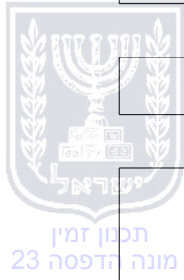


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0334797

בית הבאר הרצל 140 תא/4516



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/09/2017

להפקיד את התכנית
24/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם ברחוב הרצל 140 . קיים בו מבנה שהיה חלק ממתחם הבייאר - בתי באר מאמצע סוף המאה ה-19. הבייאר כללה את המבנים ברחוב הרצל 138 ו 140 וכללה פרדס נרחב שבשיאו נפרס על פני 18 דונם. התכנית קובעת כי בית הבאר ברחוב הרצל 140 ישומר, זאת על ידי ביטול ההפקעה וביטול הריסת המבנה. התכנית משנה את ייעוד המגרש מתעסוקה מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה וקובעת זכויות בניה נוספות לשימושים השונים.

כדי לשמר את בית הבאר התכנית מגדירה הוראות בינוי שמאפשרות הקמת מבנה אחורי מנותק מהמבנה לשימור בגובה 9 קומות ו 2 קומות עליונות בנסיגה. כמו כן היא מגדירה צפיפות של עד 39 יחיד. בנוסף, התכנית מעניקה זיקת הנאה למעבר לציבור בתוך המגרש בחצר, שממוקמת בין המבנה לשימור לבין המבנה החדש, ובהמשך למעבר המתוכנן מהמגרש ברחוב הרצל 138 לפי תכנית 2736.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית הבאר הרצל 140 תא/4516

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

507-0334797

מספר התכנית

0.872 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	178450
	קואורדינאטה Y	662225

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	140	הרצל	תל אביב-יפו

שכונה גבעת הרצל אזור המלאכה יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק	42	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
01/02/1945		1389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ C - D ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ C - D
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג. הוראות תכנית תא/ג תחולנה על תכנית זו.	שינוי	תא/ג
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ח
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ע/1
14/11/2004	433	5343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2736 ממשיכות לחול	שינוי	תא/2736
24/12/1964	873	1142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/483 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/483

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ושימור מחייב בנושא קווי בנין וגובה הבנין החדש	18/03/2018	גדעון בר אוריין	18/03/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13/03/2016	גדעון בר אוריין	28/01/2016	1	1: 250	מחייב	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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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			חזון הרצל בע"מ	רמת גן	(1)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com
	פרטי			עג סוליד טראסט בע"מ	רמת גן	(2)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3400 ר"ג, אצל עו"ד עוזי גולן.

(2) כתובת: ת.ד. 3400 רמת גן אצל עוזי גולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חזון הרצל בע"מ	רמת גן	(1)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com
פרטי			עג סוליד טראסט בע"מ	רמת גן	(1)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com

(1) כתובת: ת.ד. 3400 ר"ג, אצל עו"ד עוזי גולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חזון הרצל בע"מ	רמת גן	(1)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com
בעלים				עג סוליד טראסט בע"מ	רמת גן	(1)		077-5500630	077-5011969	u@golan1.com

(1) כתובת: ת.ד. 3400 ר"ג, אצל עו"ד עוזי גולן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@baror ian.co.il



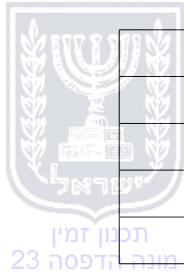
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
מבנה חדש	מבנה חדש בעורף המגרש
מבנה לשימור	בית הבאר הקיים ברחוב הרצל 140
קו בנין	קו בנין בתשריט בצבע תכלת עבור קומות קרקע, 1-3
קו בנין עילי	קו בנין בתשריט בצבע אדום עבור קומות 4-8 ומרפסת קומה 9.

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**

שימור בית הבאר ברחוב הרצל 140 ע"י ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה והקולונדה. שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה וקביעת השימושים המותרים. תוספת זכויות וקביעת הוראות והנחיות לתוספת מבנה אחורי בחלקו הפנוי של המגרש. מתן זיקת הנאה לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנה קיים ברחוב הרצל 140 כמבנה לשימור והגדרת הוראות לשימור.
2. ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה והקולונדה.
3. שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה וקביעת השימושים המותרים.
4. הגדרת זכויות הבניה בהיקף של 3000 מ"ר עיקרי, 690 מ"ר שירות על קרקעי ו-460 מ"ר תת קרקעי.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה חדש בחלקו האחורי של המגרש ובכלל זה:
 - 5.1 קביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
 - 5.2 גובה המבנה יהיה 9 קומות ו 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה של 2 מ' מחזית קדמית ו- 1.5 מ' מחזית אחורית.
 - 5.3 קביעת מספר של עד 39 יח"ד למגורים.
 6. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה לציבור.
 7. קביעת תקן חניה 0.
 8. החלת תכנית ע"1 על המגרש.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	74.63	8.56
תעסוקה מיוחד	797.37	91.44
סה"כ	872	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	870.22	100
סה"כ	870.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנה לשימור:</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו השימושים המותרים בייעוד 'חזית מסחרית' בלבד וכן גרמי מעליות מדרגות ולובי מלון. בקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים, תעסוקה 1 ומלונאות.</p> <p>ב. מבנה חדש:</p> <p>1. בכל הקומות יותרו מגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים ו/או תעסוקה.</p> <p>2. בכל הקומות יותרו שטחי שירות למגורים ו/או למלונאות כגון מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. מרתפים לפי ע"1</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, סטיה מקווי הבניין המסומנים בתשריט יהיו סטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. שתי קומות עליונות במבנה החדש יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבנין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. במבנה החדש תותר בניית מרתפים לפי המסומן בנספח הבינוי והשימור.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>מבנה חדש:</p> <p>1. גובה המבנה החדש יהיה לפי הטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל את קצה מעקה הגג העליון.</p> <p>2. גובה מירבי לקומת קרקע 6 מ'.</p> <p>3. גובה מירבי לקומה טיפוסית 3.8 מ'.</p> <p>4. גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4.5 מ' עד קצה המעקה העליון.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גוזזטראות מקורות במבנה החדש:</p> <p>א. במבנה החדש תותר הקמת גוזזטראות למעט 2 קומות עליונות.</p> <p>ב. זכויות הבניה לגוזזטראות ע"פ המצויין בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח גוזזטרא ליחיד לא יעלה על 12 מ"ר.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. במבנה לשימור יותרו עד 2 דירות בקומה הראשונה. שינוי מספר יחיד יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.</p> <p>2. במבנה לשימור יהיה מסחר בקומת הקרקע בשטח שלא יפחת מ- 150 מ"ר.</p> <p>3. במבנה החדש יותרו דירות לפי התמהיל הבא:</p>



4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

- 4 דירות בשטח של 100-160 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 15 דירות בשטח של 35-60 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 18 דירות בשטח של 70-80 מ"ר לשטחים עיקריים.
- סה"כ 37 דירות לכל היותר במבנה החדש.
- 4. שטח מינימום לדירה יהיה 35 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 5. תתאפשר גמישות בשטחי הדירות בסטיה של עד 5%.
- 6. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
- 7. השטחים המופיעים בטבלה 5 כוללים 539 מ"ר שטח עיקרי של המבנה לשימור.
- 8. שטח קומת העמודים במבנה החדש יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5.
- השטח המקורה בין המבנה לשימור והבניין החדש בקומת הקרקע יחושב כשטח שירות בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5. שטח זה יהיה מפולש ולא תתאפשר סגירתו בקירות.
- 9. השטחים במרתפים יהיו בהתאם לתוכנית ע 1 ובנוסף על הזכויות המותרות.



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

שטח יח"ד (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) תוספת			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי		שרות		
(10) 35	(9) 0	(9) 3	(9) 0	(8) 1.85	(7) 2	(6) 11	(5) 37	(4) 39	77	424	(3) 460	(2) 690	(1) 3000	872	1	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר (מ"ר)	קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
468 (9)	215	1	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: מתוכם 282 מ"ר מיועדים למסחר.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לפי תכנית ע"1 - חל על המבנה החדש בלבד. שטחי המרתפים יהיו לפי המסומן בנספח הבינוי..
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: כולל קומת קרקע.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: לפי ע 1.
- (8) כמסומן בנספח הבינוי והשימור.
- (9) כמסומן בנספח הבינוי והשימור.
- (10) הערך מתייחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בנין לשימור</p> <p>1. המבנה הקיים ישוקם וישוחזר בהתאם לתיק התיעוד והוראות מח' השימור ובהתאם לממצאים שיתגלו בעת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כל תוספת למבנה זה למעט דרישות בטיחות ונגישות שיבחנו בשלב הוצאת היתר ויותאמו לשימוש המבוקש בכפוף לאישור מח' שימור.</p> <p>3. שינויי פתחים במבנה לשימור באישור מחלקת השימור ועפ"י תיק תיעוד בלבד.</p> <p>4. פתחים חדשים בקירות פנים המבנה ידונו בשלב בקשת ההיתר.</p> <p>5. חזיתות המבנה ישוקמו לפי ממצאי תיק התיעוד ויתואמו בשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. במידה והקומה הראשונה במבנה לשימור תשמש עבור 2 דירות, המרפסת המערבית בקומה זו תשמש כמבואה של הדירות.</p> <p>7. בשלב בקשת היתר בניה יבוצע תאום קונסטרוקטיבי למבנה לשימור ותאום מיקום לעמודים בזיקת ההנאה.</p> <p>8. לא יותרו מרתפים מתחת למבנה לשימור ולא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>9. הוראות נספח ג' בתכנית 2650 יחולו על המבנה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>1. חריגה מקווי הבנין החדש תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. חריגה מגובה הבנין החדש תהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן חניה אפס, הן לרכב פרטי והן לרכב דו גלגלי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לא תאושר הקמת נישה חיצונית עבור פינוי אשפה. פתרון לאשפה במבנה לשימור ימצא בגבולות המבנה לשימור או במבנה החדש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>שטחי החלחול יהיו 15%. במידה ושטחי החלחול יפחתו מ-15% יש לקבל את אישור רשות המים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>לא יתווסף מיגון במבנה לשימור. פתרון מיגון במבנה לשימור יתוכנן במבנה החדש</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע שיקום המבנה לשימור בפועל בתיאום מח' שימור מבנים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הכנת תיק תיעוד מלא ועדכני בהתאם להנחיות מח' שימור מבנים ולאישורו</p> <p>2. תיאום היתר הבניה בהתאם למסמכי התיעוד והממצאים בשטח ופרטי חיזוק המבנה מול מח' שימור מבנים.</p> <p>3. ביחס למבנה החדש ושיפוץ המבנה הקיים יש לעמוד בדרישות בניה ירוקה של הועדה המקומית לפי ת"י 5281</p> <p>4. יש לבצע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע בכל השטח המיועד להקמת המבנה החדש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה לאתר ייעודי. אם</p>	<p>6.8</p>

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>יהיה צורך במיגון המבנים נגד חדירת גזי קרקע האיטום יבוצע במבנה החדש ובמבנה לשימור. 5. במידה ויעשה שימוש מלונאי במבנה- יש להתאימו לתקנים הפיזיים בהתאם לתמ"א 1/12. 6. יינטעו עצי צל בתחום המדרכה לפי הנחיות הועדה המקומית. 7. אישור הועדה המקומית למסמך העיצוב האדריכלי שיתייחס בין היתר לנושאים הבאים: א. הבטחת אפשרות מיטבית למעבר בין שתי החצרות ה'ביארה': בהרצל 138 ובהרצל 140. ב. שפת פיתוח שילוט ותאורה ברורה ואחידה, תוך התייחסות לנושא הנטיעות.</p>		
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	<p>6.9</p>
	<p>זיקת הנאה להולכי רגל תרשם בלשכת רישום מקרקעין</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
	<p>1. תכנון אוורור שטחי המסחר במבנה לשימור ייעשו בגובה של 2 מטר מעל גג המבנה החדש. 2. יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש תחבורה בדירות המגורים ובשטחי המלונאות כך שמפלס הרעש בתוך החדרים לא יעלה מעל 40 דציבל עם חלונות סגורים.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת של לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף; מסמך הנחיות מנהל התכנון או מסמך שיחליף אותו.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
	<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23