

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0549048

מתחם גולומב- גב/661



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **גבעתיים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
29/10/2018

להפקיד את התכנית
03/04/2019

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

התכנית הינה תכנית ייחודית של התחדשות עירונית (פינוי בינוי).

מתחם גולומב נמצא במרכז העיר גבעתיים הממוקם בפינת הרחובות וייצמן ממערב וגולומב מצפון. במקום קיימים מבני מגורים בני עד 2-3 קומות ומגרשי ציבוריים ריקים. התכנית מציעה להרוס כ- 68 יח"ד (מתוכם 44 יח"ד צמודי קרקע ולבנות במקומן 214 יח"ד ב- 3 בניינים. 2 בניינים למגורים בלבד והבניין השלישי, בפינת הרחובות וייצמן וגולומב, לשימוש מעורב הכולל מסחר, תעסוקה ושטחי רצפות לצורכי ציבור, בצמוד לכיכר עירונית מוצעת ומגורים בקומות העליונות.

כמו כן יוקצה שטח של כ- 4.5 ד' לטובת מבנים ומוסדות ציבור. התכנית משלבת מספר עקרונות תכנון: שיפור דרמטי במרקם העירוני על ידי התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. תוספת של שטחי ציבור לרווחת התושבים, יצירת רצף ציבורי אל מול מתחם בית ספר אורט, הרחבת רחוב גולומב ואפשרות להפיכתו לדו סטריה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 661/גב מתחם גולומב- גב/661

ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0549048

שטח התכנית 12.896 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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	182223
קואורדינאטה Y	664031

1.5.2 תיאור מקום

גולומב 2-28

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	גולומב	18	
גבעתיים	גולומב	6	
גבעתיים	גולומב	20	
גבעתיים	גולומב	24	
גבעתיים	גולומב	22	
גבעתיים	גולומב	8	
גבעתיים	גולומב	2	
גבעתיים	גולומב	12	
גבעתיים	גולומב	14	
גבעתיים	גולומב	16	
גבעתיים	גולומב	4	
גבעתיים	גולומב	28	
גבעתיים	גולומב	26	
גבעתיים	גולומב	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק	180, 182, 185, 187, 342-343, 348, 357-358	166, 347

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

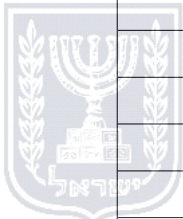
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/1960	1337	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 53
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 406
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 2002
23/09/1965		1216	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 123
11/11/1976	240	2269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 170 א
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 ד ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353 ד
02/01/1961		1061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 101 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 101
22/10/1998		4690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 258 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 258 ו
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 353 ה ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 353 ו



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 89	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 89 ממשיכות לחול.	0		20/04/1962
גב/ מק/ 551	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 551 ממשיכות לחול.	6206	2782	28/02/2011
גב/ מק/ 496	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 496 ממשיכות לחול.	5732	381	31/10/2007
גב/ מק/ 519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 519 ממשיכות לחול.	6217	3303	28/03/2011
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
503-0200956	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0200956. הוראות תכנית 503-0200956 תחולנה על תכנית זו.	7320	9035	15/08/2016
גב/ מק/ 550	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 550 ממשיכות לחול.	6292	6486	12/09/2011

הערה לטבלה:

תכנית גב/ מק/ 643 (503-0475160) - כפיפות - 18/12/2017

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	הנחיות סביבתיות לתקופת ההריסה והבנייה	16: 12 26/09/2018	נירית עמיר	03/07/2018	21		מנחה	איכות הסביבה
לא	דוח מיקרו אקלימי-הצללות ורוחות	14: 37 14/11/2018	דנה ויצמן	21/08/2018	44		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	14: 39 14/11/2018	ירון גלר	07/11/2018	15		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי.	14: 55 22/01/2019	ירון גלר	31/12/2018	22		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חוות דעת כלכלית	17: 00 14/11/2018	יוסף רייטמן	07/11/2018	19		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	15: 01 22/01/2019	אנדריי כץ-אהרונוב	01/01/2019	30		מחייב חלקית	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה	15: 02 22/01/2019	אנדריי כץ-אהרונוב	01/01/2019	3		מחייב חלקית	טבלאות הקצאה
לא	חוות דעת עצים בוגרים	15: 04 22/01/2019	רז מיכלוביץ	20/01/2019	29		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	גיליון חתכים וחזיתות	14: 32 14/11/2018	רות הרשקוביץ	12/11/2018		1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מים וביוב	14: 58 22/01/2019	ירון גלר	17/12/2018		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי מנחה, למעט קווי בניין ומספר קומות בבניין.	14: 28 14/11/2018	רות הרשקוביץ	12/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	14: 31 14/11/2018	לב וקסמן	08/11/2018		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית סימון עצים בקומת קרקע	15: 07 22/01/2019	רז מיכלוביץ	20/01/2019		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית סימון עצים בקומת מרתף	15: 09 22/01/2019	רז מיכלוביץ	21/01/2019		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	14: 33 14/11/2018	אורן צמיר	12/11/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר (קיים)	15: 22 17/09/2018	רות הרשקוביץ	26/08/2018		1: 500	מנחה	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
יזם	פרטי	חיים ברוקס כהן		טובול יזום ובניה (ט.י.ב.)	מודיעין- מכבים- רעות	הבנאי	7	08-9555555		haimbc@tuboul.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722281	03-5732976	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים ברוקס כהן		טובול יזום ובניה (ט.י.ב.)	מודיעין- מכבים- רעות	הבנאי	7	08-9555555		haimbc@tuboul.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722281	03-5732976	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רות הרשקוביץ	87503	רות הרשקוביץ	תל אביב- יפו	בוקי בן יגלי	11	03-5280234		office@bharc h.co.il
מהנדס תשתיות	מהנדס	ירון גלר	76815	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	לב וקסמן	8358925	גדעון שריג- לב וקסמן אדריכלות נוף תכנון עירוני בע"	תל אביב- יפו	הברזל	24	03-6488585	03-6488787	office@g- sarig.co.il
מודד	מודד	בדיר מועאד	1426	בדיר מועאד	כפר קאסם	(1)	23			badiermoad @gmail.com
הנדסאי נוף	יועץ נופי	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	רחובות	2310	077-5319503	153-77-531950 3	info@mraz.c o.il
יועץ	יועץ סביבתי	נרית עמיר	4600274	פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	היצירה	10 א	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
יועץ תחבורה	מהנדס	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	mazkirut@m atan-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף רייטן	397	RAITEN	אזור	הרצוג	125	03-5012323	03-5033030	office@raiten .co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אנדריי כץ-אהרונוב	1816	גולדקלנב בלייר כץ- אהרונוב מקרקעין	בני ברק	מצדה	7	03-5458080	03-5458070	andrey@sha maot.co.il

(1) כתובת : תד 23.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 עירונית באמצעות פינוי בינוי, לשם יצירת מגרשי מגורים, הכוללים תעסוקה מסחר ושטחי רצפות לצורכי ציבור ומגרש משמעותי למבני ציבור, וכן כיכר עירונית בדופן רחובות וייצמן-גולומב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של חלקות מס' 180, 358, 357, 166, 182 בגוש 6161 למגרש אחד וחלוקתו לשבעה תאי שטח, תוך שינוי וקביעת ייעודי קרקע.
- ב. הריסת מבני המגורים הקיימים במתחם.
- ג. הקמת שלושה מבנים בגובה שלא יעלה על 15.5 קומות. שני מבנים מיועדים למגורים בלבד ומבנה אחד מיועד לשימושים מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- ה. קביעת זכויות בניה, מס' קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקווי בניין למגורים.
- ב. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקווי בניה למבני ציבור.
- ג. קביעת זיקות הנאה בתחום התכנית.
- ח. הרחבת זכות הדרך ב-2.5 מ' לזכות דרך של 16.5 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
ככר עירונית	4
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	6
שביל	9
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	ככר עירונית	4
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
ציר אופניים	דרך מאושרת	5
ציר אופניים	דרך מוצעת	6
ציר אופניים	ככר עירונית	4
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,520	19.54
מבנים ומוסדות ציבור	2,724	21.13
מגורים א-2	7,590	58.87
שביל	60	0.47
סה"כ	12,894	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,376.18	18.42
דרך מוצעת	708.36	5.49
ככר עירונית	457.49	3.55
מבנים ומוסדות ציבור	4,124.8	31.98
מגורים ד'	4,044.28	31.35
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	959.56	7.44
שביל	228.16	1.77
סה"כ	12,898.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

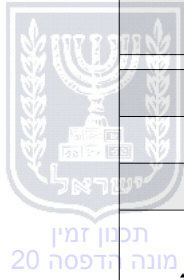
4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומת כניסה: חדרי עגלות, חדרי אופניים, לובי, מועדוני דיירים, שטח לפעילות פנאי. יותרו דירות גן בקומת הקרקע, בחזית האחורית של רחוב גולומב בלבד.</p> <p>ב. קומות מגורים: דירות מגורים, שטחי שירות, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים.</p> <p>ג. מרתפים: חניה למגורים, מחסנים דירתיים, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים, חדרי מעליות, שטח משותף לדיירי הבתים שבתאי שטח 1 ו-2 בלבד (בריכה, ג'קוזי-סאונה-ספא, חדר כושר, מלתחות ומועדון דיירים).</p> <p>ד. קומת גג: דירת גג, מתקנים טכניים, בריכות שחייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לפחות 20% מסך כמות היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות. לכל יחיד תתווסף מרפסת.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות בבניינים עד 15.5 קומות מעל מפלס הקרקע. המרחק המינימלי בין המבנים באותו תא שטח יהיה כ-18 מטר. לא ניתן יהיה לחבר בין המבנים באותו תא שטח. גובה קומת קרקע עד 4.5 מטר נטו. גובה קומת מגורים עד 3.2 מטר ברוטו. תותר קומת קרקע מסחרית גבוה עד 6 מ' ברוטו לצורך הקמת גלריה. הגישה אל המבנים תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית. תכסית בנייה מרבית לכל קומות המגורים, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 55% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות (גזוזטראות). קומת גלריה שלמה או חלקית לא תחשב במניין הקומות המותרות בתנאי שהינה בקומת קרקע בלבד. קומת הכניסה וגלריה: יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים. תכסית בנייה מירבת לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת קרקע. תותר הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין הקדמי ו/או האחורי. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות גג, דופלקס וכיו"ב. תותר בניית מחסנים בקומת הגלריה. יותרו הקמת חדרי כושר דיירים בכל אחד מהבניינים. מועדון הדיירים יירשם כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות. קיימת אפשרות לדרג את קומות הבניין המיועדות למגורים. יתוכנן חדר/משרד לשירות חברת אחזקה בקומת קרקע. לא תותר הקמת מחסנים קומתיים בקומת המגורים מפלס הכניסה הקובע למבנה המגורים יהיה כגובה המדרגה הנמוכה, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית, כמסומן בנספח הפיתוח.

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. קומת כניסה: חדרי עגלות, חדרי אופניים, לובי, מועדוני דיירים, שטח לפעילות פנאי. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ב. מסחר: יחידות מסחריות עם כניסה נפרדת מהמגורים אשר ימוקמו בקומת הקרקע.</p> <p>ג. קומה ציבורית: תוקם מעל הקומה המסחרית, השימושים רווחה, חינוך, בריאות וקהילה.</p> <p>ד. קומת תעסוקה: כולל משרדים/ מרפאות לבעלי מקצועות חופשיים, אשר תמוקם בקומה השנייה.</p> <p>ה. קומות מגורים: דירות מגורים, שטחי שירות, גרעין, לובי קומית, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים.</p> <p>ו. מרתפים: חניה למגורים, למסחר ולתעסוקה, מחסנים דירתיים, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים, חדרי מעליות.</p> <p>ז. קומת גג: דירת גג, מתקנים טכניים, בריכות שחייה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>לפחות 20% מסך כמות היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות. לכל יחיד תתווסף מרפסת.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות יהיה עד 15.5 קומות מעל מפלס הקרקע. גובה קומת קרקע עד 4.5 מטר נטו. גובה קומת מגורים עד 3.2 מטר ברוטו. תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה עד 6 מ' ברוטו לצורך הקמת גלריה. הגישה אל המבנים תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית. תכסית בנייה מרבית לכל קומות המגורים, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 85% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות (גוזזטראות). קומת גלריה שלמה או חלקית לא תחשב במניין הקומות המותרות בתנאי שהינה בקומת קרקע בלבד. קומת הכניסה וגלריה: יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים. תכסית בנייה מירבת לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת קרקע. תותר הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין הקדמי ו/או האחורי. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות גג, דופלקס וכיו"ב. תותר בניית מחסנים בקומת הגלריה. יותרו הקמת חדרי כושר דיירים בכל אחד מהבניינים. מועדון הדיירים יירשם כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות. קיימת אפשרות לדרג את קומות הבניין המיועדות למגורים. יתוכנן חדר/משרד לשירות חברת אחזקה בקומת קרקע. לא תותר הקמת מחסנים קומתיים בקומת המגורים מפלס הכניסה הקובע למבנה המגורים יהיה כגובה המדרכה הנמוכה, ללא מדרגות וללא 	<p>ב</p>



<p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>הפרדה מפלסית, כמסומן בנספח הפיתוח. 17. בית כנסת ימוקם בקומת הקרקע בכניסה נפרדת.</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. מוסדות ציבור בשילוב גינות ציבוריות, שטחים מגוננים, שבילים ציבוריים, לרבות גינת כלבים נכסן זמין מונה הדפסה 20</p> <p>ושטחים שכירים המשרתים את מבני הציבור. ב. שימוש במגרש למטרת חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה. ג. חניונים ציבוריים תת קרקעיים. ד. יותרו שימושי מסחר נלווה בלבד בהיקף של עד 15% התומך ותואם לפעילויות המקום כדוגמת בית קפה, חנות כלי כתיבה/ספרים וכו'.</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. בתא שטח תותר הקמת מבנה/מבנים עד גובה של 8 קומות, ובגובה שלא יעלה על 32 מטר. ב. תשמר תכסית פנויה שלא תפחת מ-50% משטח המגרש ותשמש לרווחת הציבור. יתאפשר פיתוח בשלבים, בהתאם לצרכים הפרוגרמאטיים של העירייה. ג. שטח החלחול במגרש הציבור יהווה שטח משלים לכדי 15% חלחול בכלל שטח התכנית. ד. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור הפתוחים יקבעו בהתאמה לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. ה. בשטחי גינון המיועדים לנטיעת עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק קרקע לנטיעה כ- 1.5 מ' נטו. ו. יש ליצור הפרדה מגוננת של 3 מ' בין תאי השטח הציבוריים לבין דירות הגן. ז. תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר בוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה יתוכננו: ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכת תאורה, מתקני סניטציה לרבות פחי אשפה, כל הנ"ל בהתאם לתכנון הפיתוח המשולב בנספחי הבינוי. ח. מפלס הכניסה הקובע למבני הציבור יהיה מוגבה מהרחוב, כמסומן בנספח הפיתוח. הגבהה או הנמכת המפלס בהפרש של עד 0.5 מ' מהרשום בתשריט, בסמכות הועדה המקומית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>1. תקבע כיכר עירונית בצומת הרחובות ויצמן גולומב, פתוחה מפותחת ומגוננת, כוללת נטיעות, פינות ישיבה, תאורה, באופן המשכי בפיתוח ובמפלסים לכיכר שמדרום לה. תותר הוצאת ריהוט לבתי קפה. 2. לא תותר כל בניה בתחום הכיכר, למעט פיתוח פינות ישיבה, הצללה ואלמנטים נופיים.</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p>	<p align="center">א</p>

4.4	ככר עירונית
	1. חומר הריצוף יאפשר חלחול.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - לפי הגדרת "דרך".
4.6.2	הוראות
א	תנועה
	1. תותר הרחבת רוחב רחוב גולומב ב 2.5 מטר, לזכות דרך של 16.5 מ'.
ב	פיתוח סביבתי
	1. בתחום הדרך יבוצע פיתוח נוף הכולל שטחים מגוננים, ריהוט רחוב, כיכרות מרוצפות וכדומה, וכן תכנון שביל אופניים לאורך רח' גולומב.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1. שביל פתוח המחבר בין רחוב גולומב לבין רחוב ריינס, כמסומן בתשריט.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בניו
	1. חומר הריצוף יאפשר חלחול. 2. ימוקם תאורה לאורך השביל.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מלל	מספר	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ד'	מגורים	1	4045	15800 (1)	5831	1800 (2)	39931	156 (3)	5	15.5 (4)	5	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים	מגורים	2	959	5900 (7)	2169		11569	58 (8)	5	15.5 (9)	5	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	959	400			400		5	15.5 (10)	5	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	2	959	400			400		5	15.5 (11)	5	(5)	(5)	(5)	(5)
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	959	580 (12)			580	60	5	15.5 (9)	5	(13)	(13)	(13)	(13)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	4125	10000	3700		34700	50	2 (14)	8	2	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3	4125	1500			1500		2 (15)	8	2	(5)	(5)	(5)	(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
2340 (6)	1	מגורים	מגורים ד'
870 (6)	2	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	2	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	2	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 200 מ"ר עיקרי למועדוני דיירים (100 מ"ר לכל בניין).
- (2) בריכה, ג'קוזי/סאונה, ספא, חדר כושר ומלתחות.
- (3) לפחות 20% מסך כמות היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות, בשטח עיקרי שלא תעלה על 63 מ"ר..
- (4) קומות מגורים=15.5.
- (5) על פי הסימון בתשריט.
- (6) 15 מ"ר מרפסת לכל יחיד.
- (7) כולל 100 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.
- (8) לפחות 20% מסך כמות היחידות המוצעות בתכנית יהיו דירות קטנות, בשטח עיקרי שלא תעלה על 63 מ"ר..
- (9) קומות למגורים = 12.5.
- (10) קומות מגורים = 12.5.
- (11) קומות למגורים= 12.5.
- (12) 400 מ"ר בקומה מלאה ובנוסף 180 מ"ר לבית כנסת בקומת קרקע. לא תותר המרת שטחי רצפות או חלקם לשטח סחיר.
- (13) על פי סימון בתשריט.
- (14) תוספת במס' קומות חניון על מנת לעמוד בתקן החניה, לא תיחשב כסטייה ניכרת.
- (15) תוספת במס' קומות קומות חניון על מנת לעמוד בתקן החניה, לא תיחשב כסטייה ניכרת.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לשטח המגורים והכנת תיק תיעוד מתחמי לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול:
 - (א) נטיעות, השהיית מי נגר ומאפייני הפיתוח של השטח הציבורי, הכיכר העירונית והרחובות לרבות: גינון, תאורה, גדרות, שביל אופניים, פינות ישיבה, פינות משחק.
 - (ב) קביעת הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור, כך שיהיו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב. החצרות יהיו נגישות לציבור גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים, ע"פ הנחיות הוועדה המקומית.
 - (ג) קביעת הוראות להיקף נטיעות בתכנית, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).
 - (ד) הבטחת נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
 - (ה) מיקום ואופן התקנה של מערכות ותשתיות.
 - (ו) הצגות תכנון לחניונים לרבות גישה, פיתרונות לפינוי אשפה וכיבוי אש.
2. תנאי להיתר למגדל המגורים ה-2 יהיה פינוי בפועל של מגרש המגורים המזרחי.
3. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית.
4. אישור משרד הבריאות לעניין מיגון קווי הביוב בתחום רדיוס מגן ג'.
5. חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים עמידים.
6. לתכנית תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חלחולו לתת הקרקע ו/או למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר.
7. ההגשה להיתר בניה תכלול את פרוט העצים כולל עצים.
8. ביצוע בדיקה לנושא זיהום הקרקע ומי תהום בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה.
9. תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקם מקווי הביוב והתיעול, התקנות מז"ח בנקודות הנדרשות, וחלוקה למתחמים לביצוע, אם נדרש, כמו כן תכנית מערכת ביוב ותיעול של הפרויקט לרבות, צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, כמויות וזרימות צפיות.
10. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע והתחייבות היזם לביצוע.
11. יוגש נספח בו יוצגו פתרונות בנושא רוחות והצללות.
12. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:
 - (א) יש לחייב את הריסת המבנים ופינוי פסולת הבניין לאתר מורשה.
 - (ב) יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.
13. הגדרת שטח להתארגנות בתיאום עם הוועדה המקומית.
14. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה.
15. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום מקרקעין, לפיה לא ייעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד.



6.2

הריסות ופינויים

1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.

<p>6.3 חניה</p> <p>(א) חניה למגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה למגורים תתפרס מתחת לתאי שטח 1 ו-2 בלבד. 2. תקן החניה יהיה 1:1 למגורים, ובנוסף למסחר 1:50 ולתעסוקה 1:60 ויהיה תקן מירבי. 3. חניה לרכב דו גלגלי לפי תקן החניה התקף מינימלי. 4. כל החניות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות. <p>(ב) פריקה וטעינה : על קרקעית</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור. 6. תכסית החנייה בכל תאי השטח יחד תהיה עד 85%. 7. תחילת שיפוע רמפה למרתף חניה תהיה החל מקו המגרש. 8. תותר כניסה משותפת לחניה תת-קרקעית במגרשים המגורים הגובלים, ותירשם זיקת הנאה הדדית בין מרתפי החניה שבמגרשי המגורים. <p>(ג) חניה ציבורית</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. תתאפשר חניה מתחת למגרשי מבנה הציבור, שתהיה פתוחה לכלל הציבור, ללא הצמדה, ולפחות בהתאם לתקן התקף. 10. תוקצה חניית אופניים בחניון הציבורי לפי תקן חניה תקף מינימלי. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנון הנופי יהיה מנחה בלבד, ויבחן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. 2. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה. 3. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ'. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 סביבה ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית. 2. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. 4. יוכן נספח בו יוצגו פתרונות בנושא רוחות והצללות להנחיית היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים או המשרד להגנת הסביבה. 5. ביצוע סקר גזי קרקע יבוצע עפ"י התקנים. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. 2. יש לבצע סקר גזי קרקע בהתאם לסקר ההיסטורי שהוגש. במידה ותוצאות סקר גזי הקרקע תהיינה מעל לסף התקן, הקרקע תטופל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 3. סקר האסבסט יבוצע כתנאי להיתר בנייה. 4. חו"ד משרד הבריאות לרדיוסי מגן ג' יהווה תנאי בהיתר הבנייה. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יעמדו בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה. 	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תשתיות	6.8
<p>1. תשמר תכסית של לפחות 15% פנויים מבינוי על ותת קרקעי משטח התכנית כולה, לצורך חלחול והחדרת מי נגר, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. בשטח של מגורים ומגורים מעורב בלבד יותר כ- 5% חלחול, כל זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. בשטח התכנית יושמו אמצעים מכניים לחלחול על פי הנחיות נספח הניקוז לתב"ע זו.</p> <p>4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים ו/או מתקני קליטה), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>5. לא יחוברו צינורות מי גשם ישירות למערכת ניקוז או תיעול.</p> <p>6. לא יחוברו מרזבים אל גינות פרטיות.</p> <p>7. כל שטחי המבואות למבנים ירוצפו בחומרים רגישים חדירים למים אשר יאושרו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	
היטל השבחה	6.9
יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
המקרקעין הכלולים בשטח התכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.	
הנחיות מיוחדות	6.11
<p>1. הבינוי הקיים למגורים בשטח המיועד בתכנית זו לשטח ציבורי, יהווה שימוש חורג שהותר עד למתן היתר בנייה לבניין השני.</p> <p>2. תוקם חברת ניהול, שתטפל בשטחים המשותפים ואחזקתם.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 75 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 75 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
זיקת הנאה	6.13
<p>1. תותר חניה ומעבר כלי רכב והולכי רגל בתת הקרקע בלבד בין כל בנייני המגורים בהתאם לזיקת ההנאה המסומנת בתשריט, אשר תתואם סופית במסגרת היתרי הבניה.</p> <p>2. תתקיים זיקת הנאה חופשית להולכי רגל בלבד מעל פני הקרקע.</p> <p>3. תתקיים זיקת הנאה ומעבר חופשי לצורך פינוי אשפה בין הבניינים.</p>	
בדיקות ארכאולוגיות	6.14
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או פרטיו מפורטים להלן) 1012/0 "גבעתיים, נקודת טריאנגולציה C-42 " י"פ: 1091 עמ" 1428 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p>	

6.14	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>וחוק רשות העתיקות התשי"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות. 4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.15	קווי בנין
	קווי בניין בהתאם לתשריט.
6.16	סטיה ניכרת
	תוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר למגדל המגורים ה- 2.	פינוי בפועל של מגרש המגורים המזרחי.
7.2 מימוש התכנית		
<p>התכנית תתכלה לאחר 10 שנים ככל שלא יוצאו בפרק זמן זה היתרי בנייה, בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את התכנית ל- 10 שנים נוספות.</p>		

