

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0218768

צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ 2/3074

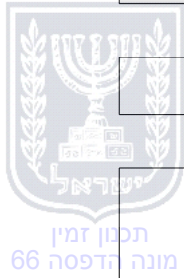
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה המגדילה את מספר יחידות הדיור בתחומה מ- 600 יח"ד ל- 695 יח"ד, מתוכן 20% דירות קטנות, מוסיפה שטח עיקרי בהיקף של 2500 מ"ר למגורים ו-500 מ"ר למבנה ציבורי ושטחי שירות תת קרקעי עפ"י תיקון 101 לחוק וממירה ממגורים למסחר שטח של 2,500 מ"ר, תוך תכנון מחודש של מגרשי המגורים והמרחב הציבור והגדלה בששה וחצי דונם של שטח השצ"פ, השב"צ ודרך. מרפסות עפ"י חוק. התכנית תואמת את תכנית הצל שהוכנה לצפון גבעת שמואל ע"י העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 427-0218768

מספר התכנית

427-0218768

שטח התכנית 1.2

47.721 דונם

סיווג התכנית 1.4

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) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185985
קואורדינאטה Y	665892

1.5.2 תיאור מקום

גוש 6191 חלקות 69-76 במלואן
מצפון : רחוב צפוני
ממזרח: רחוב הזיתים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות : גבעת שמואל

נפה פתח תקווה



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון גבעת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6191	מוסדר	חלק	69-76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

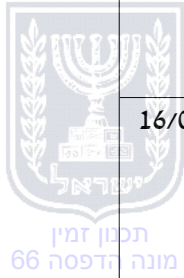
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
07/01/2014	2793	6729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3074/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3074 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקלימית	30/08/2017	רון לשם	27/12/2016	46		מנחה	איכות הסביבה
לא		15/01/2017	יוסי סיון	15/01/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות	12/09/2017	ברני גטניו	20/12/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	הנחיות מרחביות לתאי שטח 1007, 1006	12/07/2017	יוסי סיון	12/07/2017	6		מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח בינוי	14/03/2018	יוסי סיון	13/08/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף ופיתוח	30/08/2017	ליאור וולף	28/08/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חנייה קומת קרקע וקומת מרתף טיפוסית .	01/05/2018	גבי שויער	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	קווי מיים, ביוב, תיעול - תרשים מפורט	18/03/2018	יעקב חיים	14/03/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא		18/09/2017	יוסי סיון	18/09/2017		1: 500	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		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-5319282	03-5323558	
	פרטי			גבעת שמואל החדשה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339170	davidso@af- rica- israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גבעת שמואל החדשה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339170	davidso@africa- israel.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-5329282	03-5323558	
בעלים				גבעת שמואל החדשה בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339170	davidso@africa- israel.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158064	03-6158164	sivan@m-y-s.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	המדע	8	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב חיים	08684	מלון מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	גבי שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		gabi@matan-eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3694.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 66



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור בתחומה מ- 600 יח"ד ל- 695 יח"ד, מתוכן 20% יחידות קטנות, מוסיפה שטח עיקרי בהיקף של 2500 מ"ר למגורים ו- 1,000 מ"ר לשטח מבני ציבור ושטחי שירות עפ"י תיקון 101 לחוק וממירה ממגורים למסחר שטח בניה של 2500 מ"ר, תוך תכנון מחודש של חלק ממגרשי המגורים ושל המרחב הציבורי והגדלה בכ- 6.5 דונם של שטח השצ"פ, השב"צ והדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מחדש בהסכמת בעלים.
2. הרחבת רח' גוש חלב והזיתים לצורך הסדרת הצומת המתוכננת ביניהם, הארכת דרך הכלולה בתכנית ממ/מק/3074 לצורך חיבורה לרח' גוש חלב.
3. הגדלת שטחי ציבור ע"י הגדלת שטחי השצ"פ והשב"צ והקטנת שטח המגורים בהתאמה.
4. שינוי בקווי בניין למעט במגרשים 102,103.
5. קביעת גובה הבנינים ומספר קומות מעל ומתחת לקרקע.
- א. שינוי מס' הקומות למעט במגרשים 1001,102-103,1004, במגרשים 1006,1007 בסך של ק"ק+20 ק'+קומה טכנית כפולה, במגרש 1005 בסך של 25 ק' כולל ק"ק וקומה טכנית כפולה.
- ב. שינוי מס' הקומות במגרש 401 מ-2 ל-3 ק'.
6. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
7. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה ע"י:
 - א. התרת ניווד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת בסך של 4,480 מ"ר.
 - ב. חלוקה מחדש של שטח עיקרי ושירות בין המגרשים בתכנית.
 8. שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
 9. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים העיקריים מ- 600 יח"ד ל- 695 יח"ד וכן הוספת שטח שירות תת קרקעי למגרשים 1001,1004,1005,1006,1007 בסך 7,680 מ"ר.
 10. ביטול המגבלה ל- 4 יח"ד בקומה, הקטנת המרווח המותר בין חלק מהמבנים מ- 15 מ' ל- 12 מ', קביעת תכסית בשיעור 35% במגרשים 1001,1004,1005,1006,1007. קביעת תכסית בשיעור 60% במגרש 401.
 11. הוספת שימוש מסחרי בהיקף של 2,500 מ"ר עיקרי.
 12. הוספת שטח שרות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד ששטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת קרקעיות ע"י:
 - א. הוספת שטח שירות תת קרקעי למגרשים 1001,1004,1005,1006,1007 בסה"כ 25,953 מ"ר.
 - ב. הוספת שטח שירות תת קרקעי למגרש 401 בסך 10,620 מ"ר.
 13. תוספת שטח שירות תת קרקעי למגרשים 1001,1004,1005,1006,1007 בסך 681 מ"ר, עפ"י דרישת רשות

תכנון זמין
מונה הדפסה 66תכנון זמין
מונה הדפסה 66

מוסמכת.

14. תוספת שטח עיקרי בסך 3,500 מ"ר : 2,500 מ"ר למגרשים 1006,1007 ו- 1,000 מ"ר למגרש 401.

15 שינוי בזיקת הנאה וקביעת זיקות נוספות.

א. ביטול זיקות הנאה במגרשים 101, 105 בתכנית מאושרת.

ב. קביעת זיקת הנאה לציבור בכל מגרשי המגורים כמסומן בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	702,701
מבנים ומוסדות ציבור	401
מגורים	1007, 103, 102, 1001, 1004
שטח ציבורי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1007, 103, 102, 1001, 1005
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702,701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1007, 103, 102, 1001, 1004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	30,900	65.05
שטח למבני ציבור	7,160	15.07
שטח ציבורי פתוח	9,440	19.87
סה"כ	47,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,735.49	3.63
מבנים ומוסדות ציבור	7,601.53	15.90
מגורים	24,562.69	51.36
שטח ציבורי פתוח	13,920.98	29.11
סה"כ	47,820.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>(1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074 / 2. בקומת הקרקע יותרו מועדון דיירים ושטחים ציבוריים לרווחת הדיירים. דירות מגורים יותרו בקומה העליונה של קומת המסד.</p> <p>(2) שימוש מסחרי במגרשים 1006,1007 בהיקף של 2,500 מ"ר עיקרי: גלריות, בתי קפה, שימושים למסחר קימונאי, משרדים, סניפי בנק וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>(1) ללא מגבלה למס' יח"ד בקומה.</p> <p>(2) תותר קומת קרקע או קומת קרקע כפולה או קומת קרקע כפולה חלקית.</p> <p>(3) חדרים על הגג לא נכללים במניין הקומות, פרט למגרש 1005 בו החדרים נכללים.</p> <p>(4) במגרשים 1007,1006 :</p> <p>א. במגרשים אלה השימוש המסחרי יותר בהיקף של עד 1,250 מ"ר עיקרי בכל מגרש.</p> <p>ב. השימוש המסחרי יותר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.</p> <p>גובה הקומה המסחרית יהיה עד 8 מ', גובהה הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ג. קו הבניין יהיה כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי, אולם יותר קו בניין 0.00 מ' לשימוש מסחרי תוך שמירה על מעבר לטובת הציבור בין מגרש 601 (ביעוד שצ"פ) לכיכר ממערב למגרשים אלה.</p> <p>ד. תשמר הפרדה בין השימושים מסחר ומגורים בנושא הנגישות ופינוי האשפה, מערכות סניטריות וחניה.</p> <p>תותר חצר פריקה וטעינה עלית.</p> <p>ה. יישמר סטנדרט אחיד של עיצוב החזית המסחרית במגרשים אלה.</p> <p>ו. ייבנו פירים למלוא גובה הבניין עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים. עבורם, תהיינה גם הכנות להפרדת שומנים ופינויים.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים סגירת חורף בין התאריכים 1 לאוקטובר ל-30 לאפריל, וכן תתאפשר הצבת שולחנות וכסאות בתחום המגרשים. בכל מקרה, ישאר מעבר רציף להולכי רגל לאורך סגירת החורף שרוחבו לא יפחת מ-3 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) יתאפשר מעבר הולכי רגל, ברוחב של כ-6 מ', מתא שטח 701 (דרך מוצעת) לכיכר העירונית ממערב למגרשים 1006,1007 (מחוץ לגבול התכנית). מיקומו של מעבר זה ייקבע בדופן הדרומית של תא שטח 1006, או בדופן הצפונית של תא שטח 1007 או בגבול ביניהם בשטח שני המגרשים. מיקומו ורוחבו המדויק של המעבר ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה. בהיתר הבניה יצוין כי תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כאמור. עד להקמתה של הכיכר העירונית והחניונים התת קרקעיים תחתיה, יתאפשר שימוש בשטח המעבר לצורך פריקה וטעינה של רכב תפעולי.</p> <p>(2) יתאפשר מעבר הולכי רגל ברוחב של כ-6 מ', מתא שטח 701 (דרך מוצעת) לתא שטח 601 (שצ"פ). מיקומו של מעבר זה ייקבע בחלק הדרומי של תא שטח 1001, או בדופן הצפונית של תא שטח 1005 או בגבול ביניהם בשטח שני המגרשים. מיקומו ורוחבו המדויק של המעבר ייקבע בעת</p>

4.1	מגורים
	הוצאת היתר הבניה. בהיתר הבנייה יצוין כי תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כאמור.
ג	מרתפים (1) יותרו רמפות ומרתפים משותפים למס' מגרשים. תוך רישום זיקת הנאה בהתאם. (2) במגרשים מס' 1001,1005 תנתן זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות לטובת מגרש 710 ביעוד דרך. תכנון מפלס תקרת המרתף יאפשר מעבר תשתיות אלה.
ד	פיתוח סביבתי (1) לאורך החזית הצפונית של מגרשים מס' 1001,102-103,1004, תוקצה רצועת גינון שלא תפחת מ- 2.5 מ' אשר תפריד בין החניה העילית לבין הכביש.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	(1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2 למעט סעיפים 15.2.1 ו-15.2.2 לנושא קוי הבנין וגובה קומות בלבד. (2) ישמר מעבר ההולכי רגל לאורך חלקו הצפוני של המגרש בתחום שבין קו הבנין לקו המגרש. (3) החניה תהיה תת קרקעית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	(1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	(1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2.
4.4.2	הוראות
א	דרכים (1) בכפוף לתכנית מאושרת ממ/3074/2.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	15			60	10620	490	5296	7586	401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	5	(2)	68.4	26.7	84	35	15735	3360	9240	3147	1001		מגורים
15	5	5	7	4	(2)	68.4	30.9	84	35	10864	3360	9240	2716	1004		מגורים
10	5	10	5	5	(3)	87.6	34.2	119	35	17405	4760	13090	3481	1005		מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	5	(5)	78	30.1	74	(4) 65	(4) 12220	(4) 2996	7497	2444	1006	מגורים	מגורים
												1250		1006	מסחר	מגורים
5	5	10	10	5	(5)	78	30.9	74	(4) 65	(4) 11960	(4) 2996	7497	2392	1007	מגורים	מגורים
												1250		1007	מסחר	מגורים
15	5	12	12	3	(6)	68.4	25.2	130	25	9650	5664	15208	5162	102		מגורים
15	5	12	12	3	(6)	68.4	25.2	130	25	9100	5664	15208	5161	103		מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

- מרפסות עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התע"א 2011, לכל יחידות הדיור.
- לשטח השירות מעל הכניסה הקובעת, יתווסף שטח עבור ממ"ד לכל יח"ד הנוספת בתכנית זו עפ"י סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה..
- שטחי שירות התת-קרקעים בהתאם למגבלות הניקוז בתכנית מאושרת ממ/2/3074.
- לא ניתן לנייד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע. ניווד זכויות כאמור ייחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י תשריט.
- קומת קרקע+17 קומות+קומה טכנית כפולה.
- 25 קומות סה"כ, כולל קומת קרקע, חדריים על הגג וקומה טכנית.
- עבור כל השימושים במגרש.
- קומת קרקע+20 קומות+קומה טכנית כפולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (1) כמופיע בתכנית מאושרת ממ/3074/2.
- (2) פסולת בניין :
- א. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.
- ב. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.
- ג. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח.
- ד. תנאי להיתר בנייה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
- ה. תנאי למתן היתר איכלוס הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/לאגף איכות הסביבה בעירייה.
- ו. תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבנייה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
- (3) מטרדי אבק :
- א. טרם תחילת העבודות, יגודר האתר בגדר אטומה לחלקיקים ואבק בגובה של 2.5 מ'.
- ב. שפיכת חומר ממחפורים, מדלי המניף וכד', אל המשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.
- ג. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות יהיו בעלי צמיגים נקיים מבוץ ו/או מאבק. במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי הרכב היוצאים.
- ד. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בניין או עפר אל מחוץ למתחם.
- ה. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/בשנייה בקירוב יותר), יכוסו מערומי עפר (אם קיימים) ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל, או הרטבה ושמירת לחות השכבה העליונה.
- ו. לא ייעשה שימוש לצורך הרטבה בסוגי תמלחת.
- ז. מהירות הנסיעה בתחום האתר תוגבל ל- 15 קמ"ש. באתר יוצב שילוט להגבלת המהירות.
- ח. על הקבלן לינקוט באמצעים למניעת סחיפת עפר אל מחוץ לאתר. במידה וייפלטו אבק ועפר אל הדרכים מחוץ לאתר, יהיה הקבלן אחראי לאיסופו בתוך 48 שעות. ניתן לעשות שימוש בטיאוט דרכים.
- ט. מכוני קידוח יצוידו במערכת שאיבת וסינון אבק. תבוצע הרטבה בעת ביצוע קידוחים בקרקע ו/או העמסת חומר חפור בצמוד לבתים או לשטחים רגישים.
- י. תבוצע הרטבה של הדרכים הפנימיות הבלתי סלולות באתר, בזמנים בהם מתבצעת בהם תנועת רכבים משמעותית.
- יא. במידת הצורך יורטבו פתחי הקידוח למניעת פיזור אבק.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

- (1) כמופיע בתכנית מאושרת ממ/3074/2 סעיף 21 (א)(ב) ובסעיף 15.1.5 על סעיפיו.
- (2) תקן החניה ל-600 דירות המאושרות בתכנית ממ/3074/2 יהיה בכפוף לתכנית המאושרת (2) מקומות חניה ליח"ד), תקן חניה ל-95 יח"ד החדשות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- (3) החניה לכל שימוש תינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, למעט

<p>6.2 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>הנאמר בסעיף 6.2 ס.ק.2 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983. מגרשים 102, 1001, 1005-1007 מהווים מתחם, כמובנו של מושג זה בתקנות. (4) החניה עבור השימוש המסחרי במגרשים 1006, 1007 תוכל להיות מוקצת במגרש 1005, במקרה זה תירשם על כך זיקת הנאה בין מגרשים. (5) החניות בתחום התכנית למעט מגרשים 102-103 יתוכננו בתת הקרקע בלבד. (6) תותר הצמדת מקומות חניה לדירה מעבר לתקן המינימאלי.</p>	
<p>6.3 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.3</p>
<p>(1) כמופיע בתכנית מאושרת ממ/3074 /2.</p>	
<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.4</p>
<p>(1) לתכנית מצורף מסמך עיצוב אדריכלי מנחה "הנחיות מרחביות לתאי שטח 1006, 1007". תנאי להיתר בניה עבור תאי שטח 1006 ו-1007 יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בהתייחס לכיכר העירונית לאישור מהנדס העיר. (2) מגרשים 1001, 102, 103, 1004, 1005 עפ"י תכנית ממ/3072 /2.</p>	
<p>6.5 ביוב וניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>(1) כפוף לתכנית מאושרת ממ 3074 /2.</p>	
<p>6.6 זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>(1) רישום זיקת מעבר להולכי רגל לציבור בכל מגרשי המגורים והשב"צ כמסומן בתשריט. (2) במגרש 102 תרשם בלשכת רישום מקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מגרש 1001, ובמגרש 103 תרשם בלשכת רישום מקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת מגרש 1004, ובמגרשים 1001, 1005 תרשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות לטובת מגרש 701 ביעוד דרך. (3) יותר שינוי בתחום זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר הבנייה, ובלבד שתובטח רציפות זכות המעבר בכל המגרשים בהם קיימת זכות זו.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>(1) להגנה מפני רוחות אופקיות בפינות המערביות של המגדלים המתוכננים במגרשים 1006, 1007, מומלץ לשלב עצים בוגרים ירוקי עד בעלי צפיפות עלים גבוהה, בנקודות בהן צפוייה הגברת רוחות. תכנון האמצעים ייעשה בשלב התכנון המפורט, ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית.</p>	
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>(1) תנאי להיתר בנייה למבנה שהובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. (2) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>(1) היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66