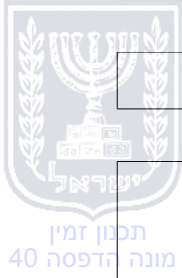


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0370676

גב/מק/635 - רמב"ם 25-27



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/02/2022

לאשר את התוכנית

27/06/2022

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

התכנית חלה בשטח של 898 מ"ר בשכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים וכוללת זכויות בניה לפי תמ"א 38 ואיחוד שתי חלקות. התכנית מציעה הריסת 2 מבנים הכוללים 12 יח"ד סה"כ ובמקומם הקמת בנין אחד הכולל 28 יח"ד ב-8.5 קומות (קומת כניסה + 7 קומות + קומת גג חלקית). בנוסף, התכנית מרחיבה את רחוב רמב"ם ב 2.4 מ' ומוסיפה חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



גב/מק/635 - רמב"ם 25-27

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

503-0370676

מספר התכנית

0.898 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181725
קואורדינאטה Y	664200

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' רמב"ם 25-27, גבעתיים  
 מדרום - רחוב רמב"ם.  
 ממזרח - רמב"ם 29 (חלקה מס' 790).  
 מצפון - גנסינ 8,10, (חלקות מס' 882, 788).  
 ממערב - רמב"ם 23 (חלקה מס' 750).

### 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	רמב"ם	25	
גבעתיים	רמב"ם	27	

שכונה גבעת רמב"ם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק	762, 784	

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



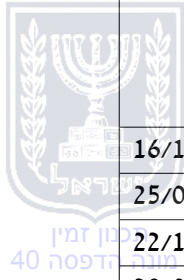
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 38 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תמא/ 38 / 3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
גב/ 123	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 123. הוראות תכנית גב/ 123 תחולנה על תכנית זו.	1216			23/09/1965
גב/ 170	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 170. הוראות תכנית גב/ 170 תחולנה על תכנית זו.	1543			14/08/1969
גב/ 258	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258. הוראות תכנית גב/ 258 תחולנה על תכנית זו.	2119			19/06/1975
גב/ 353 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ד. הוראות תכנית גב/ 353 / ד תחולנה על תכנית זו.	4235	4515		28/07/1994
גב/ 353 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ו. הוראות תכנית גב/ 353 / ו תחולנה על תכנית זו.	5367	1613		15/01/2005
גב/ 406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4235	4516		28/07/1994



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.				
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	5169			24/03/2003
גב/ מק/ 503	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	5683	3234		24/06/2007
גב/ מק/ 353 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה. הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה תחולנה על תכנית זו.	4701			23/11/1998
גב/ מק/ 496	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 496. הוראות תכנית גב/ מק/ 496 תחולנה על תכנית זו.	5732	381		31/10/2007
גב/ מק/ 519	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 519. הוראות תכנית גב/ מק/ 519 תחולנה על תכנית זו.	6217	3303		28/03/2011
גב/ מק/ 550	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486		12/09/2011
גב/ מק/ 559	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 559 ממשיכות לחול.	6112	4006		26/07/2010
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
503-0475160	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית	7684	4591		24/01/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.				
גב/ 258 / א	החלפה		2874			16/12/1982
גב/ 385	החלפה		3475			25/08/1987
גב/ מק/ 258 / ו	החלפה		4690			22/10/1998
גב/ מק/ 551	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 551 ממשיכות לחול.	6206	2782		28/02/2011
גב/ מק/ 433	החלפה		4701			23/11/1998



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מועלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מועלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 46 26/05/2021	משה ספיר	23/05/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי מנחה למעט גובה הבניין וקווי הבניין	12: 24 17/03/2022	דניאל מועלם	16/03/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	דוח סקר עצים	11: 21 16/03/2022	יעקב שקולניק	15/03/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה מרכזת - סקר עצים	10: 45 16/03/2022	יעקב שקולניק	15/03/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	10: 36 16/03/2022	יעקב שקולניק	15/03/2022		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 43 20/11/2015	דניאל מועלם	08/11/2015	1	1: 250	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
	פרטי	נחום לנגנטל		יומנטרה השקעות בע"מ	גבעת שמואל	עגנון ש"י	14	054-6644602		nadavlang1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחום לנגנטל		יומנטרה השקעות בע"מ	גבעת שמואל	עגנון ש"י	14	054-6644602		nadavlang1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"פ ייפוי כוח עו"ד קרן כהן בלחרסקי, מס' רשיון 37152; דרך בגין 132, ת"א; טל' 03-6081960, פקס 03-6081970

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל מועלם	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ	גבעתיים	סירקין	13	03-6050847	03-6020590	dani@moallemd.co.il
	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115		msapir67@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	יעקב שקולניק		עצי השדה	פתח תקוה	שז"ר זלמן	2	054-7807445		yaacov.shkol nik@gmail.c om
	מודד		894	מסארוה חוסאם	טייבה	(1)		052-2650723		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : המשולש 40400.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

איחוד חלקות והריסת שני מבני מגורים לטובת הקמת מבנה אחד בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב'2 למגורים עם חזית מסחרית.
3. קביעת שטח ציבורי בנוי בקומת הכניסה.
4. הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע הכוללת שטח ציבורי מבונה ומסחר בחזית.
5. הגדלת מספר יחיד מ- 12 ל- 28.
6. הרחבת זכות הדרך ברוחב 2.4 מ'.
7. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור בחזית המגרש וזיקת הנאה הדדית עם רמב"ם 23 למטרת כניסה משותפת לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מוצעת	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
קו בנין עילי	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 2	898	100
סה"כ	898	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	76.58	8.57
מגורים ד'	817.09	91.43
סה"כ	893.66	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים : מגורים, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש מגורים. שטחי שירות למגורים, חדרי אופניים, עגלות ומתקנים טכניים.</p> <p>2. שטח ציבורי מבונה : רווחה, קהילה, תרבות וחינוך.</p> <p>3. חזית מסחרית : מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושימושים מעין ציבוריים.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. גובה קומת כניסה עד 5.50 מ' ברטו.</p> <p>ב. לכל יח"ד תוקצה מרפסת. צירוף המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. 30% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.</p> <p>ד. מערכות טכניות :</p> <p>1. תותר הקמת מחסנים ומערכות טכניות (כגון חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום) בקומת הקרקע, במרתפים ובגג העליון.</p> <p>2. מתקנים כגון : מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבניין או בחדרים ייעודיים במבנה.</p> <p>ה. שטחה של המבואה המשותפת בקומת הכניסה לא יפחת מ- 45.0 מ"ר, ללא קשר למס' יח"ד. השטח כולל גישה לחדר מדרגות ולמעליות, חדר עגלות ואופניים, תיבות דואר, לוחות חשמל ותקשורת וכיוצא באלה לשימוש משותף של דיירי הבית .</p> <p>ו. חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לשניים באמצעות קביעת מגרעת בבינוי ברוחב 3.0 מ' לפחות ובעומק 2.0 מ' לפחות.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים טכניים ותפעוליים בחזית הבניין.</p> <p>ח. יותר מסתור כביסה ברוחב שלא יפחת מ- 2.0 מ' ברטו.</p> <p>ט. ככל שהשימוש של השטח הציבורי המבונה יהיה גן ילדים, תתווסף חצר כנדרש.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שתילת עצים במרווחים הצדיים, האחוריים והקדמיים יהיו בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר 2015</p> <p>ב. עומק אדמה גננית יהיה בשיעור של 1.5 מ' לפחות על מנת לאפשר נטיעת עצי צל.</p> <p>ג. פיתוח המגרש בחלקו האחורי הצפוני יהיה מדורג כך שיאפשר גדר מינימלית לגישור על הפרשי המפלסים עם חלקות 788 ו- 882 הגובלות מצפון.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. לא תותר בניית מרתף מתחת לשטח המסומן כזיקת הנאה בתכנית.</p> <p>ד. תותר הגבהת קומת מרתף לשם התקנת מתקני חניה ו/או לצורך התקנת חניון אוטומטי (גובה המרתף ייקבע בהתאם לנדרש עפ"י חברת יצרני מתקני חניה). הגובה יימדד בין רצפת המרתף עד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר שבתקרת המרתף.</p> <p>ה. לא תתאפשר הגבהת קומת מרתף מעל למפלס הרחוב.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>א. קומת הגג למגורים תיקבע בנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ו- 2 מ' מקו בניין אחורי.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ב. תכסית הקומה לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחתיה. ג. תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו הבניין הצידי בלבד.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ויתאפשרו עד 3 קומות מרתפי חניה. ב. תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1 חניה לכל דירה. ג. תקן החניה למסחר ומבנה ציבור יהיה 0 ("אפס"). ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ה. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ו. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה או מתקן חניה אוטומטי כחלק מהתקן הדרוש ובלבד שימוקמו בקומת המרתף. ז. מספר מקומות החניה במתקנים יוגבל ל- עד 30% מסך כל מקומות החניה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 2.0 מ' מתוך המרווח הקדמי בחזית המגרש, הגובל ביעוד דרך, לטובת הרחבה של המדרכה. ב. תירשם זיקת הנאה הדדית עם חלקה 750 (רמב"ם 23) ברוחב 3.35 מ' למטרת כניסה משותפת לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. שטחי המסחר ימוקמו בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב. ב. שטח המסחר לא יפחת מ- 40 מ"ר ועד 150 מ"ר. לא יותר לנייד שטחים שלא נוצלו וככל שלא ניתן למצותם הללו יתכלו. ג. לקומה המסחרית בלבד - תתאפשר בניה בקו צידי מזרחי אפס.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שבילי אופניים מעבר תשתיות נטיעות עצים</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי						
(8) 336	(7) 1.6	(7) 5	3	3	3	(6) 9	(5) 36	(4) 28	65	(3) 2454	(2) 1018	(1) 2460	818		101	מגורים	ד' מגורים
	3.6	(7) 5	3	3							20	130	818	קומת קרקע	101	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
	3.6	(7) 5	3	(9) 0							20	150	818	קומת קרקע	101	מסחר	ד' מגורים

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) השטח העיקרי כולל עד 80 מ"ר עבור מועדון דיירים. שטחים שלא נוצלו למטרה זו בעת הוצאת היתר בניה יתכלו.
- (2) תותר המרה של עד 10% בין שטחי שרות לשטחים עיקריים ולהיפך ובלבד שסך שטחי השרות לא יפחת מ- 20% מהסך הכולל של שטחי הבניה מעל הקרקע.
- (3) מחסן בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) 30% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- (5) כולל מתקנים טכניים.
- (6) תותר בניית 8 קומות + קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע.
- (7) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (8) 12 מ"ר במוצע לכל יח"ד. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת.
- (9) מזרחי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) הן יבוצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. 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>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>א. בניה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. יותרו לפחות 15% שטחים פנויים מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר משטח התכנית. התכנית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך רחוב רמב"ם על מנת לאפשר נטיות.</p> <p>ב. שטח ההפקעה ושטח זיקת ההנאה יבואו במניין השטחים לחילחול.</p> <p>ג. בהתאם לממצאי סקר הקרקע ובמידה והקרקע אטומה בפני חלחול, תותר התקנת מתקני חלחול/החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית. בקדמת המגרש ינטעו עצים בוגרים שווי ערך לאלו שנכרתו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעסקה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. אישור נספח עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית הכולל:</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים, שבילים, גינות, גדרות, פיתוח נוף לרבות מתקנים, חדרים טכניים ומרתפי החניה.</p> <p>2. תנאי בהיתר יהיה תיאום תכנון קו הביוב העירוני העובר בעורף המגרש עם מחלקות העירייה.</p> <p>3. התחייבות לרישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית.</p>	
<b>6.6</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים, ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת טבלת האיחוד וחלוקה.</p> <p>ב. הטבלאות יכנסו לתוקפן בשלב התצ"ר.</p> <p>ג. לעניין הקומה המבונה, בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.</p>	





**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

