

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0615948

רחוב הרמה איחוד וחלוקה

מרכז

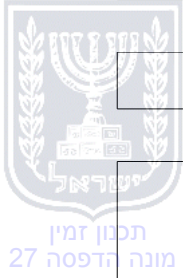
מחוז

מרחב תכנון מקומי גני תקוה

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 לאיחוד וחלוקה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.10 א' בתכנית מס' 455-0153890 בתוקף.

מטרת התכנית היא להסדיר את גבולות החלקות הקיימות כך שניתן יהיה ליישם בהן את הוראות הבינוי של התכנית התקפה.

כמו כן התכנית מציעה להוסיף 51 יח"ד ומבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים בתכנית התקפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחוב הרמה איחוד וחלוקה

מספר התכנית 455-0615948

1.2 שטח התכנית 46.363 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	גני תקוה
קואורדינאטה X	187877
קואורדינאטה Y	662929

**1.5.2 תיאור מקום**

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

גני תקוה - חלק מתחום הרשות : גני תקוה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני תקוה	הרמה		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	738-746, 887-916	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 / 4
24/09/2017	8	7591	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	455-0153890
19/12/1985		3282	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/ 10002
03/05/1985		3193	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/ 1 / 10004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10005	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 5008	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	3546		24/03/1988
ממ/ 5029 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4157	442	04/11/1993
ממ/ 983	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	1997		31/03/1974
ממ/ 1 / 983	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	2611		09/03/1980

הערה לטבלה:



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 48 23/07/2018	טובי גרש	16/04/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט חלוקה אנליטי	13: 13 16/04/2018	אלדד פנקס	16/04/2018		1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		09: 46 29/03/2018	דב חפץ	29/03/2018		1: 1000	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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	
	פרטי			ה.ל.מ החברה לחיזוק מבנים בע"מ	יבנה	(1)		08-9316129	08-9316128	zivan@hizu k.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 719 רחובות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	

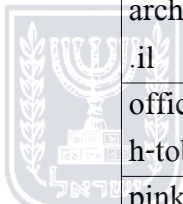
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				וועדה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz-architects.co.il
	שמאי	טובי גרש	407		תל אביב- יפו	הרכבת	58	03-5373266		office@geresh-toby.com
מודד מוסמך	מודד	אלדד פנקס	1260	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	pinkas-1@bezeqint.net



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 27



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם להוראות תכנית 455-0153890.
2. עיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות בהתאם להוראות תמ"א 38 מכוח סעיף 23 לתמ"א, וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה(תא שטח מספר 4000-המרכז המסחרי, לא נכלל בתחום איחוד וחלוקה).
2. תוספת 51 יח"ד ע"י פיצול דירות עם חדרים על הגג, וללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
3. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1016 - 1000
מסחר	4000
מבנים ומוסדות ציבור	3000
שטח ציבורי פתוח	2009 - 2000
דרך מאושרת	6000
חניון	5005 - 5000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	6000
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	5005 - 5001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1016 - 1010 , 1008 , 1003 - 1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	4000
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2009 , 2007 - 2000
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	5005 - 5002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1013 , 1010 - 1007 , 1005 - 1000 , 1015
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2008 , 2004 , 2003 , 2000
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6000
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	5005 - 5002
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1008 , 1006 , 1005 , 1003 - 1000 , 1015 , 1013 - 1011
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2008 , 2005 , 2003 , 2000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	5005 - 5000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1016 - 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2009 - 2000

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,487	7.50
חניון	11,160	24.01
מבנים ומוסדות ציבור	2,071	4.46
מגורים ד'	19,730	42.44

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	
0.83	387		מסחר
20.77	9,656		שצ"פ
<b>100</b>	<b>46,491</b>		<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
7.71	3,578.72		דרך מאושרת
23.85	11,065.52		חניון
4.37	2,026.21		מבנים ומוסדות ציבור
42.79	19,853.06		מגורים די'
0.83	385.92		מסחר
20.44	9,482.77		שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>46,392.2</b>		<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	בקומות הנוספות תותר הבניה בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות ובלבד שלא תחרוג מזכויות הבניה המותרות עפ"י טבלה מספר 5.
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	א. תכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מרכזון מסחרי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון, מעברים, מתקנים, ריהוט רחוב ב. חניה ציבורית מתחת לפני הקרקע. ג. מתקנים הנדסיים, לרבות גז, אשפה, פילרים וכד'
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות תת קרקעיות (כגון: צוברי גז, חדרי שנאים, פינוי אשפה) לצרכי יח"ד בתחום התכנית. לא תותר הקמת מתקנים מעל פני הקרקע.
ב	<b>חניה</b>
	תותר הקמת חניה ציבורית מתחת לפני הקרקע בתא שטח 2000.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, גינון, תאורה ותשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>



<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חניה ציבורית מעל פני הקרקע. ב. חניה ציבורית מתחת לפני הקרקע בתא שטח 5005.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(1) 0	(1) 0	(1) 0	(1) 0	1	2		2887		2887	5005	חניון	
0	5	0	0		7	26		1035	2025	3000	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0		7	39	1192	2735	754	1000	מגורים ד'	
2.5	0	0	0		7	39	1603	3551	1257	1001	מגורים ד'	
0	2	0	0		7	39	1603	3551	1046	1002	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1862	3249	1340	1003	מגורים ד'	
0	0	0	5		7	52	2114	4827	1411	1004	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1862	3249	1176	1005	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1862	3249	987	1006	מגורים ד'	
0	0	0	2		7	26	1197	2787	808	1007	מגורים ד'	
0	0	12	0		7	39	1862	3249	1438	1008	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1862	3149	811	1009	מגורים ד'	
0	4	4	2		7	26	1148	2629	964	1010	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	52	2709	5008	1485	1011	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1655	4097	1140	1012	מגורים ד'	
0	0	0	0		7	39	1655	4097	1211	1013	מגורים ד'	
2.5	0	0	0		7	39	1655	4097	1260	1014	מגורים ד'	
1	0	0	0		7	39	1655	4097	1329	1015	מגורים ד'	
0	1.5	0	0		7	52	2529	5003	1422	1016	מגורים ד'	
					1			184.84	386	4000	מסחר	
(1) 0	(1) 0	(1) 0	(1) 0	1			2056		2056	2000	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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו מוסיפה 51 יחידות דיור ל 612 יחידות דיור המאושרות בתכנית מספר 455-0153890.

סה"כ בתכנית זו יסתכם מספר יחידות הדיור ל- 663 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניון תת קרקעי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>	א. צורת הבינוי החדש והעישוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	א. ינתן פתרון חניה בתחום המגרש על פי דין. ב. דירות החדשות, אשר לא ימצא להן פתרון חניה בתחום מגרשי המגורים, תחול חובת השתתפות בהתקנת מקומות אלו בחניון ציבורי בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	א. תישמר תכסית פנויה של לפחות 15% בתחום התכנית במפלס הפיתוח +0.00 לצורך ניקוז, חלחול והשהיית מים, יכול שתהיה גם על שטחים מבונים, כגון גגות מרתפי חניה וכיו"ב ובתנאי שתבסס על מצע מנותק של 30 ס"מ לפחות. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. ב. הנגר יפונה לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון. בשטחים הציבוריים ינתנו פתרונות השהייה/חלחול בצרוף קידוחי חלחול במידת הצורך. ג. ככל הניתן יופנו מרזבי הבניינים ומי נגר ממשטחים אטומים אל משטחים מחלחלים. ד. בשטחים הציבוריים שבשכונה, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ה. במידת האפשר יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים במספר הסנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית. בתחתית השכבה יותקן צינור ניקוז שרשורי. ו. תקרת מרתפי החניה ישופעו ב-1.5%-2% לכיוון שטח המחלחל לכל עומקו (כביש, שצ"פ וכד'). מעל תקרת המרתפים תונח שכבת טוף בעובי של כ-40-60 ס"מ חישוב נפח שכבת האיגום הנדרש יעשה ע"י יועץ ההידרולוג. על פני הגג יונחו צינורות שרשוריים לאיסוף מי הגשם המחלחלים והעברתם לשטח לספיגת מים בקרקע (שטחים ירוקים) או לחילופין למערכת הניקוז העירונית. ז. פתרונות טכניים שונים, כגון שימוש ב"תבנית ביצים" במקום צינורות שרשוריים, שימוש בחומר גרנולי שטוף וכד' יבדקו ויאושרו ע"י ההידרולוג המייעץ לפרוייקט. ח. במקרים בהם יהיה צורך, תתאפר העברת צנרת ניקוז עירונית בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים. הצנרת תעבור מחוץ לקווי הבנין.
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	התכנית הינה פרויקט עיבוי בינוי מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/38/3. ג. תקבע בהיתר שלביות ביצוע אשר תבטיח השלמת החיזוקים טרם השלמת היחידות הנוספות. ד. לאחר מימוש הזכויות, יערך תיקון לרישום הבית המשותף וירשמו זכויות הדיירים החדשים



<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	וחלקם היחסי ברכוש המשותף.

<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p>

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ב. הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות. יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413.</p> <p>ג. על היתר הבנייה להציג פתרון לבניין שלם, לרבות מיקלוט, לא ינתן היתר בנייה חלקי.</p> <p>ד. אישור מהנדס המועצה לגמר החזיתות, החומר והגוון.</p> <p>ה. אישור פקיד היערות בנוגע לעצים הבוגרים.</p> <p>ו. הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת החשמל, ברחוב הרי יהודה.</p> <p>ז. אישור פיקוד העורף.</p> <p>ח. אישור תכנון מפורט לפיתוח סביבתי בתחום מגרשי המגורים.</p>

<b>6.7</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון כל בעלי הזכויות למגורים בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. להסרת ספק, אין באמור בכדי לפגוע או לגרוע בכל הפטורים ו/או ההקלות לעניין היטל השבחה בפרוייקטים של חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, המוקנים בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה ו/או עפ"י כל דין ככל שחלים.

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27