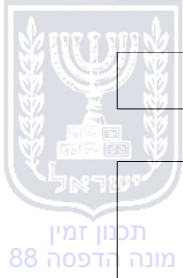


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0462259

התחדשות עירונית - רחוב בן גוריון 10,12,14,16 - שינוי לממ/ 853 / 12א'



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

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

התכנית מייעדת מתחם להתחדשות עירונית ברח' בן גוריון, בכניסה הראשית לגבעת שמואל. התכנית הינה נגזרת של תכנית שלד עירונית שהוכנה על ידי עיריית גבעת שמואל לרח' בן גוריון. היא ממשיכה רצף של תכניות מפורטות שאושרו ברחוב בשנים האחרונות: תכנית בן גוריון 2,4,6 - 427-0124453, ותכנית בן גוריון מערב - 427-0169672.

כיום במתחם (גוש: 6189, חלקות 1040,1041,1042) ישנם 4 מבני מגורים - 2 מתוכם מחוברים (סה"כ 64 יח"ד), בני 4 קומות ע"ע. וכן שטח לדרך וחניה (חלקות 1045,1051) שבה 34 חניות ציבוריות.

מבני המגורים הוקמו בסוף שנות ה-70, ומצויים במצב ירוד, ללא ממ"דים, וללא מעליות. התכנית מציעה הריסת 4 בנינים קיימים ובמקומם הקמת שלושה בנינים בני 14 קומות (בבית 1 - 68 יח"ד, בבית 2 - 68 יח"ד בכל בנין, בבית 3 - 67 יח"ד) מעל קומה מסחרית כפולה.

סה"כ 203 יח"ד (מתוכם 41 יח"ד קטנות - בשטח של עד 80 מ"ר כולל).

כמו כן מוצע שטח מסחרי בקומת הכניסה עם קומת הביניים ו-3 מרתפי חניה.

במרתף העליון מוצעת הקמת חניון נפרד, בעל כניסה נפרדת (מחניות המגורים) עבור חניות המסחר, חניות תפעוליות, חניות האורחים והאשפה.

יוקצה שטח עבור דרך חדשה בצפון המתחם ע"מ ליצור רחוב חדש המקשר בין רחוב בן גוריון לחלקה 951 (בשלב ב') המשמשת לחניה וכן תורחב זכות הדרך בחזית רחוב בן גוריון.

הרחבת הדרך בחזית רחוב בן גוריון, תערך ע"י תכנון תלת-מימדי - יעוד קרקע יהיה דרך וממנו יגרע קטע תת-קרקעי עבור יעוד מגורים (עבור חניון תת"ק).

יוקצה שטח עבור הגדלת המגרש הסמוך ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (חלקה 1044), בדרום המתחם. בנוסף, שטח זה יאפשר מעבר לחניון תת"ק עתידי של המגרש הציבורי (חלקה 1044)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית - רחוב בן גוריון 10,12,14,16 - שינוי לממ/853/12א'

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

427-0462259 מספר התכנית

5.390 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (2), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 כן



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
	קואורדינאטה X	185676
	קואורדינאטה Y	664877

1.5.2 תיאור מקום  
 רחוב בן גוריון 10,12,14,16 גבעת שמואל.  
 מצפון - חלקה 952,  
 ממזרח - חלקות 431-426, 951,  
 מדרום - חלקה 1044,  
 ממערב - רח' בן גוריון (חלקה 1046).

### 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



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	בן גוריון	12	
גבעת שמואל	בן גוריון	10	
גבעת שמואל	בן גוריון	16	
גבעת שמואל	בן גוריון	14	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	1040-1042, 1045, 1051	

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

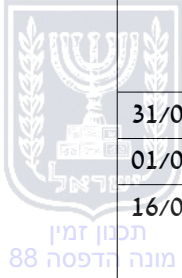
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1986			3317	שינוי לתכנית מתאר.	שינוי	ממ/950
01/08/1985			3233	כל עוד לא שונו בתכנית זו.	שינוי	ממ/853/12 א
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
12/03/2013		3487	6563		שינוי	ממ/3180
10/03/2020		4877	8734		כפיפות	427-0419887



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם מנחם שפיזמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם מנחם שפיזמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד. הנספח מחייב לענין גבולות מתחמי התכנון, סימון זיקות ההנאה ומפלס ההפרדה בין היעודים השונים. בכל שאר התחומים יקבעו שאר מסמכי התכנית לפי תחולתם.	10: 54 31/03/2022	אברהם מנחם שפיזמן	29/03/2022	1	1: 250	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא		14: 14 14/09/2020	צבי ישראל שסל	13/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		09: 20 14/03/2023	עמוס אביניר	06/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח לתשריט	15: 22 27/03/2023	צבי פרליס	23/03/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח להוראות - סקר עצים, טבלאות ותמונות	15: 26 27/03/2023	צבי פרליס	23/03/2023	18		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבה - הנספח מחייב לענין סעיף 9 בלבד.	08: 51 14/03/2023	גיא באור	12/03/2023	42		מחייב חלקית	איכות הסביבה
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	11: 31 07/09/2020	יורם לבל	06/09/2020	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - תנוחה	10: 34 17/01/2022	יורם לבל	06/09/2020	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - תנוחה	11: 28 07/09/2020	יורם לבל	06/09/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	11: 50 16/01/2022	יורם לבל	16/01/2022	12		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תנוחה	11: 45 07/09/2020	יורם לבל	06/09/2020	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		11: 57 16/01/2022	זאב ברקאי	16/01/2022	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		16: 33 13/03/2022	משה ספיר	13/03/2022	34		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		12: 01 04/04/2022	משה ספיר	04/04/2022	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**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
עו"ד	פרטי	מיכל ברק (1)	17753		תל אביב- יפו	ברקוביץ	4	03-7778333	03-7778444	m.gottesma- barak@shib- olet.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעלי הזכות בקרקע (יעל אלימלך ואחרים) באמצעות עו"ד מיכל ברק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל(מגדלי הגבעה)בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין (1)	1	073-7962606		tal@pinuybuniuy. org.il

(1) כתובת: מגדלי גלובל.

**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	אברהם מנחם שפיזמן		שפיזמן שסל אדריכלים	רמת גן	ספיר יוסף	12	03-5340584	03-5353514	SPCH@spch- arch.co.il
אדריכל	אדריכל	צבי ישראל שסל	20968	שפיזמן שסל אדריכלים	רמת גן	ספיר יוסף	12	03-6359636	03-5353514	SPCH@spch- arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עמוס אבינר	28440	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	amos@ofec- eng.co.il
	יועץ סביבתי	גיא באור		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	הבנאי	5	09-7883555	09-7404499	guy@ethos- group.co.il
	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10		02-5672021	zevbar@012. net.il
	מודד	בדיר גומעה	1434	חורש משרד למדידות	רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100		תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	משה ספיר	630		פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115	077-3233115	
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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. קביעת מתחם להתחדשות עירונית לשיפור חזות העיר, ולרווחת דיירי הבניינים, ע"י פינוי והריסה של 64 יח"ד קיימות, ובינוי מחדש של 203 יח"ד.
2. תוספת שטח מסחרי בקומת כניסה כפולה.
3. שינוי יעוד שטח לצורכי הרחבת זכות הדרך (רח' בן גוריון).
4. שינוי יעוד שטח מגורים לצרכי שב"צ.
5. שינוי יעוד ממגורים לדרך, לטובת יצירת חיבור בין דרכים קיימות.
6. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד מגורים ג' ודרך לאזור מגורים ד'.
3. שינוי יעוד שטח מגורים, מעל פני הקרקע ומפלס אחד מתחת לקרקע, לצורך הרחבת זכות הדרך, העברת תשתיות ושתילת עצים ברח' בן גוריון.
4. שינוי יעוד שטח מגורים לשטח לצורכי ציבור לצורך הגדלת חלקה 1044 ביעוד שב"צ.
5. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת למגורים.
6. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, הריסת מבנים קיימים וניקוז. (בהתאם לסעיף 4.1 לתכנית הכוללנית, ובהתאם לסעיף 69 בחוק)
7. קביעת זכויות והוראות בניה ליעוד מגורים ד' (עם חזית מסחרית). הקמת 203 יח"ד, בשלושה מבנים בני 14 קומות מגורים, מעל קומת כניסה, ומעל 3 מרתפי חניה. (בהתאם לסעיף 4.2.1.2 לתכנית הכוללנית עבור מתחם 1 (A)
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל למגרש 429 בגוש 6189 בלבד.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב (בהתאם לסעיף 62(א)(19) לחוק)
10. קביעת קווי בנין. (בהתאם לסעיף 62(א)א'4 לחוק)
11. קביעת תנאים להגשת היתרי בניה ואכלוס. (בהתאם לסעיפים 62(א)א'5, וסעיף 69 לחוק)
12. קביעת הנחיות לטיפול בעצים בוגרים. (בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק)
13. קביעת תנאים סביבתיים.
14. מתן הנחיות עבור חברת הניהול.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	701
מבנים ומוסדות ציבור	801
דרך מוצעת	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	502, 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	801
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	502
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	502
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	701
חזית מסחרית	מגורים ד'	701
להריסה	דרך מוצעת	501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801
להריסה	מגורים ד'	701
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	502, 501
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	801
שיקום/התחדשות	מגורים ד'	701

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,238	22.97
מבנים ומוסדות ציבור	0	0
מגורים ג'	4,152	77.03
סה"כ	5,390	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	705.1	13.26

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.01	532.33	מבנים ומוסדות ציבור
76.74	4,081.5	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>5,318.93</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בכל הקומות שמעל הקרקע מותרים מגורים. בקומת כניסה וקומת הביניים, בנוסף לאמור - מסחר, חדרי עגלות ו/או אופניים, מחסנים. מתחת למפלס הקרקע - חניה, מבואות, מחסנים ומתקנים טכניים, חדרי אשפה, חניון ציבורי ומסחרי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) תותר הקמת 3 מבני מגורים בני עד 14 קומות, מעל קומת כניסה, ומעל 3 קומות מרתפי החניה. בנוסף תותר בניית קומה טכנית.</p> <p>(2) גובה ממוצע לקומת מגורים יהיה עד 3.50 מ'. גובה קומת הכניסה הכפולה עד 6.5 מ' נטו. בקומה 14 גובה קומת המגורים תהיה עד 4.10 מ'.</p> <p>(3) יותרו סך של לא יותר מ-203 יח"ד (כולל דירות גן), בשטח עיקרי ממוצע של 92.5 מ"ר ליח"ד. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד. לא כולל שטח מרפסות).</p> <p>(4) תותר הקמת דירות גן בקומת הכניסה מעל קומת המרתף העליון. עומק אדמה שתילה יהיה 50 ס"מ לפחות. לא תותר הפניית גינות פרטיות לרחוב.</p> <p>(5) תחוייב הקמת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, ולא פחות מ-10 מ"ר ליח"ד. הכל בהתאם לחוק ולתקנות - יוקצה לכך שטח עיקרי למרפסות בנוסף לשטחים העיקריים המותרים למגורים. בנוסף לאמור, ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי המיועד למגורים לשטח עיקרי המיועד למרפסות, לצורך הגדלת מרפסות.</p> <p>(6) יותרו מחסנים בקומת הכניסה ובמרתפים בלבד, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בשאר קומות המגורים. סה"כ מחסנים דירתיים לא יעלה על מספר הדירות.</p> <p>(7) בכל בנין יתוכנן מועדון דיירים בשטח של לפחות 80 מ"ר מהשטח העיקרי המותר.</p> <p>(8) תובטח הפרדה מירבית בין המגורים לשטח המסחרי בדרכי הגישה, בחניונים, במעליות, בחדרי המדרגות, חדרי האשפה והמערכות הסניטריות.</p> <p>(9) מפלס הכניסה למגורים לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה שממול לכניסה.</p> <p>(9.1) המסחר יתוכנן במפלס הרחוב.</p> <p>(10) היתר הבניה יכלול הצללות לדירות בקומת הקרקע ובקומות העליונות שישתלב באדריכלות המבנה.</p> <p>(11) לא תותר הפניית פילרים, חדרי אשפה ותשתיות לחזית רחוב בן גוריון.</p> <p>(12) הכניסה לחדר הדחסנית תוסתר בתריס גלילה שיהיה תואם לפרטי האדריכלות.</p> <p>(13) מערכות טכניות על הגג יוסתרו ע"י מעקה הגג בגובה של 1.5 מ' לפחות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>(1) בחזית מערבית (תא שטח, 502 לכיוון רח' בן גוריון), החניון התת-קרקעי ביעוד המגורים יהיה מתחת ליעוד הדרך המוצעת שמעל הקרקע ובמפלס (1-). הכל בהתאם לנספח התלת-ממד.</p> <p>(2) חניה תהיה תת-קרקעית בגבולות המגרש. תובטח גישה בטוחה להולכי רגל מהחניון למבואת הבנין. קוי הבנין לחניונים התת-קרקעיים יהיו גבולות המגרש המקורי (ממערב ומצפון), ובלבד שינתנו פתרונות לחלחול מי הנגר.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3) בקומה העליונה של החניון התת-קרקעי (ביעוד המגורים), יתוכננו חניות עבור אורחים ובנוסף יוקצו חניות עבור השימוש המסחרי. לחניות אלה תהיה כניסה נפרדת מהחניות למגורים ותתוכנן הפרדה בין החניונים עבור המגורים ובין החניות עבור האורחים והמסחר.</p> <p>4) תותר בניית חניון תת קרקעי בשטח כפי הנדרש בתקנון.</p> <p>ניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח שמעל למפלס החניה העליון יפותח בחלקו כגינה (שטח מגונן פרטי עבור דירות הגן או שטח גינון משותף), בשטח של לא פחות מ-15% משטח המגרש הכולל. תקרת המרתף העליון תתוכנן כך שישולבו בה אזורי מילוי קרקע בגובה של 1 מ' ממוצע לפחות לשטילת עצים, בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) גמר המבנים: חיפוי אבן בשילוב חומרים קשיחים נוספים. קורות של מרפסות ואלמנטים דקורטיביים יחופו בחיפוי קשיח דוגמת HPL.</p> <p>2) מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים 9 מ' (למעט בין מרפסות).</p> <p>3) יתוכננו מעקות בקומת הגג העליון להסתרת מתקנים טכניים בגובה 1.5 מ' לפחות.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין בקו בנין קידמי וצדדי (לכיוון צפון ודרום בלבד) עד 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם.</p> <p>2) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי (לכיוון מזרח עד 25% או 3 מ' הנמוך מביניהם).</p> <p>3) לכל אורך הדופן המערבית, תותר הבלטת הצללה קלה מעבר לקו בנין קידמי שהוא קו הרחוב עד 3 מ', ובגובה 3 מ' לפחות.</p> <p>4) תותר הבלטת פרגולות עד 40% מהמרווח, מעבר לקו הבנין האחורי.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>1) גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ' לפחות, ולאורכו יותקן גגון קל בעומק של כ-2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי שהוא קו הרחוב (גבול מגרש מערבי) ובגובה 3 מ' לפחות.</p> <p>2) היתר הבניה יכלול תכנון לחזית המסחרית - מיקום השלט, התאורה וההצללות לחזית המסחרית.</p> <p>3) אורך החזית המסחרית ברח' בן גוריון, לא תפחת מ-60% לפחות מאורך חזית המבנה בקומת הקרקע. החזית תהיה שקופה. מפלס המסחר יהיה בחזית הרחוב.</p> <p>4) שימושי המסחר יכול שיכללו חנויות שונות, מספרות וכד., שימושי המסחר לא יהוו מטרד למגורים.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>1) בתא השטח 502 יעוד הקרקע יהיה דרך וממנו יגרע קטע תת קרקעי עבור יעוד מגורים ד' (לטובת חניות תת"ק). הכל בהתאם למופיע בנספח התלת מימדי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

<p><b>4.1 מגורים ד'</b></p> <p>(2) תותר גמישות של עד 1.5 מ' בקביעת המפלסים מעל ומתחת ליעוד המגורים בתא שטח 502, באישור מה"ע.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>מוסדות ציבור וחינוך, בריאות, דת, נופש פנאי וספורט, מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים, חניות.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבני הציבור יבנו בהתאם לצורכי הרשות המקומית.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.3 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>שבילים, דרכים, חניות, הצללות, גינון, פיתוח, תשתיות וכד'.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תא השטח 501 מהווה רחוב עירוני חדש שעתיד לחבר את רחוב בן גוריון לחלקה 951 במסגרת תכנון עתידי שתאפשר הרחבת הדרך המוצעת לתוך חלקה 952 הרחבת המדרכה הדרומית לרחוב 5 מ' לפחות, תוספת חניות ציבוריות, גינון ונטיעות, הכל כמסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>(2) תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחוב.</p> <p>(3) תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולמדרכות, תאורת כביש, גינון והשקיה וכד'.</p> <p>(4) לאורך החזיתות המסחריות תתוכנן מדרכה אשר תשתלב במפלס החניות לאורך תאי שטח 501 ו-502 ותאפשר גישה ישירה ונוחה למעבר רגלי אל המסחר מתאי השטח.</p> <p>(5) יש לשלב צמחיה, נטיעות, מתקני ישיבה וכד' כחלק מהתכנון הכולל של המדרכה, כל זאת בלא לפגוע בגישה מיעוד הדרך למסחר ולגישה לרחובות הסמוכים.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>(1) בתא השטח 502 יעוד הקרקע יהיה דרך וממנו יגרע קטע תת קרקעי עבור יעוד מגורים ד' (לטובת חניות תת"ק). הכל בהתאם למופיע בנספח התלת מימדי.</p> <p>(2) תותר גמישות של עד 1.5 מ' בקביעת המפלסים מעל ומתחת ליעוד המגורים בתא שטח 502, באישור מה"ע.</p>	<p><b>ב</b></p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0 (2)	5 (1)	2	4					1597	900		320	1277	532	801		מבנים ומוסדות ציבור
2 (12)	0 (11)	3 (10)	15 (9)	60 (8)	44	203	990	40440 (7)	14000 (6)		6855 (5)	19077 (4)	4081 (3)	701	מגורים ד'	מגורים ד'
			2					1100			300	800		701	מסחר	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2436 (14)	5	5	801		מבנים ומוסדות ציבור
	0	12 (13)	701	מגורים ד'	מגורים ד'
			701	מסחר	מגורים ד'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין צפוני (לכיוון תא שטח 701).
- (2) קו בנין דרומי (לכיוון חלקה 1044).
- (3) גודל המגרש ממפלס (-1) ומעלה. מתחת למפלס (-1) גודל המגרש הינו כ-4406 מ"ר (תאי שטח 701, 502).
- (4) לפי חישוב של 92.5 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליחיד (עבור 203 יחיד) + 3 מועדוני דיירים בשטח כולל של עד 300 מ"ר.
- (5) לפי חישוב של כ-36% משטח עיקרי.
- (6) שטח השרות התת-קרקעי ישרת גם את החניון המסחרי הציבורי, חדר האשפה למסחר, ממ"מים וכד'. חלק מהשטחים יהיו תחת יעוד הדרך, בהתאם למיקומים המסומנים בנספח התלת-מימד.
- (7) בסך שטחי הבניה לא נכללים שטחי המרפסות.
- (8) גובה אינו כולל מעקה גג.
- (9) תותר הוספת קומה חלקית למתקנים טכניים על הגג ו/או יציאה לגג.
- (10) תותר בניית חניון תת קרקעי בשטח כפי הנדרש בתקנון. ניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית..
- (11) קו בנין צפוני (לכיוון תא שטח 501).
- (12) קו בנין דרומי (לכיוון השב"צ) תותר הבלטת מרפסות למרווח עד 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם.
- (13) המרחק ימדד מגבול המגרש המקורי, ולא מגבול השב"צ המוצע. הכל כמסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות למרחק של עד 25% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם.
- (14) 12 מ"ר כפול 203 יחיד. שטחי המרפסות אינן נכללים באחוזי הבניה הכוללים. יותר להשתמש בשטח עיקרי המיועד למגורים לצורך הגדלת שטחי מרפסות. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לכל שימוש אחר. לא תותר סגירת מרפסות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. ביצוע בדיקה הנדסית וקביעת הוראות ע"י המהנדס האחראי על השלד למניעת השפעות החפירות והקמת החניון התת-קרקעי על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה: הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול התייחסות לכל שטח המתחם הנדון ולשטח המדרכה בחזית, וכן תיאום מגרשים גובלים ציבוריים ופרטיים.</p> <p>התכנית תכלול את כל אלמנטי הבינוי והפיתוח המתוכננים: קומת כניסה, לובי, דרכי גישה, כניסות לכלי רכב, דירות גן, מחסנים, חדרי אשפה וכו'. וכן תכלול פירוט של ריצופים, שטחי גינון, קירות פיתוח וכו'. בתכנית יצוינו קווי הגובה והמפלסים המתוכננים בשטחי הפיתוח השונים ובקירות הפיתוח, מתקני העזר, תשתיות ומבנים להריסה.</p> <p>3. הצגת פתרונות ניקוז למי נגר עיליים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע פתרונות ניקוז למגרשים הגובלים עם התכנית ממזרח (חלקות 431-427) וחיבורם למערכת הניקוז העירונית. פתרונות אלו יאושרו ע"י יועץ ניקוז ויבטיחו מתן מענה לניקוז המגרשים. נספח הניקוז של הבקשה להיתר יציג חיבור הניקוז של המגרשים הגובלים (חלקות 431-427) למערכת הניקוז של מגרשי המבקשים, ומשם חיבור לניקוז הקיים במערכת הניקוז העירונית ברחוב בן גוריון.</p> <p>5. הגשת תכנון מפורט של התשתיות ופיתוח השטחים למגרש המגורים. התכנית תכלול פתרונות ניקוז, תאורה, גדרות, אשפה, גז ושבילים.</p> <p>6. אישור תיאום תשתיות.</p> <p>7. הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי ואופן הטיפול בהם - הנחיותיו יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>8. הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.</p> <p>9. הגשת תצ"ר לאישור הועדה.</p> <p>10. אישור המשרד להגני"ס.</p> <p>11. אישור אגף שפ"ע למתקני התברואה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. גמר פיתוח תחום התכנית באופן מלא, לרבות הדרך.</p> <p>2. הצגת הסכם התקשרות חתום עם חברת ניהול ואחזקה למתחם כולו הכולל אחריות, טיפול ותחזוקת מערכת האשפה במתחם.</p> <p>3. רישום התצ"ר ע"ש עיריית גבעת שמואל של הדרך בתא השטח 501. ורישום הדרך בתאי שטח 502 בהתאם לנספח התלת-מימד.</p> <p>4. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת בנין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר טיפול פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	חניה
	<p>1. במגרשי המגורים חניה תת-קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>2. מס' מקומות החניה למגורים יקבע לפי התקן הארצי התקף.</p> <p>3. תותקן מערכת איוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האויר במרתפי החניה. המערכת תעמוד בדרישות תקן ישראלי 1001 או התקן העדכני ביותר מסוג זה. מיקום פתחי יציאות האיוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים רגישים, ולא יגרמו למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר, והרחק ככל</p>

	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>האפשר מנקודות פליטה.                  4. חניות נכים לא יוצמדו ליחיד או למסחר.                  5. הבטחת הקצאת החניון המסחרי כחניון ציבורי לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה.                  6. תידרש הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי לכל יחיד.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא, שיהיה תקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>1. בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי.                  2. בהיתר הבניה יוצג קיר אקוסטי לאורך הרמפה בין הבתים ממזרח לתכנית לבין המגרש נשוא התכנית.                  3. בהיתרים עבור שימושי מסחר ותעסוקה ייקבעו תנאים המבטיחים מניעת רעש וזיהום אויר לשימושים רגישים (ובכללם מגורים) בתחום התכנית וסביבתה.                  4. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תיפקודית בין התשתיות המשרתות את המגורים לבין התשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, ובכללן גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה נפרדת, פריקה וטעינה וטיפול באשפה.                  5. לא יותר שימוש ו/או החזקה של חומרים מסוכנים בשימוש המסחר.                  6. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקן ובהוראות החוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1) בהתאם לתמ"א 4/34 - יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בכפוף להצגת חו"ד הידרולוג שיציג פתרונות חלחול כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש.                  2) לעת הגשת היתר הבניה יוגש מסמך הידרולוגי לחישוב מתן המענה לצרכי החלחול.                  3) מערכות מי הגשם המנקזות את הגגות והמרפסות (צמ"גים), יותבו למערכות תעול נפרדות בחצר המגרש. כלל מי המרזבים יותבו ויחוברו אל מערכת הניקוז התת-קרקעית של הרחוב.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. מניעת מטרדי הריסה, כרייה, חפירה ודיפון:                  א. אמצעי הקטנת קצב פליטת החלקיקים בזמן העבודות-                  1. יש להרביץ את החול במים לפני הכרייה, בעיקר את שכבת החול העליונה (עם העמקת הבור, יתכן שלא יהיה צורך בהרבעה).                  2. בעת העמסת החול על המשאיות יש להקפיד לשפוך את העפר מגובה מינימלי ולתוך ארגז</p>	<p><b>6.8</b></p>

המשא.

3. מסביב אתר הכרייה תבנה גדר אטומה בגובה של כ-2 מ'.

4. ציוד מיכני מונע ע"י מנועי בנזין או דיזל יתוחזק לפני הגעתם לשטח ובמידת הצורך באתר עצמו ע"מ להבטיח שהמנועים יעבדו באופן יעיל ופליטות עשן וריחות תהיינה מינימליות. במידה ונמצא שהציוד פולט עשן או ריחות ברמה בלתי סבירה, יבצע לאתגר מפעיל הציוד תחזוקה של המנוע והחלפת הציוד לתקן תקין ע"מ לחסל את המטרד.

ב.אמצעים לצמצום מטרדי רעש בשלב עבודות הכרייה, החפירה והדיפון-

1. העבודות והציוד יעמדו לכל הפחות בדרישות אלו או בדרישות המעודכנות לזמן הביצוע: מונה הדפסה 88 תכנון זמין

א. מפלסי הרעש, שגורם הציוד המכני, יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגשים (רעש בלתי סביר מציוד בניה התשל"ט-1979). בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דו"ח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.

ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992 ועדכון לתקנות מ-2011/4.

ג. מאחר והבניה המתוכננת נמצאת בסמיכות למגורים ומבנה ציבור, בעת הפעלתו של הציוד הגורם למפלסי רעש גבוהים במיוחד, מומלץ להסתייע במחיצות אקוסטיות ניידות המיועדות למטרה זו.

ד. אם במהלך העבודות ידרשו פעולות בניה חריגות, כגון פיצוצים או הפעלת מקדח

כלונסאות, יש לידע את התושבים בבנינים הגובלים במקום הבניה על המועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.

2. טיפול בעודפי עפר:

א. עודפי עפר ינוצלו בעדיפות ראשונה לשימוש בתחום האתר ובמידת הצורך יפונו לאתר מאושר.

ב. ערמת העפר הינה לעפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בנין מכל סוג שהוא.

ג. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

3. מניעת פליטות אבק לסביבה:

א. הקבלן ינקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ע"י הרטבה במים ו/ או בחומרים מייצבים.

אין להרטיב בתמלחות, דלקים או חומרים מזהמים אחרים.

ב. ארגז המשאית יכוסה כיסוי מלא כנדרש בתקנות התעבורה והנהג יטאטא את העפר מן הדפנות.

ג. ערימות עפר, פסולת בנין ובמידת האפשר חומר גרוס הנדרש לעבודות ההקמה ירוכזו במרחק

מקסימלי ממבני המגורים ומבני הציבור הקיימים בסמיכות לפרויקט ויורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.

ד. במידת הצורך חלקי המבנים המיועדים להריסה יורטבו לפני ההריסה ובמהלכה, ע"מ למנוע מטרדי אבק.

ה. בימים בהם ישנן רוחות חזקות המסיעות אבק מאתר הבניה לכיון מבני המגורים/ ציבור יש להפסיק את עבודות העפר.

4. בקרה על הקמה ותפעול של אתר ההתארגנות:

א. מיקום שטח ההתארגנות יהיה בתחום מגרשי הפיתוח.

ב. פסולת - יש לודא הקמת מתקנים לאגירת הפסולת (פחי אשפה ובתי שימוש כימיים) ופינוי לאתר מורשה בלבד.

ג. פסולת תאסף במהלך כל היום בתחום אתר ההתארגנות, ע"מ למנוע סחיפה של פסולת אל הסביבה הבנויה או המגוננת.

ד. הגדר סביב אתר ההתארגנות תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.

ה. מניעה וטיפול במפגעי יתושים, למשל ע"י אחסון ופינוי צמיגים משומשים, מניעת היוצרות



<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מקוי מים עומדים או ביוב בתחומי התכנית ועוד.</p> <p>ו. מכלי סולר עיליים לצורך תדלוק צמ"ה (במידה ויהיו) יונחו במאצרות תיקניות ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. שיקום אתר העבודה-בגמר העבודה יפונה האתר באופן מושלם, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p> <p>ח. יש לשמור על שלמותו ונקיונו של השטח הגובל בשטח התכנית.</p> <p>5. תאורת אתר העבודה:</p> <p>א. יש לודא כי לא יגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים.</p> <p>ב. יש לודא כי לא יגרם סנוור לכלי רכב בדרכים סמוכות.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. עודפי עפר ופסולת בנין, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופרדו ויפונו לאתר/ מפעל מחזור. שאר סוגי הפסולת יפונו לאתרים מוסדרים כדן.</p> <p>2. יש להציג למח' הרישוי באגף ההנדסה של עיריית גבעת שמואל כתב כמויות לכמויות הפסולת החזויות והסכס עם קבלן פינוי והסכמה עקרונית עם אתר קולט.</p> <p>3. יש להציג קבלות מהאתר הקולט על קליטת החומרים והכמויות.</p> <p>4. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>5. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רשיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (השב"צ והדרכים המוצעות בתאי השטח 501 ו-502), יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית. תשריטים/תכניות לצרכי רישום ביחס לשטחים הציבוריים, יוכנו ע"י יוזם התכנית, ויוגשו לועדה המקומית בתוך שנה מיום אישורה של התכנית.</p> <p>הכל בהתאם לתשריט ולנספח התלת-מימד.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. ברמפת הירידה לחניון הציבורי/מסחרי, ובקומת החניון הציבורי/מסחרי תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור לטובת מעבר ושימוש במעברים ובחניות הציבוריות.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, בחלקה המזרחי של התכנית, עבור שביל מעבר לחלקה 429 בגוש 6189.</p> <p>הרישום יבוצע לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, או לפי כל דין, לאחר הריסת המבנים בתחום התכנית ורישום התשריט לצרכי רישום.</p>	
<p align="center"><b>6.12</b></p>	<p>היטל השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק התו"ב, יגבה כחוק.</p>
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור - אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה - יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנות והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה - יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת</p>	

<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

<b>6.14</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	לא יותרו תוספת יח"ד, שינוי בקוי בנין ותוספת קומות מעל הקרקע. חריגה מכך תחשב סטיה ניכרת בתכנית.

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

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

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

	10 שנים מיום רישום התכנית בילקוט הפרסומים. בסמכות הועדה המקומית להאריך מימוש ב-5 שנים נוספות.
--	--

