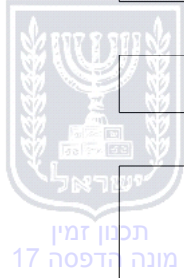


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0483941

גב/מק/668-רחל 17-23



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכניות, החלה על שטח של כ- 2 דונם במרכזה של העיר, הינה מכוח תכניות בניין עיר תקפות ותמ"א 38 על תיקוניהן.

תכנית זו מאחדת שש חלקות המיועדות למגורים לשני מגרשים, במטרה לאפשר התחדשות עירונית וליצור את התנאים המאפשרים הקמת שני מבני מגורים חדשים על שני מגרשים באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכניות השונות החלות על המגרש המאוחד באופן מיטיבי.

במסגרת הפרויקט יורסו 4 בניינים קיימים של 3 קומות מגורים על עמודים סה"כ 24 יח"ד ויבנו 2 בניינים חדשים בני 6 קומות מעל הק"ק, 3 מרתפי חניה עם מקומות חניה ע"פ תקן לכל הדירות, כולל דירות גן וגג. סה"כ 56 יחד'.

הבניינים החדשים ייבנו בסטנדרט בניה גבוהה ויכללו חניות תת קרקעי, ויתרמו ליצירת חזית רחוב חדשנית ולשדרוג מלאי הדירות החדשות ואיכות המגורים באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 17-23 גב/מק/668-רחל

ומספר התכנית

503-0483941 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 2.041 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181987
קואורדינאטה Y	663850

1.5.2 תיאור מקום

רח' רחל 17,19,21,23.

חלקות גובלות (כולן כחלק מגרש 6154): מדרום רחוב רחל חלקות 678,723. מצפון חלקות 730,731,671,690,868. ממערב חלקה 504. ממזרח חלקת 729,718.

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	רחל	21	
גבעתיים	רחל	17	
גבעתיים	רחל	19	
גבעתיים	רחל	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק	672-673, 676-677, 732-733	

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



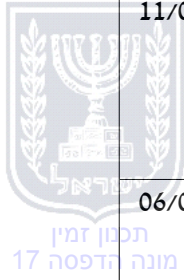
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 2. הוראות תכנית תמא/ 38 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3 א. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3 א
12/09/2011	6486	6292	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 550
28/03/2011	3303	6217	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 519 ממשיכות לחול.	כפיפות	גב/ מק/ 519
28/02/2011	2782	6206	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 551 ממשיכות לחול.	כפיפות	גב/ מק/ 551
26/07/2010	4006	6112	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גב/ מק/ 559

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 496	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 496 ממשיכות לחול.	5732	381	31/10/2007
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/ 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/ 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/ 353 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 / ד ממשיכות לחול.	4235	4515	28/07/1994
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/ 258 / ו	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו ממשיכות לחול.	4690		22/10/1998
גב/ מק/ 433	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 433. הוראות תכנית גב/ מק/ 433 תחולנה על תכנית זו.	4701		23/11/1998
גב/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 385 ממשיכות לחול.	3475		25/08/1987



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 77 ממשיכות לחול.	0		11/05/1961
גב/ 53	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337	06/05/1960
גב/ 406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 406 ממשיכות לחול.	4235	4516	28/07/1994
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן בלנדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/12/2017	בועז הלפרין	13/12/2017	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	למעט גובה המבנה וקווי בניין	18/04/2018	רן בלנדר	15/04/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		27/06/2017	גונן שבתאי	28/12/2016		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18/04/2018	דן קשינסקי	17/04/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	01/01/2018	רן בלנדר	01/01/2018		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	יהודה ידידיה		רותם שני יזמות והשקעות בעמ	גליל ים	(1)		09-9579577	09-9579571	Didi@rote mshani.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה ידידיה		רותם שני יזמות והשקעות בעמ	גליל ים	(1)		09-9579577	09-9579571	Didi@rotemshani.co m

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עורך דין מיופה כח הדיירים	אדם שפרוך	33735	משרד יגאל ארנון ושות'	תל אביב- יפו	(1)		03-6087777	03-6087724	adams@arnon.co.il

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רן בלנדר	78462	רן בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5419555		ran@blander. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי	חמד	(1)		03-9607316		
שמאי	שמאי	בועז הלפרין	753		רעננה	(2)	31			
תנועה	יועץ	דן קשינסקי			תל אביב- יפו		159	03-6959771		
אגרונום	יועץ	גונן שבתאי		עצים וסביבה	כוכב יאיר	(3)			09-7496374	

(1) כתובת: מושב חמד 125 50295.

(2) כתובת: שבזי 31.

(3) כתובת: ת.ד 926 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

1. איחוד חלקות ללא הסכמת הבעלים של החלקות בתחום התוכנית, וחלוקתם לשני מגרשים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת הוראות בינוי לשני מבני מגורים.
3. קביעת זכויות בנייה מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות וזכויות בנייה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3 א'.
4. קביעת גובה המבנים.
5. קביעת קווי בניין ונסיגות.
6. קביעת מס' יח"ד במבנים.
7. קביעת הוראות בנושא מרתפי חנייה וחניות במגרש.
8. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד חלקות 732,733, למגרש אחד ואיחוד חלקות 672,673,676,677, למגרש שני.
2. גובה המבנה יהיה עד 7 קומות כולל קומת הקרקע וקומות הגג.
3. קווי הבניינים יהיו כדלקמן:
 - קו בניין קדמי 4 מ'.
 - קווי בניין צידיים 4 מ' - המרווח בין הבניינים יהיה 8 מ'.
 - קו בניין אחורי 5 מ'.
4. מס' יח"ד לא יעלה על 56 יח"ד.
5. תסומן זיקת הנאה לטובת הציבור בשיעור של 2.4 מ' בחזית המגרש.
6. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים די	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב-2	2,041	100
סה"כ	2,041	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די	2,034.37	100
סה"כ	2,034.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומת כניסה : חדרי עגלות , חדרי אופניים , לובי , מחסנים דירתיים , מועדוני דיירים , שטח לפעילות פנאי , מתקנים טכניים . יותרו דירות גן בקומת הקרקע, בחזית האחורית של רחוב רחל בלבד .</p> <p>ב. קומות מגורים : דירות מגורים , שטחי שירות , גרעין , לובי קומתי , מדרגות ומעליות , פירים , מתקני שירות וממ"דים .</p> <p>ג. מרתפים : חניה למגורים , מחסנים ל 50 % מהדירות לפחות , מתקנים הנדסיים , טכניים ותברואתיים , חדרי מעליות , שטח לפעילות פנאי של דיירי הבתים ומרחבים מוגנים . כניסה לחניוני דיירים .</p> <p>ד. קומת גג : דירות פנטהאוז .</p> <p>ה. גג עליון : מתקנים טכניים אשר יוסתרו בצורה אסתטית .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב הבניין וחומרי הגמר , הפיתוח וחיפוי הבניין יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר .</p> <p>ב. עיצוב הגדרות בגבול המגרש , גובהן וחומרי הגמר שלהן יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר .</p> <p>ג. לכל יחיד תותר הקמת מרפסת מקורה בשטח 16 מ"ר ממוצע ועד רוחב החזית והחל מקומה ראשונה , בשילוב אלמנט צמחייה לחזית המבנה , בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדסת העיר .</p> <p>ד. מערכת טכנית :</p> <p>1. תותר הקמת מערכות טכניות בקומת הקרקע , במרתפים ובגג העליון .</p> <p>2. מתקנים כגון : מתקני אשפה , גז ומים ישולבו בקיר הבניין או בחדרים ייעודיים במבנה , באישור אדריכל העיר .</p> <p>3. מחסנים ומתקנים טכניים כגון : ח.טרנספורמציה , מאגר מים , ח.משאיבות וחדר גנרטור לחירום יתאפשרו בקומת הקרקע או במרתפים או בגג העליון בכיפוף להוראות התכנית הראשית , תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים .</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. דירות הגן בקומת הקרקע יהיו בעורף המבנה בלבד .</p> <p>ב. 20% מיחיד יהיו בשטח של 70-80 מ"ר (כולל ממ"ד) .</p> <p>ג. יותר ניוד זכויות בין הקומות השונות בבניין מעל הקרקע .</p> <p>ד. החזית האחורית לקומות העליונות תתוכנן עם חלונות ופתחים גדולים , בתיאום ואישור מהנדסת העיר .</p> <p>ה. יש לתכנן חדר אופניים ועגלות בקומת הכניסה בשטח מינימלי של 25 מ"ר</p> <p>ו. שתילת עצים במרווחים הצדיים , האחוריים והקדמיים ובתחום זיקת ההנאה יהיו בהתאם להנחיות מחלקת גנים ונוף . כמות העצים שתילתה תקבע על פי חישוב של עץ לכל 100 מ"ר - סה"כ 20 עצים .</p> <p>ז. עומק האדמה הגננית בשטח זיקת ההנאה יהיה לא פחות משני מטר . בשאר השטח עומק האדמה הגננית יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי אדריכל העיר ומנהל מחלקת גנים ונוף .</p> <p>ח. מסתורי הכביסה יהיו ברוחב של 1.5 מ' ובעומק של 1.3 מ' בתנאי שמיקום המתקנים הטכניים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות מחוץ למסתור כביסה .</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. מס' קומות מירבי תותר בניית 7 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.</p> <p>ב. גובה מירבי : גובה מבנה בן 7 קומות לא יעלה על 24 מ' ממפלס הכניסה הקובעת , לא כולל מתקנים טכניים</p> <p>ג. גובה קומת הכניסה יהיה עד 4 מ' נטו .</p> <p>ד. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 2.8 מ' נטו .</p> <p>ה. גובה קומה בדירת הגג יהיה עד 3.2 מ' נטו .</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>ב. הקמת מרתף עד קו בניין 0 מ' בחזית המגרש .</p> <p>ג. מתחת לזיקת הנאה בחזית המגרש, מעל המרתף, תהיה אדמה גננית בעומק של 2 מ' וכן יוגדרו 2 מקומות בתחום זיקת הנאה שיהיו מיועדים לחלחול טבעי. (ללא מרתפים מתחתם) . התכנית תופקד רק לאחר קבלת אישור פקיד היערות למיקום האזורים לחלחול טבעי בתחום זיקת הנאה.</p> <p>ד. הוראות תכנית תמ"א 4/ב/34 יחולו על תכנית זו.</p> <p>ה. גובה קומת מרתף יהיה עד 5.5 מ' רצפה-תקרה.</p> <p>ו. תותר הקמת עד 3 מ' מרתפי חנייה.</p> <p>ז. כמות המחסנים תעמוד על לא פחות מ 50% מכמות יחידות הדיור בכל בניין , ובתנאי שבכל מבנה יתוכנן חדר אופניים ועגלות בשטח מינימלי של 25 מ"ר.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>א. שטח מרפסות הפנטהאוז לא יפחתו מ - 50 מ' ליח"ד .</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים על הגג העליון, חדר מדרגות , פירי אוורור , מערכות סולריות לחימום מים , דוודי שמש , אנטנות תקשורת לשימוש המבנה , מערכות מיזוג אויר וציוד עזר למעליות.</p>
ו	<p>חנייה</p> <p>החנייה בתחום המגרש תהיה עד 3 קומות מרתפי חנייה. תקן החנייה יהיה כדלקמן :</p> <p>1.5 חניות לדירה עד 120 מ"ר , 2 חניות לדירה מעל 120 מ"ר.</p> <p>תותר תוספת מכפילי חנייה , לצורך עמידה בתקן החנייה , בשיעור של עד 35% ממספר החניות במרתף .</p> <p>ניתן לתכנן עד 20% מהחניות ברמת שירות 2 במידות החניה בלבד , הכניסה והיציאה לחניון והמסעות יתוכננו בכל החניון והחניות בו ברמת שירות 1 בלבד .</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>על הגג העליון יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>



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

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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(4) 5	4	4	3	(3) 7	24	28	55		2657		(2) 820	(1) 2765	1042	101	מגורים ד'
(4) 5	4	4	3	(3) 7	24	28	55		6338	2548	(2) 820	(6) 2970	999	102	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
(מ"ר)

(מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
448	4 (5)	101	מגורים ד'
448	4 (5)	102	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי בנייה עיקריים בגין תכניות בניין עיר: בתא שטח 101 1784 מ"ר
שטח בנייה עיקריים בגין זכויות תמ"א 38: בתא שטח 101 981 מ"ר

(2) בנוסף ניתן 10 מ"ר שירות לכל יח"ד על פי גב/מק/519.

(3) קומת כניסה+5 קומות טיפוסיות+קומת גג.

(4) קו בניין אחורי 5 מ' ומעל קו הבלטת מרפסות 3 מ'.

(5) קו בניין קדמי 4 מ' קו הבלטת מרפסות עד קו 2.4 מ'.




(6) שטחי בנייה עיקריים בגין תכניות בניין עיר: בתא שטח 102 1718 מ"ר

שטח בנייה עיקריים בגין זכויות תמ"א 38: בתא שטח 102 1252 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. המבנה יעמוד בדרישות ת"י 5281 התקף לבנייה 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 בנייה לדין בוועדה, יצורף נספח בנייה ירוקה ערוך ע"י יועץ בנייה ירוקה הכולל פירוט המרכיבים הירוקים שיוטעמו, דו"ח הצללות ותסקיר השפעה על הסביבה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור מחלקת התנועה בעיריית גבעתיים לתכנון מרתפי החניה והמתקנים הטכניים. 2. אישור נספח אדריכלות/בינוי ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו לנושא: 3. התחייבות לרישום זיקת הנאה של 2.4 מ' בחזית המגרש.
6.3	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.4	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. כל העבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותובצע 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת 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>
6.5	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>ע"פ הוראות תמ"א 34 ב' 4:</p> <p>בתחום המגרש תובטח 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר חצץ, חלוקים וכדו'.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו, או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני וע"פ הנחיותיו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפקיד/ת היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור.</p>

שמירה על עצים בוגרים**6.6**

- ג.תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.
- ד.תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה, להגנה על העצים המיועדים להעתקה ולשימור בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17