

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0757609

שינוי לתכנית גב/431 מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית מתחם י'

תל-אביב

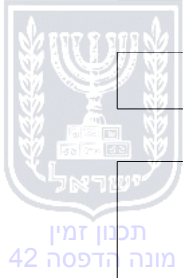
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

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 היינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עם הוראות של תכנית מפורטת למתחם י', המהווה אחד מעשרה מתחמי משנה עצמאיים במסגרת תכנית פינוי בינוי מאושרת מס' 503-0204412 (מתחם ההסתדרות גב/431-התחדשות עירונית).

מתחם י' כולל 42 יח"ד להריסה, ובנית 118 יח"ד חדשות במגדל אחד.

בנוסף להוראות לאיחוד וחלוקה, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת בנושאים נוספים כגון: בינוי, פיתוח, תשתיות, תנאים למתן היתרי בנייה והיתרי איכלוס, חניה, איכות סביבה, זיקות הנאה וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית גב/431 מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית מתחם י'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
503-0757609	מספר התכנית	
2.959 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182478
קואורדינאטה Y	662986

1.5.2 תיאור מקום: בין רחוב אדמית ממערב לתכנית, וגן ילדי הגנים ממזרח לתכנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים			

מתחם ההסתדרות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	600-602	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
503-0204412	602 - 600

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2018	9698	7876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 503-0204412 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0204412



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כושר נשיאת הביוב	09: 54 06/11/2019	רון גלמור	06/11/2019	1		מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	15: 34 03/08/2021	גיל צבי שנהב	13/02/2020	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח איזון והקצאה	11: 32 19/10/2021	יוני צ'רניאבסקי	26/11/2019			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים-חוברת	14: 42 02/03/2021	שבתאי גונן	26/06/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים-תשריט	13: 31 14/02/2021	שבתאי גונן	26/06/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אקלימי	10: 11 18/08/2019	יואב חכימי	22/05/2019			מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח תנועה	15: 35 03/08/2021	גבי שויער	11/08/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 44 06/07/2021	ירון גלר	30/08/2019	20		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	12: 46 05/04/2021	ירון גלר	30/08/2019	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח מיים וביוב	13: 32 14/02/2021	רון גלמור	14/08/2019	1		מנחה	ביוב
לא	נספח עצוב נוף לתב"ע	15: 43 27/07/2021	אפרת שחר בטיט	11/02/2020	1		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	פריסת קירות פתוח	15: 44 27/07/2021	אפרת שחר בטיט	03/02/2020	1		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	מצב מאושר	12: 19 14/02/2021	ברני גטניו	31/12/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית מנחה להתארגנות באתר	13: 38 14/02/2021	גיל צבי שנהב	15/03/2020	1		מנחה	בינוי ופיתוח

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		5113016 65 ח.פ.	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr .co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5113016 65 ח.פ.	אי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-6549052	02-6549052	mate@land.gov.il

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	גיל צבי שנהב	39543	כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		office@cansh en.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	23	03-7541000	03-7516356	office@data map.com
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914		תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		office@mata n-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	09-5599799	09-7496374	gonen.main @gmail.com
יועץ אקלימי	יועץ סביבתי	יובל שם טוב		ואווה אדריכלות ירוקה	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		office@gbwa wa.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	02-6954097	yoni@cherni avsky.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	רון גלמור	124493	ת.מ.א. תכנון מערכות אינסלציה	רמת גן	אהליאב	6	03-7519046	03-7522037	office@galm or-tma.com
ניקוז וניחול נגר	יועץ תשתיות	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אפרת שחר בטיט	10723364	מרחבים אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הכישור	1	03-5505667	03-5505661	office@opens paces.co.il
עו"ד דיירים	עו"ד	שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות'	1	שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות'	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-5670100	03-5670101	main@shg- law.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
התכנית הראשית	תכנית מספר 503-0204412 התחדשות עירונית מתחם ההסתדרות גב/431
מתחם י'	מתחם לאיחוד וחלוקה, אשר כולל את חלקות המקור 600,601,602.

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. פינוי ובינוי של מתחם י'.
2. בצוע אחד וחלוקה למתחם י' לפי התכנית הראשית גב/431, וקביעת הוראות של תכנית מפורטת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עם הוראות של תכנית מפורטת למתחם י', לפי סעיף 62א (א)(1) לחוק.
- 2, קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בתא שטח 110, לפי סעיף 62א (א)(5) לחוק.
3. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 110, לפי סעיף 62א (א)(15) לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1110, 110
שטח ציבורי פתוח	309, 308

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	110
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	308
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	110
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	309, 308
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1110
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	309, 308
זיקת הנאה	מגורים ד'	110
חניה	שטח ציבורי פתוח	309, 308
מבנה להריסה	מגורים ד'	110
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	309, 308
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	110
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	309, 308

תכנון זמין
מונה הדפסה 42**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
69.74	2,065	מגורים ד'
30.26	896	שטח ציבורי פתוח
100	2,961	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
70.13	2,075.39	מגורים ד'
29.87	884.04	שטח ציבורי פתוח
100	2,959.43	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עבור תא שטח 110 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> מעל הכניסה הקובעת : דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים, בתנאי שלא יהוו מטריד, לשיקול הועדה בכפוף לפרסום ע"פ סעיף 49 לחוק). מרתפים הכוללים : חניה למגורים ואורחים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, שטחים טכניים, כולל חדרי אצירת אשפה ומיחזור, אזור לרכב שרות ופינוי אשפה, ומחסנים. חדרי מעליות, מחסנים פרטיים וכלליים, אזורים לפעילות פנאי של דיירי הבניין ורמפת כניסה לחניון. קומת קרקע הכוללת: מבואת כניסה, מדרגות ומעליות, מועדון דיירים, שטחים טכניים ומחסנים. אין למקם חדרי אשפה, אצירה, מיחזור, אזור לרכבי שרות ואשפה וכיוב' בקומת הקרקע. יש להורידם לתת קרקע במרתפים. תותר בניית מחסנים בקומת הכניסה ובקומת הגלריה. קומות המגורים הכוללות: דירות מגורים, מרפסות דירתיות, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, מתקני שרות, ממ"דים וממ"קים. קומות הגג יכללו דירות פנטהאוז, ואפשרות לברכות שחיה. קומת גג טכני תכלול: מתקנים טכניים ומערכות עזר לתפעול הבניין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>עבור תא שטח 110 בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות המרבי יהיה 33 קומות. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת הקרקע ו-32 קומות מגורים. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, מעל קומת המגורים העליונה, בתנאי כי זו תבנה בנסיגה מקונטור הקומה העליונה. בקומת הקרקע יתוכנן לובי כניסה. יותר תכנון חלל בגובה של עד 7 מטר, הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים. תכסית הגלריה תהייה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השרות. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת, (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה בכפוף לחו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניווד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. שטח מינימלי של מועדון הדיירים 150 מ"ר. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותיירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, לפיה לא ייעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד. לכל יח"ד יתווסף תוספת של מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר, אשר ימוקם באחת מקומות המרתף או בקומת הכניסה והגלריה, ובתנאי שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה. מיקומו לא יהיה צמוד לדירות המגורים. צרוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי שרות תת קרקעיים יחושבו לפי 5 קומות מרתף תת קרקעיות. תותר הבלטת מרפסות ובלטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין, ובתנאי שלא תחרוג מקו

4.1	מגורים ד'
	<p>המגרש. ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.</p> <p>8. בקומת הגג ובקומות המגורים העליונות, ניתן לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכד'. גובה קומה כזו יהייה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית. קומות דופלקס תחשבנה כשתי קומות טיפוסיות.</p> <p>9. תמהיל</p> <p>20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>40% מהדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.</p> <p>40% מהדירות יהיו דירות בתמהיל מגוון.</p> <p>10. מרפסות</p> <p>לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר. שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>11. יותר ניווד של מ"ר משטח עיקרי, לשטח עיקרי למרפסות, בכפוף להחלטת הועדה.</p> <p>12. תותר בניית פירי אוורור בשטח המגרש, המשולבים בפיתוח השטח לצרכי אוורור המרתף.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שדרות, גינות משחק, גינות כיש, גינות חקלאיות, גינות כלבים, הצבת ריהוט גן, פרגולות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, שבילים מרוצפים, התקנת מערכות השקיה, מערכת תאורה, מתקני סניטציה, לרבות פחי אשפה, ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי. כל הנ"ל בהתאם לתכנית הפיתוח המשולבת בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר חניה מתחת לשצ"פ בשטחים המסומנים בתשריט.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה על ותת קרקעית בשטח זה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח בשטחי הציבור יקבעו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. בשטחי גינון המיועדים לנטיעת עצים ע"ג תקרות מרתפים וחניות, יהיה עומק תקרת המרתפים לפחות 1.5 מ' נטו מתחת לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. בגבול המגרשים תותר בניית קירות בגובה של עד 60 ס"מ. קירות פיתוח גבוהים יותר יותרו בדרוג, כאשר הקיר הראשון גובהו לא יעלה על 60 ס"מ, וקיר הפיתוח השני עד לגובה 2 מ'. מרחק מינימלי בין הקירות 100 ס"מ נטו. בין קירות אלו תהייה רצועה מגוננת בשיחים צמחי כיסוי ועצים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים.</p> <p>2. לא יותר גידור של השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p> <p>3. גודל עץ מינימלי יהיה עץ בוגר מספר 9. לפי תקני משרד החקלאות.</p> <p>4. יינטע עץ עבור כל 50 מ"ר שצ"פ בממוצע. ובסה"כ 40 עצים בשטח התכנית כולה. הועדה המקומית רשאית לשקול את היקף העצים שיש לנטוע מתוך סך העצים הקבוע בתכנית זו תוך התייחסות למיקום המתחם, יחס שטח פתוח ושטח מבונה, היצע עצים קיימים במתחם ועמידה במדיניות המחוזית לנושא זה, נכון לאותה עת.</p>
ג	היטל השבחה

שטח ציבורי פתוח	4.2
1. שטחים אלו יופרשו לצרכי הציבור, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה וירשמו על שם עיריית גבעתיים, ללא תמורה, הכל בהתאם להוראות הדין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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 כללי
										שרות	שרות					
1770	5	0	12	10	5	33	118	55	(3) 8500	(2) 6726	(1) 12300	1949	110	מגורים	ד' מגורים	
												127	1110	מגורים	ד' מגורים	
												378	308	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
												507	309	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תא שטח 1110 נכלל בתכנית איחוד וחלוקה 503-0886606 והינו חלק ממגרש 111 בתכנית הראשית גב/ 431.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 500 מטר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים..
- (2) הערך מתייחס למ"ר תוספת.
- (3) תוספת של 1892 מ"ר, שטחי שרות מתחת לקרקע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמסומן בנספח הבינוי ונספח הפיתוח. הגבהת המפלס עד ל- 0.5 מ' מהרשום בתשריט, תתאפשר, ולא תחשב חריגה מהוראות הבינוי, ובלבד שמתקיים פתרון לנושא הנגישות, ניקוז וכיוב'.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי-להלן "תכנית העיצוב" יציג בנוסף לכל דרישה את אופי פיתוח השטח, בדגש על נטיעות עצי צל בהתאם למסמך המדיניות המחוזי מדצמבר 2015.
- מדרכות, מעברי הולכי רגל, כניסות לחניונים, אופי החזית החמישית, וכן את פתרונות פינוי האשפה העירוני של כל המתחם.
3. עיצוב המבנה ייקבע בתכנית העיצוב ויעשה שימוש בצורות אורתוגונאליות פשוטות תוך מתן גמישות ב"שבירת" המאסה לצורך הגדלת שטח הפנים של המבנה כדי להגדיל את מספר כיווני האוויר, יצירת גמישות תכנונית ועצובית.
4. תיבחן האפשרות לדרג את המגדל ב-5 הקומות העליונות המיועדות למגורים במסגרת הדוח האקלימי ובתכנית העיצוב האדריכלי ונופי כדי לצמצם את ההצללה של המבנים אחד על השני ועל סביבתם וזאת ככל שהדבר מתאפשר מבחינת הכלת היקף זכויות הבנייה המוצע במבנה.
5. במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי טרם הגשת היתר בניה, תיבחן סוגיית מטרדי רעש העלולים להיגרם כתוצאה מפקקי תנועה בכניסה ויציאה מהחניונים, ע"י היחידה הסביבתית בעיריית גבעתיים או מי מטעמה, והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבניה.
6. בנית מרפסות פתוחות ו/או זיזיות בקומות, תשולב באדריכלות לכדי מכלול הומוגני.
7. כל בקשה להיתר בניה תכלול קביעת תמהיל דירות, לפי סעיף 4.1.9.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, לכל תחום מתחם י', אשר יגדיר מאפייני עיצוב וחומרי גמר. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכד'. והם יתואמו עם הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית, כולל השצ"פים שבתחום התכנית, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
3. חומרי הגמר של הבניין יהיו מחומרים עמידים. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להוצאת היתר בניה, שימוש בחומרי גמר ספציפיים, או לחילופין הוכחה באמצעות דוגמאות ו/או הדגמות, כי חומרי הגמר ואופן יישומם המוצעים ע"י מבקשי הבקשה להיתר בניה אכן עמידים. יישום חומרי הגמר על גבי המבנה בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר יהוו תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
4. כל הגשה להיתר תכלול בתוכה את פירוט העצים במתחם לשימור והעתקה, בהתאם להוראות סעיף 6.12 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לעקרונות נספח העצים וחוו"ד פקיד היערות.
5. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
6. ביצוע בדיקות זיהומי קרקע ומי תהום ככל שיידרש, יעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
7. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים במגרש כנגד גזי קרקע, והתחייבות הזים לביצוע, ככל שיתגלו גזי קרקע.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

8. תנאי למתן היתר בניה למתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלבויות מימוש המתחם.
9. היתר בנייה במתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
10. הגדרת שטח להתארגנות בתחום המתחם ובתיאום עם הוועדה המקומית.
11. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
12. תנאי להגשת היתר בניה למתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחום המתחם, אשר יגדיר מאפייני עיצוב וחומרי גמר באזורי התכנית השונים, ברחובות, בשצ"פים ובשטחים המגוננים הפרטיים. בהכנת תכנית זו יילקחו בחשבון גורמים סביבתיים כגון רעש, רוחות וכדומה, והם יתואמו עם הוועדה המקומית גבעתיים.
13. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מבנה הציבור ומוסדות החינוך הנדרשים עבור תוספת האוכלוסיה העתידית.
14. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתית העירונית הנדרשות למתחם.
15. תנאי להיתר בניה יהיה אשור תאגיד המים לפתרון מחסור איגום המים בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.3

תנאים למתן תעודת גמר

1. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה.
2. יישום חומרי הגמר על גבי המבנים בכפוף להיתר הבנייה ואישורם ע"י מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס המבנה יהיה השלמת הקווים והמוצאים לבניין.
2. לא יינתן טופס 4 במגרשי המגורים, לפני הצגת הסכם חתום עם חברת ניהול ותחזוקה, בנושא ניהול ותחזוקת השטחים המשותפים, לרבות השבילים והשטחים בזיקת ההנאה, הקיימים בתא השטח למגורים, למשך חמש השנים הראשונות לפחות לאחר קבלת תעודות האכלוס.

6.5

סטיה ניכרת

1. חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.
2. לא תותר בניה של דירות גן למגורים במפלס קומת הרחוב וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה נוספות בגין תכניות נושאויות למעליות, למגרשים מדרוניים וכו' ו/או זכויות בניה מכוח תמ"א 38. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לסעיף 4.1.2 (ס"ק א.7) בלבד.
5. תוספת קומות וגובה מעל הקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין, ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת המקרקעין, לפיה לא יעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד. גודל מינימלי למועדון/חדר כושר יהיה 150 מ"ר.







תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.6

סביבה ונוף

1. מתקנים הנדסיים: כגון צובר גז, פתחי אוורור לחניונים ומרתפים, מתקנים טכניים

6.6	סביבה ונוף
	<p>וכדומה, ישולבו בפיתוח השטח.</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. תשולב ככל שניתן צמחיה מקומית וכן תיבחן ע"י היחידה הסביבתית או מומחה מטעמה האפשרות לקינון ומסתור לבע"ח והמלצותיה יוטמעו בהיתרי הבנייה.</p>
6.7	חניה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. תקן החניה לכל השימושים יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה</p> <p>2. המרתף יכלול: מרתף חניה עליון שיקבע כמרתף חניה משותף לרווחת הדיירים וחנית אורחים. השימוש לחניה "רגילה" יהיה בעדיפות שניה במפלס העליון, ויתאפשר בכפוף להצגת פתרון מלא לחניה תפעולית, חניון אורחים וכן שטחי השירות הרלוונטיים לתחזוקה המבנה.</p> <p>3. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי חניות אורחים, חניון תפעולי, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.</p> <p>3. יוקצו 10% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתפי החניה. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו והצבתם במכפילי חניה.</p> <p>4. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומספר מרתפי החניה יהיה בלתי מוגבל בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.</p> <p>5. תותר גביה לקרן חניה ע"פ הוראות החוק.</p> <p>6. תחול חובה על הקמת כניסה לחניון תת קרקעי, גם אם כניסה זו זמנית, באופן שיאפשר קבלת אישור אכלוס בכפוף לחו"ד מהנדס העיר.</p> <p>7. קיום כניסה קבועה יהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>8. אוורור המרתפים והחניונים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע על איכות חיי תושבי האזור, כמו כן לא תותר הפנית פתחי האוורור לכיוון השצ"פ ושבילי הולכי הרגל.</p> <p>9. במסגרת היתרי הבניה תיבחן האפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר תוך התייחסות למגמות בשוק הרכב, נכון לאותה העת.</p>
6.8	בניה ירוקה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. תכנון בניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה תוך עמידה בתקן ת"י 5281, בגרסה המעודכנת בעת הבקשה להיתר. בניה לרמת שני כוכבים לכל הפחות. תכנון הבניה ייבדק ע"י מכון התקנים או מי שיוסמך לכך.</p> <p>2. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281.</p> <p>3. נושאי החובה, המפורטים כפירוט משלים בנספחי התכנית יהיו:</p> <p>א. תכנון אדריכלי של המבנה באופן שייטיב עם הדיירים לנושא אוורור ותאורה טבעיים, לפי הניתוח האקלימי והנחיות שהוצעו בנספח לבניה ירוקה. בשלב בקשה להיתר.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקת CFD, בשלב הבקשה להיתר אשר תכלול גם את המבנים השכנים.</p> <p>ג. יש לבצע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים. המלצות הדו"ח ככל שיהיו, יוטמעו בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. תיכנון בידוד משופר במבנה על פי תקן 5282 או גרסה מעודכנת בעת הבקשה (בכפוף להגדרות הרשות המקומית בעת הגשת הבקשה להיתר בניה)</p> <p>ה. ניהול סביבתי של מהלך הבניה, הכנת תכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת</p>

6.8	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'. ו. חיסכון במים בפיתוח השטח 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 במיקום שאינו פוגע באיכות האוויר של הדיירים והולכי הרגל בתיאום עם עיריית גבעתיים. ט. ציון מאפייני המעטפת ופיתוח השטח, יהיו בעלי מקדמי הבליעה כמפורט בתקן 5281, לצורך עמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני. י. דוח אקוסטי שיכלול התייחסות לרעש מערכות מכאניות בפרוייקט, רעש בעת ההקמה ורעש מכבישים סמוכים. יידרש לבצע מיגון אקוסטי לפי התקן, בהתאם לדוח בחדרי המגורים. יא. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית, לרבות החלפות אויר לפי תקן. יב. תוקם מערכת השבת מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה. יג. חיבור לתשתיות תחבורה ציבורית, תנאי להיתר הוא הצגת חיבור תשתיות תנועת אופניים והולכי רגל לצירים עירוניים מתוכננים. יד. יתאפשר שימוש במים אפורים לצורך השקיה, תחזוקה וניקיון בכפוף לקבלת האישורים הרלוונטיים והועדה המקומית תשקול האם לשלב מערכת מסוג זה ברמה "כוללת".</p>
6.9	ביו, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. קווי הביוב ברחובות וחיבורם לקווי ההולכה הראשיים יבוצעו ע"י תאגיד המים והביוב העירוני או מי מטעמו, תוך מתן הנחיות לאופן ביצוע ההתחברות של המגרשים בתכנית למערכת העירונית. 2. דו"ח כושר הנשיאה של הביוב עבור המתחם יערך ע"י יועץ תשתיות מטעם יזם התכנית וביחס לפרוייקט המבוקש, תוך קבלת הנתונים הרלוונטיים ממנהנדס העיר/תאגיד המים והביוב. וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית ולתאגיד המים והביוב לקבל תמונת מצב ביחס לשיפורים הנדרשים לפיתוח התשתיות הרלוונטיות וקביעת לוחות זמנים להשלמתם, בהתאם לקצב קידום התכניות המפורטות ובתיאום עם משרד הבריאות וגופי התשתית הרלוונטיים. 3. תתאפשר הקמת מערך טיפול בפסולת מרכזי בתחום מגרשי המגורים על בסיס מערכת פניאומטית, או פתרון אחר, ובלבד שתעמוד בתקנות הסביבתיות, כפי שתגדיר עיריית גבעתיים שתאפשר הפרדה במקור לשני זרמים. 4. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בוסטר עבור הגדלת לחץ המים למבנה הבודד וזאת לאחר קבלת חו"ד תאגיד המים. 5. הנחיות להתקנת מתקנים לפינוי אשפה ביתית כולל אופציה לפינוי אשפה פנאומטי, יועברו על ידי מהנדס העיר בשלב תיק המידע.</p>
6.10	איחוד וחלוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. כל השטחים הציבוריים יועברו לעיריית גבעתיים, ללא תמורה, וירשמו על שמה במסגרת איחוד וחלוקה חדשה.</p>
6.11	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1 יובטח פתרון ניקוז וחילחול של לפחות 15% ממי הגשמים לשכבת האקוויפר, באישור הועדה המקומית גבעתיים, הכל בכפוף לתמ"א 34/ב/4. 5% לפחות מהחלחול יהיה בתחום תא שטח 110, והשאר בתאי השטח הסמוכים. 2. תחול חובה על ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי התהום בתחום התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניהול מי נגר	6.11
	<p>3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה לשטח ציבורי פתוח שיהיה נקי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף או למתקני החדרה הנדסיים המיועדים לכך.</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 להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת 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 בהיתר יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית 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>ז. יותרו פתרונות של השהיית נגר עילי והחדרתו לשכבת האקוויפר, כאמור בסעיף 1, בכפוף לחו"ד הידרולוג.</p> <p>ח. בשצ"פ מעל חניונים תת קרקעיים עומק האדמה המתאים לקליטת מי נגר וטיפול בהם יהיה לכל הפחות 1.5 מטר ויקבע ע"י יועץ ניקוז לעת מתן היתר הבניה.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.12
	<p>1. לעת תכנון מפורט של הדרכים והשטחים הפתוחים ומעברי הולכי הרגל, תערך בחינה חוזרת של האפשרות להותיר את העצים הקיימים חלף העתקותם/עקירתם.</p> <p>2. לא תותר חנייה מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. עצים להעתקה במתחם התכנית יועברו ככל הניתן למתחם מבני הציבור בתא שטח 601.</p> <p>4. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ 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 לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ או קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
פסולת בניין	6.13
	<p>1. תתאפשר גריסת פסולת בניין באתר המחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים, בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בניין, שאושרה ע"י הוועדה המחוזית.</p> <p>2. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p> <p>3. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5) התשנ"ח 1998,</p> <p>4. יש לחייב את הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים, בכפוף להוראות החוק ואישור היחידה</p>

<p>פסולת בניין</p> <p>לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.13</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תותר הקמת מנחת בגג המבנים שישימש למצבי חירום בלבד, בכפוף לתקנות הטיס, אישור רתי"א וע"פ כל דין.</p>	<p>6.14</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, גז, וכדומה, תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. לא יותר למקם שנאים על עמודים. 2. ארונות התקשורת / מסופים יהיו בתחום המגרש ויוסגרו בצורה אסתטית במסגרת פתוח המגרש. יש לבחון איחוד ארונות עם החלקות הגובלות. 3. בתחום השטח הציבורי לא תותר הצבת מתקנים ומבני תשתיות מעל פני הקרקע הסופיים.</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.16</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. המקרקעין הכלולים בשטח התוכנית והמיועדים לשימושים ציבוריים כגון: שצ"פ, יוקנו לעיריית גבעתיים ללא תמורה בדרך של תכנית איחוד וחלוקה, וירשמו על שמה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965. 2. הוצאת היתר בנייה במתחם יותנה בהבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. 3. שטחי השצ"פ ירשמו על שם עיריית גבעתיים, ללא תמורה, במסגרת החלוקה החדשה על פי תכניות איחוד חלוקה, הכול בהתאם להוראות הדין. ככל שתבקש העירייה להחכיר שטחים תת-קרקעיים יעשה הדבר בהתאם להוראות הדין, לרבות ההסדרה הקניינית, כשבכל מקרה לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו. 4. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים לפני הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p>	<p>6.17</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. לא יוצאו היתרי בניה לפי הבטחת רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין כאמור לעיל, להנחת דעתה של הוועדה המקומית. 3. זיקות ההנאה תירשם כהערת הזהרה עד לרישום הבית המשותף בפועל בספרי המקרקעין. הרישום יהווה תנאי לתעודת גמר.</p>	<p>6.18</p>
<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. 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. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p>	<p>6.19</p>

6.19

עתיקות

וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תשתית מיים.	

7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא תוך כ-5 שנים מיום אישורה.

