

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0328641

גב/מק/623 - רח' שינקין 46, גבעתיים



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2018

לאשר את התוכנית

17/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב שינקין כיום הינו רחוב בעל אופי משולב של מגורים עם חזית מסחרית בחלק מבנייני המגורים. רוב המבנים ברחוב הם בניינים ישנים שאינם עומדים בתקן רעידות אדמה.

הוראות התכנית התקפה אינן מאפשרות מיצוי נכון של זכויות הבניה, הן מבחינת מס' הקומות והן מבחינת שטחי המסחר, ועל כן תכנית זו מבקשת לשנות שני סעיפים אלו, במטרה לאפשר הקמת בניין חדש העומד בכל התקנים הנדרשים, ובכללם שיפור העמידות בפני רעידות אדמה, מתן פתרונות חניה וכיו"ב, התכנית כוללת מתן הקלות בקווי בניין, מספר קומות לבניה, הגבהת קומת הקרקע והרחבתה בחלקה האחורי, ניווד זכויות חלקי מהמסחר לטובת המגורים, והגדרת שימושים שונים במרתפי החניה, לרבות שטח לצורכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גב/מק/623 - רח' שינקין 46, גבעתיים

מספר התכנית 503-0328641

1.2 שטח התכנית 0.920 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
	קואורדינאטה X	182563
	קואורדינאטה Y	664738

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	שינקין	46	

שכונה שינקין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6166	מוסדר	חלק	57	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /1. א. הוראות תכנית תמא/ 38 /1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /1 א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /2. הוראות תכנית תמא/ 38 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /3
23/09/1965		1216	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 123. הוראות תכנית גב/ 123 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 123
20/06/1968		1458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 159. הוראות תכנית גב/ 159 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 159
14/08/1969		1543	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 170. הוראות תכנית גב/ 170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 170
19/06/1975		2119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258. הוראות תכנית גב/ 258 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 258
16/12/1982		2874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258 /א. הוראות תכנית גב/ 258 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 258 א



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ד. הוראות תכנית גב/ 353 / ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353 / ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ו. הוראות תכנית גב/ 353 / ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 353 / ו
25/08/1987		3475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 385 . הוראות תכנית גב/ 385 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 385
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406 . הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 406
06/05/1960	1377	761	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 53 . הוראות תכנית גב/ 53 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ 53
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 2002
22/10/1998		4690	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו. הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 258 / ו
24/06/2007	3234	5683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503 . הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 503
23/11/1998		4701	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 433 . הוראות תכנית גב/ מק/ 433 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 433





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדל שפירו בן ארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדל שפירו בן ארי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19/11/2018	אדל שפירו בן ארי	19/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	15/11/2018	אדל שפירו בן ארי	03/09/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים - המלצות	07/06/2015	אדיר אלווס	04/06/2015	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים מאושר ע"י מחלקת גנים ונוף	28/11/2016	אדיר אלווס	04/06/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	גדיאל בלושטיין	11608	בלושטיין, בר- קהן, ציגנלאוב ושות'	תל אביב- יפו	(1)		03-6962999	03-6966191	gadi@bkbla w.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 5 המגדל המרובע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף לוינסקי		לוינסקי עופר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	74	03-5001500	03-5750780	haya@leof.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אדל שפירו בן ארי	118566	בן ארי אדריכלים 2014 בע"מ	תל אביב- יפו	מרמורק	10	03-5081812	077-4703166	adel@baarch. net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	זמר	(1)		09-8803358	09-8803358	ahm@ahm- eng.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		

(1) כתובת: כפר מרג'ה "זמר".

(2) כתובת: ת.ד. 309 מושב חגור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
"שטח העירייה"	יחידה למטרה ציבורית בשטח של 100 מ"ר בקומת המרתף העליונה אשר מיועדת לפעילות אומנותית, תרבותית ופעילות לטף, בהתאם לאמור בטבלת השימושים המותרים במגרש. שטח זה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

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

שיפור המרחב הציבורי והפרטי, תוך הקמת בניין חדש העומד בכל התקנים הנדרשים, ובכללם שיפור העמידות בפני רעידות אדמה. הגדרת פתרונות חניה המתאימים לאופי המגרש תוך עמידה בתקן, ניצול זכויות וניודן בין הקומות, הגדרת שטח ציבורי בקומת המרתף העליונה, ומתן הוראות בינוי לכלל קומות הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות והוראות בניה להקמת בניין מגורים, לרבות מסחר בקרקע, ושטח ציבורי בקומת המרתף.
- קביעת כמות יח"ד, הגובה המותר לבניה והוראות בינוי ועיצוב אדריכליים בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' + חזית מסחרית	920.23	100
סה"כ	920.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.25	13.29

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
86.71	797.98	מגורים ג'
100	920.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים בכל הקומות יהיו כמפורט בתכנית התקפה ובהתאם לפירוט הבא:</p> <p>א. מגורים - מגורים בקומת הקרקע בחלק החזית האחורית, מגורים בלבד בקומות העליונות.</p> <p>ב. מסחר - בקומות הקרקע ובקומת ביניים (גלריה).</p> <p>ג. שטח מוקצה לשימוש העירייה במרתפים - ע"פ סעיף 4.1.2. ג. לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר בניית חדרי שירות בקומת הכניסה (כגון מחסנים וחדרים טכניים) עבור דיירי המבנה, בשני מפלסים. גובה המחסנים יהיה ע"פ תקן והגישה אליהם תתאפשר מהגרעינים הסמוכים.</p> <p>2. תתאפשר הרחבת קומת כניסה עד גבולות המגרש האחורי, וחלק מהצידי. מפאת הפרשי הקרקע, ניתן יהיה לקבוע כי חלקה האחורי שנמצא מתחת פני הקרקע יהיה מיועד לחניה, והחלק שמעל פני הקרקע עבור דירות גן אחוריות עם חצר צמודה.</p> <p>3. כניסה למפלס החניון העליון תתבצע ע"פ תקני התנועה והחניה הנדרשים, ובאופן שיאפשר מיקום חדרים טכניים לצידו, כגון - חדר אשפה, חדר גז, חשמל וכו'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה קומות:</p> <p>א. סך הקומות יעמוד על 8 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת גלריות ובתוספת חדרים על הגג.</p> <p>ב. גובה קומה טיפוסית יאושר עד 3 מטר נטו לקומה.</p> <p>ג. התכנון במבנה מדרוני יבוצע בהתאם לטופוגרפיה הקיימת ויתוכן עם הטופוגרפיה ברחוב.</p> <p>ד. גובה קומת הכניסה למגורים לא יעלה על 4.65 מ' נטו, ויוכל לכלול בתוכו קומת גלריה למחסנים בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ה. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.2 מ' נטו, ויכלול בתוכו גלריה למסחר.</p> <p>ו. תותר הגבהת קומת קרקע ל- 5.55 מ' עבור גלריות המסחר ולאחסנה ליחידות הדיר.</p> <p>ז. קומת המרתף - גובה קומת מרתף טיפוסית יהיה עד 4 מ' נטו, למעט קומת המרתף העליונה בה יותר גובה של עד 5 מ' נטו, עבור אפשרות למיקום חדרים טכניים גבוהים כגון חדר אשפה, גנרטור וכו', במפלס זה. בור למכפילי חניה לא יחשב בגובה המרתף. השימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה וכן ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2. ג' לעיל</p> <p>ח. גובה פני תקרת המרתף ביחס לשכנים גובלים לא תעלה על 80 ס"מ. (לא ניתן יהיה לתכנן פתחי אוורור של המרתפים לחלקות גובלות/למדרכה ציבורית).</p> <p>ט. גובה קומת הגג - יהיה כגובה קומה טיפוסית.</p> <p>2. הוראות בינוי: קווי בניין- שינוי הוראה 6.1.2 בתב"ע גב/מק/2002 לעניין קווי הבניין:</p> <p>קווי בנין צידיים - 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי 3.00 מ', קו בנין אחורי למרפסות 2.50 מ'.</p> <p>קו בנין קדמי 4.00 מ', קו בנין קדמי למרפסות 2.00 מ'.</p> <p>קו בנין קדמי למסחר יעמוד על 4.00 מ'.</p> <p>תותר הבלטת קורות עיצוביות ובכללן גם גגון כניסה, ו/או למסחר עד לקו המרפסות.</p> <p>תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקו הבניין הצידי.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>קו הבניין בקומת הגג לחזית הקדמית והאחורית יהיה ע"פ תב"עות תקפות .</p> <p>כ"כ, בקומת הגג לא תהיה נסיגה בקווי הבניין הצדיים, והבינוי יהיה המשכי לכל גובה הבניין מעבר למצוין לעיל, כל חריגה מקווי הבניין תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>3. יחידות דיור :</p> <p>א. תותר הקמתן של 32 יח"ד.</p> <p>ב. סטייה ממספר הדירות המקסימאלי תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג. 20% מהדירות תהיינה בשטח של 60-80 מ"ר (שטח פלדלת) , שאר הדירות תהיינה בינוניות וגדולות.</p> <p>4. מרפסות :</p> <p>א. מרפסות שתוכננה בין 3 קירות, ללא הרחקות, תחשבה במניין השטחים העיקריים.</p> <p>ב. לא תותר סגירת המרפסות בכל חומר שהוא.</p> <p>ג. כל הפרגולות במבנה תיבנינה מאותו החומר ולא תותר סגירתן בכל חומר שהוא.</p> <p>ד. כל חריגה מההנחיות לעיל תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>5. תכסית :</p> <p>א. קומת הגג תתוכנן בהתאם לתכניות תקפות, קווי בניין ע"פ סעיף 1.2.4.1.2 ב.1)</p> <p>ב. תכסית הבניין המקסימלית תקבע ע"פ השטח התחום בין קווי הבניין.</p> <p>6. שטחי שירות :</p> <p>שטחי השירות בפרויקט יהיו עד 35 מ"ר לדירה, ועליהם יתווספו שטחי מרחבים מוגנים לפי תקנות ההתגוננות הארצית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הרחבת קומת הכניסה עד גבולות המגרש בחלק האחורי בלבד. החלק האחורי הנמצא מתחת לפני הקרקע יהיה מיועד לחניה בלבד.</p> <p>2. כל שטח המרתף יהיה מיועד לחניות בהתאם לתקן החניה הנדרש. במידה ויישארו שטחים עודפים תותר הקמת מחסנים וחדרים טכניים, חדרי אשפה, גז, חשמל וכו' ברמת שירות 1 בלבד.</p> <p>3. גובה המרתף - ראה סעיף 1.2.4.1.2 ב.7).</p> <p>4. מס' מרתפים - כמות המרתפים תיגזר ע"פ כמות החניות הנדרשות ע"פ התקן.</p> <p>5. הכניסה והיציאה מהחניון תתבצענה ע"פ תקן התנועה והחניה הנדרש.</p> <p>6. במקרה שלא כל החדרים הטכניים יוכלו להתמקם בקרקע מפאת תקנים נדרשים בעת התכנון, ניתן יהיה למקמם במרתפים.</p> <p>7. הכניסה לחניונים תחתונים תתבצע באמצעות מעלית רכב ו/או מתקן אוטומטי תת קרקעי.</p> <p>תותר הקמתם של מתקני חניה מכניים ו/או סמי אוטומטיים ו/או אוטומטיים והכל לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.</p> <p>8. שטח העירייה - בקומת המרתף העליונה יוגדר שטח של 100 מ"ר ברוטו, אשר יוקדש למטרות גלריה, תרבות, אומנות ופעילות לטף. פירוט ההוראות לגבי שטח העירייה ע"פ המפורט בסעיף 6.5 לעיל.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל (כולל זכות מעבר לציבור).
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	עיקרי					שרות	עיקרי	
4	3.8	2.7	2.7	3	10	35	32	7091.18	2225		1460	3406.18 (1)	798	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
									(2) 75		(2) 85	80			מסחר	מגורים ג'	
									(2) 75	(3) 100	(2) 85				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחים עיקריים בין היעודים השונים.

ב. סה"כ שטחים:

שטח בניה עיקרי למגורים ולמסחר 214%.

שטחי בניה לחדרים על הגג ע"פ יחידות קיימות 20% (40 מ"ר ליח"ד).

תוספת זכויות בסמכות ועדה מקומית מעבר למצב המאושר:

בגין מרתף חניה 5%.

בגין תוספת 2 קומות למבנה 5% (2.5% לכל קומה).

בגין תוספת למעלית מעבר למעלית הראשונה 5% (לכל מעלית נוספת 5%).

בגין מגרש מדרוני 15%.

תוספת זכויות בסמכות ועדה מחוזית מעבר למצב המאושר:

בגין הוספת יחידה למטרה ציבורית במרתף 12.5%.

סה"כ זכויות מתוקף תבי"ע + זכויות בסמכות הוועדה המחוזית: 2205 מ"ר שהם 276.31%

זכויות מתוקף תמ"א 38: בכפוף לתמ"א 38 תיקון א': 173.33%

סה"כ אחוזי בניה שיותרו בבנין זה: 449.64%



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

א. שימושים המותרים בשטחי המרתף העליון והגישה אליהם יהיו ע"פ סעיף 4.1.2 ג לעיל.

ב. קו בנין קדמי למסחר 2.5 מ', קו בנין קדמי למרפסות 2.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים הנ"ל כוללים תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38 תיקון 3א, ע"פ המצויין לעיל.

(2) שטחי השירות עבור השטח הציבורי ושטחי המסחר יהיו משותפים ככל שיידרש (חדרי אשפה משותפים, מדרגות מילוט, שטחי מיגון וכו').

(3) שטח העירייה - כמפורט בסעיף שימושים 1.4.1.ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. אישור הרשויות המוסמכות לתכנון מפורט של הסדרי התנועה והחניה. ב. תנאי להיתר הינו אישור היחידה הסביבתית. ג. אישור תכניות ביוב ומים ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>א. נספח בינוי - נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי הבניין ומס' הקומות המרבי. ב. נגישות - ע"פ חוק הנגישות. ג. באזור פיתוח גנני עומק בית הגידול לא יפחת מ 1.2 מ' למעט השטח שמעל מיסעת החניון.</p>	
<p>6.3 סטייה ניכרת</p>	<p>6.3</p>
<p>תוספת קומות, יח"ד ושינוי בקווי בניין, מעבר למפורט בתכנית זו, יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תקן החניה : מגורים 1 : 1=32 מקומות חניה מסחר : 1 : 50 ציבורי = 0* *ככל שמתאפשרת תינתן חניה ברחוב. ב. תותר בניית חנייה תת קרקעית בשטח המגרש כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק והתקנות. תוספת קומות חניה לצורך עמידה בתקן הקבוע לא תהווה סטייה ניכרת ג. הכניסה לחניונים תחתונים תתבצע באמצעות מעלית רכב ו/או מתקן אוטומטי תת קרקעי תותר הקמתם של מתקני חניה מכנים ו/או סמי אוטומטיים/ואו אוטומטיים והכל לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש. ד. יוקצה מקום חניה לאופניים במרתף החניה, בהתאם לתקן הנדרש בעת הוצאת ההיתר או בהתאם להנחיות מה"ע.</p>	
<p>6.5 הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p>6.5</p>
<p>שטח העירייה : א. שטח העירייה לא ייכלל באחוזי הבניה העיקריים המותרים למגורים ומסחר. ב. שטח העירייה יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה ו/או בכל דרך חוקית אחרת. ג. תתאפשר אופציה כניסה לשטח המוקצה באמצעות כניסה נפרדת מכניסת הדיירים ובאופן שלא יפריע לכניסתם למבנה המגורים ד. תובטח הפעלת השטח הציבורי כך שלא יגרמו מטרדים לדיירים.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. המבנה יעמוד בדרישות ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה "במבנים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ברמה שלא תפחת מ-55 נקודות (כוכב אחד לפחות) ובדירוג אנרגטי שלא יפחת מדירוג B. ב. כתנאי להבאת הבקשה להיתר בניה לדיון בוועדה, יצורף נספח בניה ירוקה ערוך ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמעו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>	

6.7 איכות הסביבה	
	תכניות ההיתר תשלחנה למשרד להגנת הסביבה להתייעצות.

6.8 ניהול מי נגר	
	<p>א. בהתאם לתמ"א 34/ב, 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>

6.9 שמירה על עצים בוגרים	
	<p>א. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פקיד היערות לנספח העצים.</p> <p>ב. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה לצורך הגנה על העצים המיועדים לשימור והעתקה, ככל שימצאו בתחום התכנית, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>

6.10 עתיקות	
	<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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.</p>

6.11 היטל השבחה	
	היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר.	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר.						

7.2 מימוש התכנית



עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16