

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גב/מק/560

שם תוכנית: בלוח 23

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: גבעתיים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ה שירות התכנון והבניה - וביעור</p> <p>א כבוד הבנתו מס' ז.ה.א. 560/מק/גב</p> <p>ה עדה ה... הת... נא... את התכנית</p> <p>ב שיבתו מס' 2010228 ביום 23.11.11</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>.....</p>
---	--------------

<p>.....</p>	<p>.....</p>
--------------	--------------

<p>.....</p>	<p>.....</p>
--------------	--------------

מחוז תל-אביב

תוכנית מס' גב/מק/ 560

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	בלוך 23
1.2	שטח התוכנית	1.411 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		ראשונה
		15-11-11
		תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיפים היתרים או הרשאות
		כולל איחוד חלקות בהסכמה. כן
		לא
		ועדה מקומית
		תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעתיים

182/600 קואורדינטה X
665/000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בלוץ 23
מצפון – חלקות 595,322 בגוש 6168
מדרום – רחוב בלוץ
ממערב – חלקות 701 בגוש 6168
ממזרח – רחוב סירקין
גבעתיים

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רחוב מספר בית
גבעתיים בלוץ 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6168	מוסדר	חלק מהגוש	703	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24-03-2003	5169	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	גב/מק/2002
06/05/1960	761	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	גב/53 על כל שינוייה
15/01/1970	1593	- על תוכנית זו תחולנה הוראות כל תוכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי גבעתיים - במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתוכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	גב/153/א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות. והנדסת בנין בע"מ.	15/11/11		14	-----	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות. והנדסת בנין בע"מ.	15/11/11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' מועלם דניאל. מועלם אדריכלות. והנדסת בנין בע"מ.	15/11/11	1		1:250	מנחה. מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניה בלבד.	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

כל ההוראות המחייבות ע"פ מסמכי התכנית מתחייחות אך ורק לנמצא בתחום הקו הכחול (גבול התכנית).

כל הנמצא מחוץ לתחומי הקו הכחול מובא אך ורק לצורך המחשה כללית ואינו מהווה חלק מהתכנית והנספחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		054-4440730 050-5693704	7525535 -03	אצל ועי"י עו"ד אמיר דרלינגר באמצעות עמוס בן אור	513194647 513695544			בן אור פיין אחזקות בע"מ דיוגנוף 176 ת"א בע"מ		מגיש התוכנית

יום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
		054-4440730 050-5693704	7525535 -03		513194647 513695544			בן אור פיין אחזקות בע"מ דיוגנוף 176 ת"א בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
		054-4440730	7525535-03		513194647		מנהל מקרקעי ישראל. חוכרים: בן אור מיון אחזקות בע"מ		
		050-5693704			513695544		דיזינגוף 176 ת"א בע"מ		בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
moallemd@barak.net.il	03-6020590	0505-368358	03-6050847	הילדסהיימר 38 תל אביב	512716531	35533	056588916	מועלם דניאל. מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ.	אדריכל מהנדס	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומה עליונה	הקומה האחרונה המהווה תכנית מלאה של המבנה (לפי הקומות מתחתיה), ומעליה ניתן לבנות דירות נג (פנטהאוז) ודירות רגילות שאינן מהוות תכנית מלאה...

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- (א) איחוד חלקות 70(חלק), 703 בגוש 6168 לחלקה אחת.
- (ב) שינוי בינוי משני בניינים בני 3 קומות ו-8 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ומעל קומת חנויות לבניין אחד הכולל 14 קומות + קומת גג לדירות גג + קומת גג עליון למתקנים טכניים, מעל קומת כניסה, מעל 2 קומות מסחר לכיוון רחוב סירקין שהמשכם מרתף למסחר ולדיירי הבית ומעל עד 4 מרתפים לחניה, מתקנים טכניים, אחסנה ולשימוש הדיירים.
- (ג) קביעת קווי בניה חדשים למגרש המאוחד בהתאם למסומן בתשריט.
- (ד) קביעת "זיקת הנאה לציבור" בחזית רחוב סירקין.
- (ה) לשנות מספר יחידות הדיור שנקבע בתכנית גב/153 א'.
- (ו) קביעת שטח דירה ממוצע מינימלי.
- (ז) קביעת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבית.
- (ח) העברת שטחי בניה ממסחר ומשרדים למגורים.
- (ט) הכללת שטחי המרפסות לפי גב/153 א' במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) תותר הקמת בניין מגורים אחד הכולל 14 קומות + קומת גג לדירות גג + קומת גג עליון למתקנים טכניים, מעל קומת כניסה, מעל 2 קומות מסחר לכיוון רחוב סירקין שהמשכם מרתף למסחר ולדיירי הבית ומעל עד 4 מרתפים לחניה, מתקנים טכניים, אחסנה ולשימוש הדיירים, הכל לפי חתך א-א בנספח הבינוי.
- (ב) בשטח התחום בין קו גבול המגרש לרחוב סירקין וקו הבניין הקידמי תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור (כמסומן בתשריט). בתחום "זיקת הנאה לציבור" יבוצע פיתוח מדרכה לשימוש היחידות המסחריות ולטובת הציבור. תותר בניית קומות מרתפים מתחת לשטח זיקת הנאה לציבור.
- (ג) הכללת זכויות הבניה למרפסות לפי גב/153 א' במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה דהיינו $3,659$ מ"ר + 771 מ"ר = $4,430$ מ"ר שטחים עיקריים.
- (ד) זכויות בניה לשטחים עיקריים ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. התכנית ממצה תוספת זכויות 6% לשיפור הדיור, 5% עבור שתי מעליות ראשונות, 5% בגין 2 קומות נוספות, 5% בגין מרתף, 15% בגין מגרש מדרוני, 40 מ"ר עבור חדר יציאה לגג X מספר הדירות בקומה עליונה, 5% עבור כל מעלית נוספת שתבנה מעבר לשתי מעליות. סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים (ללא שינוי מתכניות תקפות) $4,430$ מ"ר בתוספת 85 מ"ר = 6% לשיפור הדיור, 71 מ"ר = 5% בגין 2 מעליות ראשונות, 71 מ"ר = 5% בגין 2 קומות נוספות, 71 מ"ר = 5% בגין מרתף, 212 מ"ר = 15% בגין מגרש מדרוני, 160 מ"ר עבור 4 חדרי גג בקומה עליונה. סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים = $5,100$ מ"ר ובתוספת 5% עבור כל מעלית נוספת שתבנה מעבר לשתי מעליות.

ה) סה"כ שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה לבית ייקבע לפי 2,200 מ"ר בשני מפלסי המסחר שהמשכם מרתף. 5,764 מ"ר ל-עד 4 קומות מרתף מתחת לרחוב סירקין .

ו) סה"כ שטח שירות מעל מפלס הכניסה לבית (רחוב בלוך) בהתאם לתכניות התקפות. מספר יחידות הדיור ייקבע לפי שטח דירה ממוצע מינימלי שלא יפחת מ-90 מ"ר (שטח עיקרי כולל שטח שירות ממ"ד) ובלבד שמספר יחידות הדיור לא יפחת מהמספר הקבוע בתכנית גב/153 א'.

ז) שטח דירה מינימלי יהיה 75 מ"ר (שטח עיקרי כולל שטח שירות ממ"ד).

ח) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשטחים עיקריים בין הקומות השונות בבניין.

ט) ניתן יהיה לנייד שטחי שרות בין הקומות השונות בבניין כולל ניוד שטחי שרות מהקומות מתחת לקרקע לקומות מעל הקרקע ובתנאי שמולאו דרישות החניה בהתאם לתקן החניה הנדרש.

י) קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

יא) תותר בניית דירת גג בשני מפלסים (דופלקס) במסגרת סך כל הקומות המותרות לבניה.

יב) זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג והמרתם לטובת דירות גג, ייקבעו לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה.

יג) שטח הבניה למסחר ומשרדים לא יפחת מ-500 מ"ר.

יד) תותר בניית דירות גן בקומת הכניסה בגובה קומת הכניסה.

טו) תותר בניית דירות עם חלל בגובה כפול (דירת לופט). שטח החלל הכפול לא יעלה על 50% משטח הדירה.

טז) מחסנים דירתיים ומחסנים כלליים ימוקמו בקומת הכניסה ו/או בקומות המרתף שמתחת למפלס הכניסה לבית (מרחוב בלוך) בלבד.

יז) תותר בניית בריכת שחיה לדירות הגג במרפסת הגג בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

יח) השטחים המסומנים בתכנית לפיתוח יפותחו ע"י יזם התכנית, על חשבונם בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן ע"י היזם ותאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. אישור מהנדס העיר להשלמת הפיתוח יהיה תנאי למתן טופס 4 .

יט) גובה מכסימלי של קומה יהיה 3.20 מ' נטו בשיקול דעת מהנדס העיר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-----	1.411	שטח התוכנית – דונם
				39	מגורים – מספר יח"ד
			-----	3,840	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			-----	590	מסחר – מ"ר

* בתוספת 15% בגין מגרש מדרוני, 5% לקומות נוספות, 5% עבור כל מעלית שתיבנה, 6% לשיפור הדיור, 5% עבור מרתף חניה ו-חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה עליונה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	א'	מסחרי מיוחד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחרי מיוחד

4.1.1 שימושים

א. מגורים, מסחר ומשרדים

4.1.2 הוראות

- א. אדריכלות
1. חומר הציפוי יהיו מחומרים קשיחים ועמידים ובאישור מהנדס העיר.
 2. תותר בניית קומת כניסה בגובה של עד 4.70 מ'.
 3. שטח לובי הכניסה לא ייפחת מ-40 מ"ר ללא קשר למספר יח"ד.
 4. ניתן לבנות 2 דירות גג גם מעל קומה הכוללת 3 יח"ד.
 5. ניתן לבנות דירונג גג ודירה ללא גג באותה קומה ומעליהם דירות גג נוספות.
 6. יותר מסחור כביסה ברובחב שלא ייפחת מ-2 מ' ברוטו.
 7. יותרו מחסנים לדירות המגורים בקומת הכניסה, בקומות המרתף שבהמשך לקומת המסחר ובקומות המרתף התחתונות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו לדירה.
 8. הגובה הכולל של 2 קומות המסחר לכיוון רח' סירקין לא יעלה על 7 מ'.
 9. תותר הקמת גלריה כשטח עיקרי בקומת המסחר בשטח שלא יעלה על שטח קומת המסחר.
 10. תותר הקמת משרדים בשטח עיקרי בקומות המסחר.
 11. יותר מרתף מסחרי בשטח שירות בקומות המסחר כהמשך לשטח המסחר עקב היות המגרש מדרוני. הגישה לשטח המרתף המסחרי תהיה דרך שטח המסחר ו-או חדרי המדרגות.
 12. יותר גובה מרתף עד 3.80 מ' נטו. הגובה יימדד בין רצפת המרתף עד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר שבתקרת המרתף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעד	מס' טא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צמיחות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	סירקין קדמי רחוב צפוני	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צפוני	צדדי	צדדי מערבי	
			מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת	עיקרי שטח (מ"ר)							עיקרי שטח (מ"ר)
מסחרי מיוחד	א'	-----	עד 35 מ"ר	עד 200%	-----	---	-----	39	לא נקבע	-----	2 בניינים בני 3 עד שתי קומות + 8 קומות גג מעל קומות קרקע ומעל קומות תמויות.	עד שתי קומות מרתף.	3.0-4.0	" אפס "	0.0-2.0	3.0-4.0	5.0			
			מגורים : 3,840																	
			מסחר : 590																	
			4,430																	

*** זכויות מוקנות**

- תוספת 5% סה"כ עבור שתי המעליות הראשונות.
- תוספת 6% לשיפור הדיוור.
- תוספת זכויות בניה בהתאם לתוכניות תקפות בעת הוצאת היתר בניה, עבור חדרי יציאה לגג ו-או המרתם לדירת גג ו-או נידום בין הקומות השונות בבנין.

*** זכויות מותנות בשיקול דעת הועדה המקומית**

- תוספת 5% עבור כל מעלית נוספת מעבר לשתי המעליות הראשונות.
- תוספת 5% עבור קומת מרתף.
- תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות.
- תוספת 15% למגרש מדרוני באם המגרש מדרוני כמוגדר בתכנית גב/מק/2002.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) (%)		מס' שטחי בניה כוללים (מ"ר)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			שטח שירות (מ"ר)	עיקרי שירות (מ"ר)										
מסחרי מיוחד	א	1,411	עד 35 מ"ר	עיקרי שירות (מ"ר)	13,064	לא נקבע	י"ד	לא נקבע	64.00	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			מגורים 5% מעלית 5% מדרג 5% ת.קמות 6% שפור דיוך 15% מגרש מדרוני 160 = סה"כ 4,600 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			3,930 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			71 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			71 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			85 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			212 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			160 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי
			4,600 =	שירות (מ"ר)	בנייה עיקרי	הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מועל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי רחוב צדדי- צפוני	קדמי רחוב בלך	מעברי צדדי

* תוספת 5% עבור כל מעלית נוספת מעבר לשתי המעליות הראשונות.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

- א. תקן החניה יהיה לפי 1.5 חניות ליחיד ששטחה עד 120 מ"ר ו-2 חניות ליחיד ששטחה מעל 120 מ"ר.
 ב. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה כחלק מהתקן ובלבד שימוקמו בקומות המרתף.
 ג. יובטח כי כל מתקן חניה יכיל לפחות 2 חניות ושאינן תלויות תפעולית האחת בשניה.

6.2 בינוי ופיתוח

- א. עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש יבוצעו על ידי ועל חשבון היזם והינם תנאי לקבלת טופס 4.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה המצאת תכנית פיתוח לשטח המדרכה ושטח זיקת ההנאה לציבור הגובל עם רחוב סירקין.

6.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה ממבקש ההיתר, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי הבניה ובמספר הקומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.

6.5 עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 תנאים להיתר

- א. הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
 ב. היזם יבצע את תכנית הפיתוח במלואה ועל חשבונו.

6.7 תנאי לטופס 4

תרשם זיקת הנאה לציבור בכל השטחים הפתוחים המסומנים בתכנית הפיתוח.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.



8. חתימות

תאריך: 16.11.2011	שם: בן אור פיין חתימה: בן אור פיין החזקות בע"מ ח.פ. 513695544	מגיש התוכנית
16.11.2011	חתימה: דיזינגוף 176 בע"מ ח.פ. 513194647	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	שם: אדר' מועלם דניאל חתימה: מועלם דניאל ח.פ. 513695544	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך: 16.11.2011	שם: בן אור פיין חתימה: בן אור פיין החזקות בע"מ ח.פ. 513695544	יזם בפועל
16.11.2011	חתימה: דיזינגוף 176 בע"מ ח.פ. 513194647	
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך: 16.11.2011	שם: מנהל מקרקעי ישראל חתימה: בן אור פיין החזקות בע"מ ח.פ. 513695544	בעל עניין בקרקע
16.11.2011	חתימה: דיזינגוף 176 בע"מ ח.פ. 513194647	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	