בחלק המזרחי של התוכנית לרבות רחוב ההסתדרות ע"י הוועדה המקומית אשר יכלול הוראות מפורטות בדבר מרחק בין הבניינים, מפלסים והנגשה, חזיתות מבנים, פתחים, חומרי גמר, וכן פיתוח המרחב הציבורי, תוך הבטחת הנושאים הבאים:
  - א. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של גן רבקה עם השטחים הציבוריים הגובלים.
  - ב. הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
  - ג. מיקום ואופן התחברות תשתיות המשרתות את התוכנית כגון: מים, חשמל, ביוב, ותקשורת למערכת העירונית.
  - ד. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
  - ה. השלמת תוכנית הניקוז שתפרט את הפתרונות להשעיית נגר עילי, חלחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר לשימוש להשקיה ו/או למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר. ביצוע תכנית הניקוז תהווה תנאי לקבלת טופס 4.
  - ו. פירוט העצים לשימור והגנה בזמן העבודות, להעתקה ולעקירה.
  - ז. פיתוח סביבתי ע"פ סעיף 6.5.
  - ח. בחינת נחיצות גשר להולכי רגל.
  - ט. הצגת אופי פיתוח השטח, מעברי הולכי רגל, עמדות עצירה למבני ציבור, מפרצי חניה ומיקום אפשרי לתחנת אוטובוס.
  - יא. בנושא חיפוי מבנים בנושא אי סנוור להולכי רגל ונהגים בהתאם לתקן הבניה הישראלי.
  - יב. התייחסות לנושא שימור ושיחזור שכבות האדמה הקיימת.
  - יג. הכללת שיקולים אקולוגיים לרבות בתי גידול ומחסה עבור בעלי חיים בתיאום עם היחידה הסביבתית.
  - יד. המסמך הנופי יוכן ע"פ מסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים שאושר ע"י הוועדה המחוזית בדצמבר 2015.
3. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
4. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לדרוש, כתנאי לקבלת 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.
5. תנאי לקבלת היתר יהיה נספח ניקוז לשטח התכנית ואישורו בוועדה המקומית.
6. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי קבלת היתר הבניה.
7. ביצוע בדיקה לנושא זיהום הקרקע ומי תהום בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה.
8. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור התכניות המפורטות ע"י משרד הבריאות כלהלן:



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>- תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, התקנות מז"ח בנקודות הנדרשות, וחלוקה למתחמים לביצוע.</p> <p>- תכנית מערכת ביוב ותיעול של הפרויקט לרבות, צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפיות, שפל שיא, דרגות מילוי הקווים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע כל העבודות הנחת ו/או הקמת התשתיות העירוניות הנדרשות למתחם.</p> <p>11. בתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים מהתוכנית.</p> <p>12. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע.</p> <p>13. תנאי להגשת היתר בניה בתחום תאי שטח 4-5 (שטחים ציבוריים) יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר במסגרתו יאושר תכנון עקרוני להקמת בית ספר וכן שימושים ציבוריים נוספים בהתאם לפרוגרמה של הרשות המקומית ובכללם שטחי הבניה והשטחים הפתוחים עבור תנועת בני הנוער.</p> <p>14. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:</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>15. הגדרת שטח להתארגנות בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>16. אישור הרשויות המוסמכות לתוכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p> <p>17. תיאום התוכנית מול נת"ע.</p> <p>18. הבנייה תהיה עפ"י התקן הישראלי לבניה ירוקה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>19. תנאי להיתר בניה לתוספת קומות בתא שטח 5 יהיה בחינת הצורך בחיזוק המבנה ועמידתו בתקן ישראלי לרעידות אדמה 413.</p> <p>20. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מספר 1 יהיה פינוי מבנה בני עקיבא בתוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו.</p> <p>21. תנאי לתחילת עבודות ההקמה בתאי שטח 1 ו/או 2 על פי היתר הבניה יהיה פינוי והריסת המבנים הממוקמים בכל תא שטח בהתאמה.</p> <p>22. תנאי לקבלת היתר יהיה הכנת תשריט חשמל לשטח התוכנית ואישורו בוועדה המקומית.</p> <p>23. תנאי לקבלת היתר בנייה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר, הגבלת שעות העבודה תעשה בהתאם לדין.</p> <p>24. תנאי לקבלת בניה במבנים הגובלים עם דרך "יצחק רבין" יהיה בחינת הצורך במיגון אקוסטי ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית עבור כלל השימושים המוצעים.</p> <p>25. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם להקמת השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים של העירייה.</p> <p>26. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסייה העתידית.</p> <p>27. תנאי להיתר בניה הבטחת ביצוע הקמה ורישום של שטחי הציבור ומבני הציבור על שם העירייה באמצעות הערת אזהרה או קבלת בטוחה שוות ערך באישור הוועדה המקומית.</p>	



6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>28. תנאי להיתר בניה למבנה השני בתא שטח 2 יהיה הבטחת פינוי והבטחת מסירת החזקה במבנה ברח' ההסתדרות 4 לעירייה והבטחת הרישום ע"ש העירייה.</p> <p>29. תנאי להיתר בניה ראשון למבנה המגורים יהיה אישור מנהל החינוך לגני הילדים, ככל והעירייה תחליט על בניית גני ילדים.</p> <p>30. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין: ניהול ורישום בדבר קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית, לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להיעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים, ולסיכון כי הועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף מכוח התכנית התקפה. הערה זו תימחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים.</p>



6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לאכלוס כל אחד ממבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים, עד 6 חודשים מגמר העבודה, (שצ"פ, שבילים, מדרכות, דרכים וכו') הסמוכים לו בהתאם לשלבי הביצוע הקבוע במסמך העיצוב האדריכלי ונופי שיאשר ע"י הוועדה המקומית. פיתוח בשטחים הציבוריים יכלול נטיעת מיני עצים עתירי צל ע"פ רשימות פקיד היערות או גורם אחר בעלי ידע בנושא.</p> <p>2. תנאי לאכלוס כל אחד מהמבנים - הבטחת התקשרות של בעלי המקרקעין עם חברת ניהול ואחזקה לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים, וכי בעלי הזכויות רשאים להחליף את חברת הניהול מעת לעת ע"פ שיקול דעתם בהתאם להליך הקבוע בדין.</p> <p>3. תנאי לאכלוס כל אחד מהמבנים יהיה הקמת השטחים הציבוריים באותו מבנה מגורים, ומסירתם לידי העירייה לשביעות רצונה.</p> <p>4. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בתוכנית יהיה השלמת הביצוע של הקווי הביוב הפנימיים, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב.</p> <p>5. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בכל מבנה מגורים בפועל ע"ש העירייה.</p> <p>6. תנאי לאכלוס- רישום בפועל זיקת הנאה ומסירה של השטחים הציבוריים ומבני הציבור הבנויים ע"ש עריית גבעתיים.</p>



6.4	הריסות ופינויים
	<p>1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח המיועד למגורים אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת מבנה.</p> <p>2. למבנה בני עקיבא המוצע להריסה יחול:</p> <p>א. המבנה בתא שטח 8 יפונה וייהרס רק לאחר מתן "טופס אכלוס" למבנה חלופי, בהיקף זכויות בניה של 805 מ"ר. למבנה יצורף שטח פתוח בהיקף המבנה ו/או שטחי מרפסות ו/או גג נגיש תוך מתן אפשרות להקים מצללות גג ומתקנים לשימוש תנועת הנוער. המבנה יוקם בתחום התוכנית או מחוצה לה ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית. מיקום המבנה החלופי והפרוגראמה של המבנה החדש לרבות הצורך בבית כנסת והיבטים רלוונטיים נוספים הקשורים להעתקת המבנה הקיים תעשה לאחר התייעצות עם תנועת הנוער בני עקיבא. מפרט של המבנה החלופי יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. עד להריסת מבנה בני עקיבא, יותרו השימושים הקבועים בהיתר.</p> <p>3. יותר המשך השימושים והפעילות במבני המגורים הקיימים עד לפינויים בפועל לצורך מימוש התוכנית.</p> <p>4. פינוי הדיירים ממבנה המגורים הקיים בתאי שטח 5 ו-6 (ההסתדרות 4) ומסירת השטח לרשות המקומית יעשה לאחר מסירת דירות התמורה לדיירים או הבטחת מסירת דירות התמורה ומציאת דיור חלופי עבורם לתקופת הביניים, להנחת דעתם של המתפנים.</p>





6.5	חניה
	<p>1. תקן החניה למגורים (כלי רכב, דו גלגלי ואופניים) יהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. מתוך היקף החניה שייקבע על פי תקן, יוקצו % 10-15 ממקומות החניה לחנית אורחים אשר ימוקמו במיקום מרוכז במרתף החניה תוך העדפה למיקומם במרתף העליון באופן שלא תותר הצמדתם ליחיד.</p> <p>2. תקן החניה למבני הציבור ולשטחי הרצפות לצורכי ציבור יהיה ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. כל החניות תהינה תת קרקעיות. תותר בניית מרתפי חניה עד לגבול השטח המגורים בכפוף להותרת 15% תכסית פנויה לכל הפחות לטובת חלחול, נטיעת עצים ופיתוח שטח בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>4. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור.</p> <p>5. יותרו מכפילי חניה מכניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד כחלק מתקן החניה, עד 15% מכמות החניות.</p> <p>6. חניון ציבורי - ייקבע חניון ציבורי תת קרקעי במגרשים הציבוריים בתאי שטח 4,5,6.</p> <p>7. לא תותר חניה מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p>

6.6	פיתוח סביבתי
	<p>1. מסמך העיצוב האדריכלי והנופי יהיה מנחה בלבד.</p> <p>2. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הועדה המקומית גבעתיים.</p> <p>3. תיקבע זיקת הנאה ברוחב 3 מ' (2.5 לשביל אופניים ו-0.5 מטר למפרדה) לאורך הדופן המזרחית של רחוב ההסתדרות אשר תצורף למרחב המדרכה לצורך מתן אפשרות לשילוב שביל אופניים נוסף, בשילוב נטיעות עצי צל רצוף ע"פ מסמך המדיניות של מחוז ת"א לנושא "מסמך מדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני, דצמבר 2015".</p> <p>4. הועדה המקומית תוכל לחייב בנית בתי גידול לעצים בוגרים מעל תקרת המרתף העליונה בעומק של לפחות 2 מ' נטו.</p> <p>5. גודל עצים מינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב באדמה, גודל מינימלי 9 לפי תקני שה"מ.</p> <p>6. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר, ובסה"כ כ- 500 עצים בהתייחס אל כל שטח התוכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר נטיעת חלק מעצים אלה מחוץ לגבולות התוכנית.</p>

6.7	סביבה ונוף
	<p>1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי אוורור לחניונים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדו' 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 הוצאת היתר הוא הגשת מסמך טכנו כלכלי לבחינת יישום אמצעים ליצירת אנרגיה במבנים (שילוב מערכות סולאריות, מרכז אנרגיה או מערכות אחרות). החלטה על יישום המערכות תתקבל במוסדות התכנון בהתאם להמלצות מסמך זה.</p> <p>5. תשולב ככל הניתן צמחיה מקומית בגבולות התוכנית.</p>

6.8	בניה ירוקה
	<p>1. תותר הקמת מערכת מים אפורים עצמאית בכל בניין מגורים באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה אשפה מרכזי בתא שטח 4 אשר ישרת את שתי התוכניות גב/431 ותוכנית זו. מידותיו הן שטח של כ-104 מ"ר גובה 4.8 מטר מינימום. החדר יכלול חדר מכונות, פילטרים,</p>

## 6.8

## בניה ירוקה

שתי דחסניות 20 מ' קוב, גישה למשאית עירייה לפינוי דחסניות, אוורור ומיזוג אוויר עפ"י החניות לחדר דחסניות. מיקום המתקן יכול שיהיה בתת הקרקע.

3. תותר הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית לכל הבניינים בתוכנית.

4. הבניה בתחום התוכנית תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה של מכון התקנים הישראלי מס' 5281 על כל שינויו, בעת הבקשה להיתר בניה לרמת שני כוכבים, וייבדק ע"י מכון התקנים או מי שיוסמך לכך.

5. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התעודה.

6. נושאי החובה, המפורטים כפירוט משלים בנספחי התוכנית, יהיו:

א. תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא אוורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה.

ב. יש לבצע בדיקת CFD בשלב בקשה להיתר, אשר תכלול גם את המבנים השכנים.

ג. ביצוע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים.

ד. תכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה).

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'.

ו. חיסכון במים בפיתוח שטח ושימוש בצמחייה חסכונית.

ז. מערכות מיזוג אוויר והסקה, יידרשו להצגת דירוג מיטבי לחיסכון אנרגטי.

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.

ט. תוקם מערכת השבת מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה.

י. עודפי מי נגר והשהיה - על היזם להכין תשתית להעברתם להשקית תשתיות ציבוריות מחוץ למגרש בתיאום עם עיריית גבעתיים.

יא. חיבור לתשתיות תחבורה ציבורית, תנאי להיתר הוא הצגת חיבור תשתיות תנועת אופניים והולכי רגל לצירים עירוניים מתוכננים.

יב. ציון מאפייני המעטפת ופיתוח השטח יהיו בעלי מקדמי הבליעה כמפורט בתקן 5281, לצורך עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני.

7. שטחי הגגות של הקומות הציבוריות במבני המגורים יפותחו כך שישמשו לרווחת הדיירים במתחם. הפיתוח יכלול יישום גגות ירוקים, הצללה וצמחייה. יבחנו שילוב של מתקני משחק ורווחה. תנאי להיתר הוא אישור תוכנית פיתוח מפלס גגות מבני הציבור על ידי עיריית גבעתיים.

## 6.9

## תשתיות

1. בתוכניות המפורטות לביצוע יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

2. תינתן עדיפות להקמת מנהרת תשתיות.

3. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.

4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תוכניות ההיתר.

5. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לזים התוכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל



<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן את שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקרוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>6. השגת המטרות כמשמעותן בסעיף 145 (ג.1). (1) לחוק, הוא קיומו של איגום ו/או פתרון הנותן מענה לתשתית המים הנדרשת.</p>	
<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. כל השטחים הציבוריים והדרכים יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה .</p> <p>2. הוועדה המקומית תוכל לתפוס חזקה ולהוציא היתרי בניה בשטחים הציבוריים העתידיים (כגון הרחבת דרכים, העברת תשתיות ופיתוח המרחב הציבורי) בהסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>3. במסגרת תוכנית זו כל יח"ד הקיימות בתחום התוכנית יוקצו לתאי שטח מס' 1-2 ביעד מגורים.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.11</b>
<p>1. תתאפשר תוספת יח"ד בהליך כדין לצורך מימוש שטחי הבניה הקבועים בתכנית זו, תוך עמידה בהוראות הנפחיות ובכלל זה תכסית וגובה הבניינים המוצעים.</p> <p>2. כל חריגה מקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. בניה של דירות גן תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תוספת של למעלה מ-3 קומות בכל אחד מהמגדלים.</p> <p>5. סגירת מרפסות וצירופם לשטח הדירות.</p> <p>6. הפיכת השטחים המשותפים לשטחים סחירים.</p> <p>7. מועדון / חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, לפיה לא ייעשה שימוש במועדון / חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניינים. גודל מינימלי למועדון 250 מ"ר לכל בניין. לא יותר לנייד את יתרת השטחים לשימושים אחרים אך ניתן יהיה לרכזם באחד או יותר מהמבנים.</p>	
	<b>6.12</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.13</b>
<p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התוכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרכים, יופרשו לטובת הציבור במסגרת תוכנית זו, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם לדין ולהוראות החלוקה החדשה וירשמו בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים בתאי שטח 1 ו-2, יירשמו בבעלות עיריית גבעתיים ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה, ויימסרו כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p>	
<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. תותר הקמת מנחת מסוקים בגג המבנים בכפוף לתקנות הטיס, אישור רת"א וע"פ כל דין, אשר ישמש אך ורק לצורכי חירום ולא למטרות מסחריות ו/או שימוש שוטף.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. 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>2. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פניאומטי, יוגדרו ע"י מהנדס העיר ויחייבו את כל המתחמים בתוכנית, ע"פ החלטת הועדה המקומית.</p> <p>3. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים.</p> <p>4. בניהול מי נגר, יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר בתחומי המגרשים, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בהתאם לתמ"א 34 / ב / 4.</p> <p>5. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התוכנית.</p> <p>6. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. יש להשהות ו/או להחדיר מי נגר בתחום כל המגרש. יתרת מי הנגר יתועלו לשטחים הפתוחים ורק העודפים יועברו למערכת הניקוז העירונית.</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 לשצ"פים ולמערכת 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 התוכנית 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 align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. לא תאושר תכנית בכל אחד מהמתחמים אלא לאחר שיתקיימו הוראות סעיף 83 לחוק התכנון והבניה בעניין שמירת עצים בוגרים.</p> <p>2. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. עצים להעתקה במתחם התוכנית יועתקו ככל הניתן לשטחים ציבוריים פתוחים בסביבת התוכנית.</p> <p>4. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי רגל תיערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקים/עקירתם.</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 שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

6.16

**שמירה על עצים בוגרים**

- 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.
- 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.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17

**פסולת בניין**

1. תתאפשר הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. תתאפשר גריסת פסולת באתר המחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית.
2. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.
3. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5) התשנ"ח 1998 ובהתאם לס' הבאים:
- א. יש לחייב את הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
- ב. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.
- ג. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ובהתאם להנחיות המעודכנות בתקופת הביצוע.

6.18

**חומרי חפירה ומילוי**

- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.19

**עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 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.
- 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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבטחות ביצוע מבנה בני עקיבא.	
2	קבלת היתר ראשון בתא שטח 2.	הבטחת ביצוע הקמת מבנה בני עקיבא
3	קבלת היתר להריסת מבנה בני עקיבא בתא שטח 1. קבלת היתר להקמת מבנה המגורים בתא שטח 1.	פינוי מבנה בני עקיבא למבנה חלופי, בהתאם לסעיף 6.4
4	פריצת דרך ההסתדרות וחיבור לדרך רבין	
5	התוכנית תאפשר כניסה מדרך רבין לרחוב ההסתדרות.	פינוי והריסת מבנה "בית הקשיש" בתא שטח 4, בכפוף לבניית מבנה חלופי. סיום עבודות פריצת הדרך.
6	הערה כללית לכל השלבים: בסמכות של הוועדה המקומית יהיה לשנות את שלבי הביצוע.	

## 7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תתכלה תוך 10 שנים אם לא תמומש, בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את התכנית ל- 5 שנים נוספות ובתנאי שהחלטה תתקבל באותה תקופה.
2. התכלות התכנית משמעותה החזרת יעודי הקרקע וזכויות הבניה למצב המאושר בקרקע טרם אישור תכנית זו.

