

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/06/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/11/2022

תכנית מס' 503-0338665

תאריך

גב/627 - רמבם 21-23 - גבעתיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 842 מ"ר בשכונת גבעת רמב"ם בגבעתיים וכוללת זכויות בניה לפי תמ"א 38 ואיחוד שתי חלקות.
התכנית מציעה הריסת 2 מבנים הכוללים 11 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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גב/627 - רמבם 21-23 - גבעתיים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

503-0338665

מספר התכנית

0.840 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעתיים

181703 קואורדינאטה X

664206 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רמבם 21-23**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	23	
גבעתיים	רמב"ם	21	

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	746, 750	

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
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
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/ 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/ 258 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 258 / א. הוראות תכנית גב/ 258 / א תחולנה על תכנית זו.	2874			16/12/1982
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/ 385	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 385.	3475			25/08/1987



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית גב/ 385 תחולנה על תכנית זו.				
גב/ 406	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 406. הוראות תכנית גב/ 406 תחולנה על תכנית זו.	4235	4516		28/07/1994
גב/ 53	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 53. הוראות תכנית גב/ 53 תחולנה על תכנית זו.	761	1337		06/05/1960
גב/ מק/ 2002	שינוי	שינוי תכנית זו לענין תקן חניה מחייב בבניה חדשה	5169			24/03/2003
גב/ מק/ 258 / ו	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו. הוראות תכנית גב/ מק/ 258 / ו תחולנה על תכנית זו.	4690			22/10/1998
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/ 551	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 551. הוראות תכנית גב/ מק/ 551 תחולנה על תכנית זו.	6206	2782		28/02/2011
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/	6292	6486		12/09/2011

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		550 תחולנה על תכנית זו.				
גב/ מק/ 559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ .559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	6112	4006		26/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר שוורץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי קני"מ 1: 100	19: 36 07/09/2022	אמיר שוורץ	06/12/2021			מנחה	אדריכלות
לא		15: 55 01/12/2021	קרני גטריידה	16/11/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון	15: 55 01/12/2021	קרני גטריידה	01/12/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח פיתוח	09: 52 06/12/2021	נוגה אלטר	06/12/2021			מנחה	פיתוח סביבתי
לא	טבלה מסכמת	14: 46 01/12/2021	הרטמן גדעון	01/12/2021			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת מודד	14: 47 01/12/2021	הרטמן גדעון	01/12/2021	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים	14: 44 01/12/2021	הרטמן גדעון	01/12/2021	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת מידע מרכזת	11: 29 02/12/2021	הרטמן גדעון	02/12/2021	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות לסקר עצים	11: 31 02/12/2021	הרטמן גדעון	02/12/2021	10		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	19: 38 07/09/2022	אירית יוגב	16/11/2021			מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 00 16/11/2021	אמיר שוורץ	16/11/2021		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
יזם	פרטי	שלמה יוסופוב		יורובילדינג השקעות בע"מ	ראשון לציון	הנגיד	7	072-2520550	072-2520551	shlomo0577 470406@gm ail.com



מזכיר
מונה הדפסה 35

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה יוסופוב		יורובילדינג השקעות בע"מ	ראשון לציון	הנגיד	7	072-2520550	072-2520551	shlomo0577470406@ gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אמיר שוורץ	118472	תימור שוורץ אדריכלים בע"מ	רמת גן	רמת גן	2	03-7267809		amir@ts- arch.co.il
אלתר תכנון ופיתוח נוף	יועץ נופי	נוגה אלתר		אלתר תכנון ופיתוח נוף	ראש העין	המלאכה	23	03-9368053		noga@alter- noga.co.il



מזכיר
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אילנאי מוסמך	אגרונום	הרטמן גדעון		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			gideon.hartman@gmail.com
שמאי וכלכלן	שמאי	קרני גטריידה	1264	יצחק זרניצקי הנדסה ושמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	28	03-5184833	03-5184879	karni@zarnitzky.co.il
מהנדס	מודד	שאולי חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280103	echudmod@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	2	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 מגורים אחד, הכולל חזית מסחרית ושטח ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 יח"ד מ- 11 ל- 28.
6. הרחבת זכות הדרך ברוחב 2.4 מ'.
7. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור בחזית המגרש וזיקת הנאה החדדית עם רמב"ם 25 למטרת כניסה משותפת לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	840.7	100
סה"כ	840.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	72	8.56
מגורים ד'	768.74	91.44
סה"כ	840.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</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>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. גובה קומת כניסה עד 5.50 מ' ברוטו.</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. מחסן יהיה בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ה. 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>ו. 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>ז. חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לשניים באמצעות קביעת מגרעת בבינוי ברוחב 3.0 מ' מעל מישור הדפסה 35 תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p>לפחות ובעומק 2.0 מ' לפחות.</p> <p>ח. לא יותרו שימושים טכניים ותפעוליים בחזית הבניין.</p> <p>ט. יותר מסתור כביסה ברוחב שלא יפחת מ- 2.0 מ' ברוטו.</p> <p>י. בשטח הציבורי, ככל שהשימוש יהיה לגן ילדים, תתווסף חצר כנדרש.</p> <p>יא. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע של הבניין והגישה אליו תופרד, ככל הניתן, מהכניסה הראשית לבנין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שתילת עצים במרווחים הצדיים, האחוריים והקדמיים יהיו בהתאם למסמך מדיניות מחזור 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. פיתרון הפיתוח למגרש יהיה מדורג, כך שיאפשר גדר מינימלית לצורך גישור בין המפלסים. לעת היתר הבניה, יחולו על המגרש ההנחיות המרחביות העירוניות.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. לא תותר בניית מרתף מתחת לשטח המסומן כזיקת הנאה בתכנית.</p> <p>ב. 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>



4.1	מגורים ד'
	ג. לא תתאפשר הגבהה קומת מרתף מעל למפלס הרחוב.
ד	<p>גגות</p> <p>א. קומת הגג למגורים תיקבע בנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ו- 2 מ' מקו בניין אחורי.</p> <p>ב. תכסית הקומה לא תעלה על 75% משטח הקומה מתחתיה.</p> <p>ג. תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו הבניין הצידי בלבד.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ויתאפשרו עד 3 קומות מרתפי חניה.</p> <p>ב. תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1 חניה לכל דירה.</p> <p>ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ה. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה או מתקן חניה אוטומטי כחלק מהתקן הדרוש ובלבד שימוקמו בקומת המרתף.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</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.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה הדדית עם חלקה 784 (רמב"ס 25) ברוחב 3.35 מ' למטרת כניסה משותפת לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט. יתאפשר מימוש עצמאי לכל מגרש בהתאם לקצב הבניה של המגרש ולאחר מימוש המגרש הגובל יאוחדו הכניסות.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>א. שטחי המסחר ימוקמו בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>ב. לקומה המסחרית בלבד - תתאפשר בניה בקו צידי מערבי אפס.</p> <p>ג. שטח המסחר לא יפחת מ-40 מ"ר ועד 150 מ"ר. לא יותר לנייד שטחים שלא נוצלו וככל שלא ניתן למצותם הללו יתכלו.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p> <p>שבילי אופניים</p> <p>מעבר תשתיות</p> <p>נטיעות עצים</p>
4.2.2	הוראות

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 יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7) 336	(6) 1.6	5	(5) 3	3	3	9	(4) 36	(3) 28	65	2520		(2) 980	(1) 2290	840.7	1	מגורים	ד' מגורים
	3.6	5	3	3								20	130	840.7	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
	3.6	5	0	3								20	150	840.7	1	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) א. יקבעו שטחי שירות מינימליים בהיקף של עד 20%, ככל שתידרש תותר המרה של עד 10% בין שטחי שרות לשטחים עיקריים עפ"י שק"ד עורך הבקשה להיתר.
ב. מחסן בשטח של 8 מ"ר ליח"ד..
- (3) א. 30% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
ב. מספר יח"ד וזכויות הבניה קבועים בתכנית זו ולא ינתנו תוספות מכח תכניות נושאות..
- (4) א. כולל מתקנים טכניים.
ב. תותר בניית 8 קומות + קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע..
- (5) מערבי.
- (6) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית..
- (7) 12 מ"ר במוצע לכל יח"ד. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת..



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<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>	
6.2	בניה ירוקה
<p>בניה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>א. יותרו לפחות 15% שטחים פנויים משטח התכנית מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר. התכנית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך רחוב רמב"ם על מנת לאפשר נטיעות.</p> <p>ב. 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>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה, להגנה על העצים המיועדים להעתקה ולשימור.</p>	
6.5	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. אישור נספח עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר יכלול בין השאר, התייחסות לשטח הציבורי המבונה, מיקומו בקומת הקרקע, הגישה אליו, גובה הקומה הציבורית, הצללה, תאורה טבעית, חזיתות מפלסים, נטיעות ופיתוח עקרונות לטיפול במערכות.</p> <p>2. התחייבות לרישום זיקות הנאה כמפורט בתכנית.</p>	
6.6	חניה
<p>1. תקן חניה למסחר וציבור - 0</p> <p>2. תקן חניה למגורים 1: 1.</p> <p>3. יתאפשר לתכנן עד 30% מהחניות במתקנים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא.</p>	
6.7	רישום שטחים ציבוריים
<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>	

6.7 רישום שטחים ציבוריים	
ד. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין , ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35