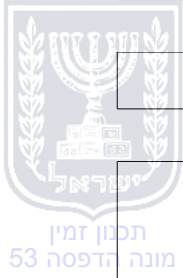


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0162230

גב/מק/631 - גבעתיים סיטי - מגרשים 50,60



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת המשנה את התכנית ראשית מספר גב/490 - גבעתיים סיטי-ערבי נחל תוך שמירה על עקרונתיה.

היות שמגבלת הגובה שנקבעה בתכנית הראשית אינה קיימת עוד והיות שהועברו 5 קומות ממבנה בתא שטח 50 A למבנה שבתא שטח 60A על-פי סעיף 13.6.2 לתכנית ראשית, קובעת התכנית הנ"ל כי בתאי שטח 50A ו-60A גובה הבניינים יהיה עד 165 מ' מעל פני הים וכי מספר קומות המגורים בשני תאי השטח יכול להגיע עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה.

התכנית אינה משנה את סך הכל מספר יחידות הדיור המותר ולא את זכויות הבניה במגרשים כמו שנקבעו בתכניות מספר גב/490 ו-503-0206243 (גב/490).

התכנית משנה זיקת הנאה תת קרקעית ותוואי זיקת הנאה לרכב בקומות הקרקע ע"פ תכנית פיתוח. בנוסף התוכנית מרחיבה את דרך אריאל שרון לטובת שימור עצי אקליפטוסים בתוואי הדרך, וזאת על-פי בקשת העירייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גב/מק/631 - גבעתיים סיטי - מגרשים 50,60

ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0162230

1.2 שטח התכנית 6.339 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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	181262
קואורדינאטה Y	665195

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	ערבי נחל	3	
גבעתיים	ערבי נחל	7	
גבעתיים	ערבי נחל	1	
גבעתיים	ערבי נחל	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7105	מוסדר	חלק		91-94, 101, 146

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 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
503-0475160	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	7684	4591	24/01/2018
גב/380/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/380/א ממשיכות לחול.	5015	3925	02/09/2001
גב/490	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/490 ממשיכות לחול.	6390	3062	13/03/2012
גב/53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/53 ממשיכות לחול.	761	1337	06/05/1960
503-0206243	כפיפות	הוראות של תכנית 503-0206243 ימשיכו לחול בעניין שטחים עיקריים לגזוזטרות בלבד.	6949	2090	23/12/2014
גב/מק/490/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/מק/490 ב ממשיכות לחול.	6669	512	07/10/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת סקר עצים עם טבלאות וצילומים	17: 16 20/01/2020	ניסים פינס	19/01/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	המסמך מחייב לנושא גובה מקסימלי של המבנה, כניסות ויציאות למגרשים ומיקום המבנה בתא שטח 50A. בסמכות מהנדסת העיר לשנות את מיקום המבנה עד כ-2מ' לשיפור התכנון.	13: 21 20/10/2020	נמרוד אמאדו	18/10/2020		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תוכנית שימור עצים	12: 19 18/10/2020	ניסים פינס	31/12/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 15 18/10/2020	רמי ראובני	01/10/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 39 10/08/2015	יאיר איזבוצקי	10/08/2015		1: 500	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			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	
	פרטי			מבני אופיר בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	09-8911551	09-8910041	
	פרטי			משהב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-5176238	03-5167217	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	
פרטי			מבני אופיר בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	09-8911551	09-8910041	
פרטי			משהב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-5176238	03-5167217	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דייר				י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	
דייר				מבני אופיר בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	09-8911551		
דייר				משהב בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-5176238	03-5167217	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860	03-6484836	limor@lru.co.il
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	00542	יאיר איזבוצקי מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo utsky.com
אדריכל פיתוח	אדריכל	נמרוד אמאדו	110782	אמאדו אדריכלות נוף	הבוניס	(1)		077-2018275	077-2018274	
	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(2)	23			
יועץ תנועה	מהנדס	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		

(1) כתובת: מושב הבונים.

(2) כתובת: מייסדים 23, בית חנן, 7686800.



תכנון זמין
הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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**

תכנית משנה גובה בניינים בשני תאי השטח /
תכנית משנה זיקות הנאה ומרחיבה דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניינים לפי סעיף 62א(א)4 לחוק :
- שינוי בהגבלות הגובה החלות על מגרש 60A מ- 95 מ' ל- 165 מ' על פי משרד הביטחון.
- שינוי הוראות בדבר מספר הקומות המותר ל-32 קומות המגורים מעל קומת קרקע כפולה.
2. העברת דירות וזכויות בנייה בין תאי השטח לפי סעיף 62א(א)6 לחוק.
3. קביעת תוואי זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב ערבי נחל לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.
4. שינוי זיקת הנאה תת קרקעית לזיקת הנאה החדית לתאי שטח 50A ו-60A (בכל שטחם) וקביעת זיקת הנאה על קרקעית לרכב לפי סעיף 62א(א)19 לחוק.
5. הרחבת דרך אריאל שרון לפי סעיף 62א(א)2 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 53תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	50A, 60A
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	50A, 60A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	50A, 60A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	50A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	50A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	401
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	50A, 60A



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	6,332	100
סה"כ	6,332	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	240.16	3.79
מגורים ד'	6,098.92	96.21
סה"כ	6,339.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. דירות מגורים. 2. שימושים משותפים לרווחת הדיירים/חדר כושר/מועדון דיירים/בריכת שחייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. בכל תא שטח יבנו עד 32 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה. מעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה. הגבלת גובה אבסולוטי יהיה 165 מ'. 2. סה"כ זכויות הבניה ומס' יחידות כפי שנקבעו בתכנית הראשית - תכנית מס' גב/490 - גבעתיים סיטי-ערבי נחל ובתכנית גב/מק/490 ישמרו. הוספת יחיד בתוכנית תהווה סטיה ניכרת. 3. תותר העברת יחידות דיור וזכויות בניה מתא שטח לתא שטח אחר. 4. 20% ממספר יחידות הדיור שיתבקשו במסגרת היתר בניה להקמת הבניין בתא שטח 50A יהיו בשטח עיקרי שבין 60 ל-80 מ"ר. 5. קו בניין מסומן בתשריט הינו קו בניין לבנייה מעל הקרקע. קו בניין למרתפים יהיה 0 לפי תוכנית גב/380/א. 5. תתאפשר יציאת רכבי חרום, אשפה, הצלה לרחוב אריאל שרון.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאום עם עיריית גבעתיים יתוכנן מעבר הולכי רגל ואופניים לאורך רחוב ערבי נחל. לצורך זה תירשם זיקת הנאה. 2. תירשם זיקת הנאה הדדית תת קרקעית בתאי שטח 50A ו-60A (בכל שטחם) לרכבים והולכי הרגל ולכניסות (יציאות) רכב ממפלס עילי (פיתוח) לחניון תת קרקעי. ניתן לנייד חניות בין תאי השטח 50A ו-60A. 3. זיקת הנאה על קרקעית בתא שטח 50A להולכי רגל לאורך הגבול בין תאי שטח 50A ו-60A תהיה כמסומן בתכנית (בהתאמה לתכניות הקיימות). 4. תירשם זיקת הנאה על קרקעית לרכב לפי המסומן בתכנית ובהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בהיתר בניה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>יותר דרכים, מדרכות, שבילי אופניים, צימחיה, תחנת אוטובוס, רהוט רחוב. לא תותר העברת תשתיות ציבוריות, עירוניות תת קרקעיות. לא יותר כל שימוש ציבורי או עירוני תת קרקעי. תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים עבור תאי שטח 50A, 60A. שימושים המותרים במרתפים אלה יהיו זהים לשימושים המותרים במרתפים שיוקמו בתאי שטח 50A, 60A: חניון, חדרים טכניים ושרותיים, מחסנים פרטיים ומשותפים לבעלי הזכויות בבנייני המגורים בלבד, מדרגות, מעליות.</p>

דרך מוצעת	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>המרתפים בתא שטח 401 יהיו שייכים לתאי שטח 50A, 60A ויבנו כהמשך וברצף לקומות מרתפים של תא שטח 50A ועל חשבון זכויות בנייה תת קרקעיות של תא שטח 50A.</p> <p>קוי בנייה למרתפים יהיו 0 בכל הכיוונים.</p> <p>מספר קומות מרתפים יהיה בהתאם לצורך.</p> <p>לא יותר מעבר תשתיות ציבוריות, עירוניות תת קרקעיות.</p> <p>לא יותר כל שימוש ציבורי, עירוני אחר.</p> <p>רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם במרתפים שמתחת לדרך המוצעת יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימון אי'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת ממדית).</p>	א
<p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור תאי שטח 50A, 60A בלבד.</p>	ב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- ימני שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(7)	(7)	(6)	32 (5)	135 (4)	46.2	144	30 (3)	1477	46089	(2) 16400		6638	(1) 17499	2879.4	50A	מגורים ד'
(7)	(7)	(6)	32 (9)	135 (4)	44.7	144	30 (3)	967	31148	12800		6091	(1) 17809	3219.6	60A	מגורים ד'



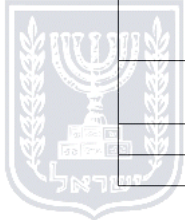
תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8)		מגורים ד'
(8)	50A	מגורים ד'
(8)	60A	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן להעביר עד 12% שטחים ו/או יחיד מתא שטח לתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 1728מ"ר עבור מרפסות (לא כולל מרפסות גג לא מקורות) ..
- (2) חלק מזכויות אלה ינוצלו בתא שטח 401 (דרך מוצעת) ..
- (3) תכסית מעל הקרקע.
- (4) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 135מ' ..
- (5) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה.
תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע.
- מעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על-פי דרישות של יועצי מערכות ..
- (6) בהתאם לצורך.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) כמסומן בתשריט.
- קו בניין לכיוון זכות הדרך ערבי נחל הינו 5מ' כולל שצ"פ
לפי תוכנית גב/930.
- (9) עד 32 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה.
תותר בניית מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע.
מעל קומות המגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה על-פי דרישות של יועצי מערכות ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם 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 חשבונו 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>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>תקו חניה על פי נספח התנועה.</p> <p>רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם במרתפי החניה שמתחת לדרך המוצעת יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימון א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת ממדית).</p>	
<p>6.3</p>	<p>בניה ירוקה</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.</p> <p>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 ורוחות, ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>1. הנחיות רשות המים מיום 10.11.09 :</p> <p>כתנאי להיתר-בניה יש להבהיר אם הבניה תחייב השפלת מים. במידה שכן יש לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>א. ביצוע הערכת היקף השפילה שיידרש ורדיוס ההשפעה במי-תהום.</p> <p>ב. ביצוע סקר היסטורי על מקורות זיהום פוטנציאליים למי תהום בתחום רדיוס ההשפעה של שפילת המים המתוכננת לתכנית.</p> <p>ג. ביצוע סקר מי-תהום בתחום התכנית ובמוקדי הזיהום שברדיוס ההשפעה של השפלת המים במתוכננת. תכנית סקר איכות מי-תהום תאושר על-ידי רשות המים.</p> <p>ד. תוגש תכנית השפלת מי-תהום. התכנית תכלול אמצעים לצמצום השפלת מים והחזרת המים שאובים לאקוויפר. יעדע הסילוק למים הנשאבים בהתאם לאיכותם. אמצעים למניעת נידוד זיהום הנמצא במי-תהום בסמוך לתחום התכנית.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר :</p> <p>א. יש לחייב את הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנו הרלוונטיים למניעת מפגעים.</p>	

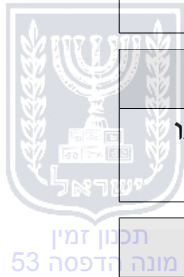
<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>ב.יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת האפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p>	
<p>1. כל הנגר העילי ממגרשי המגורים יופנה לשטח ציבורי פתוח שיהיה נקי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף או למתקני החדרה הנדסיים המיועדים לכך.</p>	
<p>2. ינקטו אמצעים להקטנת מי הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	
<p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	
<p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
<p>6. ביצוע הבדיקה לנושא זיהום הקרקע ומי התהום בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתרים לחפירת מרתפים ובניית מבנים במגרשים בהם קיימים עצים המסומנים להעתקה בתכנית גב/490 "בתשריט שימור עצים" יהיה ביצוע העתקתם בפועל.</p>	
<p>6.7 סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>1. כל תוספת לסה"כ יחידות דיור/קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>2. תכסית בניה מרבית לכל בנין, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 30% משטח המגרש ותכלול את שטח המרפסות (גזוזטראות). סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>3. תכסית בניה מרבית לקומת גלריה תהיה עד 40% משטח קומת הכניסה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת</p>	
<p>4. מועדון/חדר כושר לדיירי הבניין יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ייעשה שימוש במועדון/חדר כושר זה אלא לרווחת דיירי הבניין בלבד.</p>	
<p>לא תהיה הגבלה לשטח מינימלי של מועדון דיירים, חדר כושר או כל שטח אחר לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.</p>	
<p>6.8 פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>	
<p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>3. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי לאכלוס המבנים בתוכנית יהיה השלמת המדרכות, שבילי האופניים והנטיעות בתחומי המדרכות, שבקו הכחול של התוכנית.</p>	
<p>2. תנאי למתן תעודת גמר לכל מבנה שייבנה בנפרד יהיה רשום זיקות ההנאה כמסומן בתשריט או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p>3. תנאי לאכלוס כל בניין יהיה הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת</p>	



6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
<p>בנייני המגורים. ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר.</p> <p>4. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה האחרון שייבנה, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. ביצוע במלואה של מערכת הולכה לביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.</p> <p>6. תנאי לאכלוס הבניין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה שאכן בוצע האיטום בהתאם להנחיותיהם.</p>	

6.10 היטל השבחה	6.10
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.11 הריסות ופינויים	6.11
<p>1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>3. ביצוע ההריסה של מבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהיה בהתאם לתשריט שינוי שלביות שאושר בועדה המחוזית ביום 26.11.07</p>	



6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
תתאפשר הוצאת היתרים לבריכות שחייה ו/או ג'קוזי במרפסות דירות, רק במידה ויתוכננו ויילקחו בחשבון העומסים ויסומנו במסגרת הבקשה להיתר להקמת המבנה.	

6.13 בטחון ובטיחות	6.13
<p>בטיחות טיסה :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------



7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------