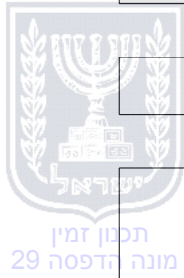


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0334797

בית הבאר הרצל 140 תא/4516



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

לאשר את התוכנית

14/04/2019

תאריך יו"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

המגרש ממוקם ברחוב הרצל 140 . קיים בו מבנה שהיה חלק ממתחם הבייאר - בתי באר מאמצע סוף המאה ה-19. הבייאר כללה את המבנים ברחוב הרצל 138 ו 140 וכללה פרדס נרחב שבשיאו נפרס על פני 18 דונם. התכנית קובעת כי בית הבאר ברחוב הרצל 140 ישומר, זאת על ידי ביטול ההפקעה וביטול הריסת המבנה. התכנית משנה את ייעוד המגרש מתעסוקה מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה וקובעת זכויות בניה נוספות לשימושים השונים.

כדי לשמר את בית הבאר התכנית מגדירה הוראות בינוי שמאפשרות הקמת מבנה אחורי מנותק מהמבנה לשימור בגובה 9 קומות ו 2 קומות עליונות בנסיגה. כמו כן היא מגדירה צפיפות של עד 39 יחיד. בנוסף, התכנית מעניקה זיקת הנאה למעבר לציבור בתוך המגרש בחצר, שממוקמת בין המבנה לשימור לבין המבנה החדש, ובהמשך למעבר המתוכנן מהמגרש ברחוב הרצל 138 לפי תכנית 2736.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית הבאר הרצל 140 תא/4516

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

507-0334797

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.872 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|-------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | תל אביב-יפו |
| | קואורדינאטה X | 178450 |
| | קואורדינאטה Y | 662225 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|-------------|
| | 140 | הרצל | תל אביב-יפו |

שכונה גבעת הרצל אזור המלאכה יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7082 | מוסדר | חלק | 42 | |

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12/1 |
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18/4 |
| 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 |
| 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 |
| 01/02/1945 | | 1389 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ C - D ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ C - D |
| 21/04/1994 | 2974 | 4208 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג. הוראות תכנית תא/ג תחולנה על תכנית זו. | שינוי | תא/ג |
| 16/04/2001 | 2239 | 4978 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ח ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ח |
| 15/01/2004 | 1594 | 5264 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ע/1 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ע/1 |
| 14/11/2004 | 433 | 5343 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2736 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/2736 |

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 24/12/1964 | 873 | 1142 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 483 ממשיכות לחול. | שינוי | תא/ 483 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | גדעון בר אוריין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גדעון בר אוריין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי ושימור מחייב בנושא קווי בנין וגובה הבנין החדש | 11: 58 18/03/2018 | גדעון בר אוריין | 18/03/2017 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 16: 41 13/03/2016 | גדעון בר אוריין | 28/01/2016 | 1 | 1: 250 | מחייב | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 | | | חזון הרצל בע"מ | רמת גן | (1) | | 077-5500630 | 077-5011969 | u@golan1.com |
| | פרטי | | | עג סוליד טראסט בע"מ | רמת גן | (2) | | 077-5500630 | 077-5011969 | u@golan1.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3400 ר"ג, אצל עו"ד עוזי גולן.

(2) כתובת: ת.ד. 3400 רמת גן אצל עוזי גולן.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------------------|--------|------|-----|-------------|-------------|--------------|
| פרטי | | | חזון הרצל בע"מ | רמת גן | (1) | | 077-5500630 | 077-5011969 | u@golan1.com |
| פרטי | | | עג סוליד טראסט בע"מ | רמת גן | (1) | | 077-5500630 | 077-5011969 | u@golan1.com |

(1) כתובת: ת.ד. 3400 ר"ג, אצל עו"ד עוזי גולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

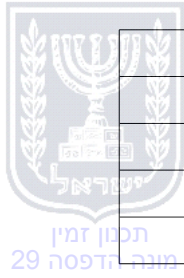
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------|-------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| | עורך ראשי | גדעון בר אוריין | | בר אוריין אדריכלים | תל אביב- יפו | בלפור | 44 | 074-7884400 | 074-7884444 | office@barorian.co.il |



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|--|
| מבנה חדש | מבנה חדש בעורף המגרש |
| מבנה לשימור | בית הבאר הקיים ברחוב הרצל 140 |
| קו בנין | קו בנין בתשריט בצבע תכלת עבור קומות קרקע, 1-3 |
| קו בנין עילי | קו בנין בתשריט בצבע אדום עבור קומות 4-8 ומרפסת קומה 9. |

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**

שימור בית הבאר ברחוב הרצל 140 ע"י ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה, כולל שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה, קביעת השימושים המותרים, זכויות הבניה, וקביעת הוראות והנחיות לתוספת מבנה אחורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת מבנה קיים ברחוב הרצל 140 כמבנה לשימור והגדרת הוראות לשימור.
2. ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה והקולונדה.
3. שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה וקביעת השימושים המותרים.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה חדש בחלקו האחורי של המגרש ובכלל זה:
 - 5.1 קביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
 - 5.2 קביעת גובה בינוי ומס' קומות.
 - 5.3 קביעת כמות יח"ד.
6. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה לציבור.
7. קביעת תקן חניה 0.
8. החלת תכנית ע"1 על המגרש.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

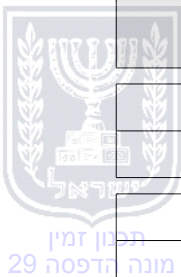
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|---------------------|---------|----------------------|---------------------|----------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1 | בלוק מבנה לשימור | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | דרך /מסילה לביטול | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | מבנה להריסה | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | מבנה לשימור | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |
| | | קו בנין עילי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך קיימת | 74.63 | 8.56 |
| תעסוקה מיוחד | 797.37 | 91.44 |
| סה"כ | 872 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 870.22 | 100 |
| סה"כ | 870.22 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מבנה לשימור:</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו השימושים המותרים בייעוד 'חזית מסחרית' בלבד כהגדרתה בתכנית תא 5000 בסעיף 3.4.3 וכן גרמי מעליות מדרגות ולובי מלון. בקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים, תעסוקה 1 ומלונאות כהגדרתם בתכנית תא 5000 בסעיף 1.6</p> <p>ב. מבנה חדש:</p> <p>1. בכל הקומות יותרו מגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים ו/או תעסוקה.</p> <p>2. בכל הקומות יותרו שטחי שירות למגורים ו/או למלונאות כגון מבואות, חדרי מדרגות, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. מרתפים לפי ע"1</p> <p>ג. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, סטיה מקווי הבניין המסומנים בתשריט יהיו סטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. שתי קומות עליונות במבנה החדש יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבנין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. במבנה החדש תותר בניית מרתפים לפי המסומן בנספח הבינוי והשימור.</p> |
| ב | <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>מבנה חדש:</p> <p>1. גובה המבנה החדש יהיה לפי הטבלה בסעיף 5. גובה זה כולל את קצה מעקה הגג העליון.</p> <p>2. גובה מירבי לקומת קרקע 6 מ'.</p> <p>3. גובה מירבי לקומה טיפוסית 3.8 מ'.</p> <p>4. גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4.5 מ' עד קצה המעקה העליון.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גוזזטראות מקורות במבנה החדש:</p> <p>א. במבנה החדש תותר הקמת גוזזטראות למעט 2 קומות עליונות.</p> <p>ב. זכויות הבניה לגוזזטראות ע"פ המצויין בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח גוזזטרא ליחיד לא יעלה על 12 מ"ר.</p> |
| ד | <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. במבנה לשימור יותרו עד 2 דירות בקומה הראשונה. שינוי מספר יחיד יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.</p> <p>2. במבנה לשימור יהיה מסחר בקומת הקרקע בשטח כמפורט בטבלה 5.</p> |

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

3. במבנה החדש יותרו דירות לפי התמהיל הבא :
- 4 - דירות בשטח של 100-160 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 15 - דירות בשטח של 35-60 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 18 - דירות בשטח של 70-80 מ"ר לשטחים עיקריים.
- סה"כ 37 דירות לכל היותר במבנה החדש.
4. שטח מינימום לדירה יהיה 35 מ"ר לשטחים עיקריים.
5. תתאפשר גמישות בשטחי הדירות בסטיה של עד 5%.
6. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
7. שטח קומת העמודים והשטח המקורה בין המבנה לשימור לבניין החדש יהיה מפולש ולא תתאפשר סגירתו בקירות.
8. השטחים במרתפים יהיו בהתאם לתוכנית ע 1 ובנוסף על הזכויות המותרות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|----------|--------------------|---------|---------------------------|------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | שרות | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 468 | (7) 0 | (7) 3 | (7) 0 | (6) 1.85 | (5) 2 | (4) 11 | 37 | (3) 39 | 77 | 424 | (2) 460 | 690 | (1) 3000 | 872 | 1 | מגורים מסחר ותעסוקה | | |

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:

בנוסף לשטחים המותרים תותר קומה מפולשת בשטח של 215 מ"ר.
השטחים המופיעים בטבלה 5 כוללים 539 מ"ר שטח עיקרי של המבנה לשימור.
תותר המרת שטחים למלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 282 מ"ר מיועדים למסחר.
- (2) לפי תכנית ע"1 - חל על המבנה החדש בלבד.
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (4) כולל קומת קרקע.
- (5) לפי ע 1.
- (6) כמוסמן בנספח הבינוי והשימור.
- (7) כמוסמן בנספח הבינוי והשימור.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 בנין לשימור</p> <p>1. המבנה הקיים ישוקם וישוחזר בהתאם לתיק התיעוד והוראות מח' השימור ובהתאם לממצאים שיתגלו בעת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כל תוספת למבנה זה למעט דרישות בטיחות ונגישות שיבחנו בשלב הוצאת היתר ויותאמו לשימוש המבוקש בכפוף לאישור מח' שימור.</p> <p>3. שינויי פתחים במבנה לשימור באישור מחלקת השימור ועפ"י תיק תיעוד בלבד.</p> <p>4. פתחים חדשים בקירות פנים המבנה ידונו בשלב בקשת ההיתר.</p> <p>5. חזיתות המבנה ישוקמו לפי ממצאי תיק התיעוד ויתואמו בשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. במידה והקומה הראשונה במבנה לשימור תשמש עבור 2 דירות, המרפסת המערבית בקומה זו תשמש כמבואה של הדירות.</p> <p>7. בשלב בקשת היתר בניה יבוצע תאום קונסטרוקטיבי למבנה לשימור ותאום מיקום לעמודים בזיקת ההנאה.</p> <p>8. לא יותרו מרתפים מתחת למבנה לשימור ולא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>9. הוראות נספח ג' בתכנית 2650ב' יחולו על המבנה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>1. חריגה מקווי הבנין החדש תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. חריגה מגובה הבנין החדש תהווה סטיה ניכרת.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>תקן חניה אפס, הן לרכב פרטי והן לרכב דו גלגלי.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לא תאושר הקמת נישה חיצונית עבור פינוי אשפה. פתרון לאשפה במבנה לשימור ימצא בגבולות המבנה לשימור או במבנה החדש.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>שטחי החלחול יהיו 15%. במידה ושטחי החלחול יפחתו מ-15% יש לקבל את אישור רשות המים.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>לא יתווסף מיגון במבנה לשימור. פתרון מיגון במבנה לשימור יתוכנן במבנה החדש</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע שיקום המבנה לשימור בפועל בתיאום מח' שימור מבנים.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הכנת תיק תיעוד מלא ועדכני בהתאם להנחיות מח' שימור מבנים ולאישורו</p> <p>2. תיאום היתר הבניה בהתאם למסמכי התיעוד והממצאים בשטח ופרטי חיזוק המבנה מול מח' שימור מבנים.</p> <p>3. ביחס למבנה החדש ושיפוץ המבנה הקיים יש לעמוד בדרישות בניה ירוקה של הועדה המקומית לפי ת"י 5281</p> <p>4. יש לבצע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע בכל השטח המיועד להקמת המבנה החדש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה לאתר ייעודי. אם</p> | <p>6.8</p> |

| | |
|--|--|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.8</p> <p>יהיה צורך במיגון המבנים נגד חדירת גזי קרקע האיטום יבוצע במבנה החדש ובמבנה לשימור. 5. במידה ויעשה שימוש מלונאי במבנה- יש להתאימו לתקנים הפיזיים בהתאם לתמ"א 1/12. 6. יינטעו עצי צל בתחום המדרכה לפי הנחיות הועדה המקומית. 7. אישור הועדה המקומית למסמך העיצוב האדריכלי שיתייחס בין היתר לנושאים הבאים: א. הבטחת אפשרות מיטבית למעבר בין שתי החצרות ה'ביארה': בהרצל 138 ובהרצל 140. ב. שפת פיתוח שילוט ותאורה ברורה ואחידה, תוך התייחסות לנושא הנטיעות.</p> | |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>6.9</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל תרשם בלשכת רישום מקרקעין</p> | |
| <p>עתיקות</p> <p>6.10</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. 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. 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| <p>איכות הסביבה</p> <p>6.11</p> <p>1. תכנון אוורור שטחי המסחר במבנה לשימור ייעשו בגובה של 2 מטר מעל גג המבנה החדש. 2. יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש תחבורה בדירות המגורים ובשטחי המלונאות כך שמפלס הרעש בתוך החדרים לא יעלה מעל 40 דציבל עם חלונות סגורים.</p> | |
| <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.12</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת של לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף; מסמך הנחיות מנהל התכנון או מסמך שיחליף אותו.</p> | |
| <p>7. ביצוע התכנית</p> | |
| <p>7.1 שלבי ביצוע</p> | |
| <p>7.2 מימוש התכנית</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29