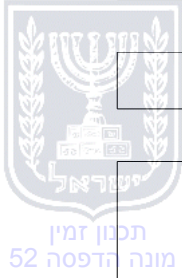


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0393967

גב/633 - התחדשות עירונית המרי-ניצנה



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
02/12/2019
לאשר את התוכנית
08/03/2020



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע:

מתחם התכנון נמצא בין הרחובות המרי וניצנה ובו 7 בניינים שכתובתם רחוב ניצנה 1,3,5,7,9 ורחוב המרי 54,56, וכן כולל תחום התכנון את רחבת החנייה שבין הבניינים המהווה חלק מרחוב ניצנה. בכל אחד מהמבנים 6 יח"ד ובסה"כ 42 יח"ד.

שטח התכנון כ-4.99 דונם.

המבנים בתחום התכנון הינם בנייני מגורים שנבנו בשנות ה-60 של המאה הקודמת ומצבם רעוע ומתדרדר. בעלי הנכסים במקרקעין יוזמים מהלך לקידום תכנית להתחדשות עירונית בהתאם למדיניות הועדה המקומית גבעתיים.

התכנית קובעת הוראות והנחיות לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית 4 מבני מגורים חדשים. הבינוי יהיה בגובה של 5 ו-8 קומות בהתאמה להיבטי הנצפות והנוף ובהיקף בינוי של 105 יח"ד וכן שטח בנוי לשימושים ציבוריים. התכנית קובעת פיתוח המרחב ויצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גב/633 - התחדשות עירונית המרי-ניצנה

מספר התכנית 503-0393967

4.996 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	182640
	קואורדינאטה Y	664375

1.5.2 תיאור מקום

מתחם התכנון נמצא בין הרחובות המרי וניצנה ובו 7 בניינים שכתובתם רחוב ניצנה 1,3,5,7,9 ורחוב המרי 54,56.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	המרי	גבעתיים
	56	המרי	גבעתיים
	1	ניצנה	גבעתיים
	3	ניצנה	גבעתיים
	9	ניצנה	גבעתיים
	5	ניצנה	גבעתיים
	7	ניצנה	גבעתיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
334	256-257, 308, 318, 330-332	חלק	מוסדר	6160

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
14/08/1969		1543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/170 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/170
28/07/1994	4515	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/353 ד ממשיכות לחול.	שינוי	גב/353 ד
15/01/2005	1613	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/353 ו ממשיכות לחול.	שינוי	גב/353 ו
28/07/1994	4516	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/406 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/406
06/05/1960	1337	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/53
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/מק/2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/מק/2002
11/11/1976	240	2269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/170 א ממשיכות לחול.	שינוי	גב/170 א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה ממשיכות לחול.	4701		23/11/1998
גב/ מק/ 550 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 550 ממשיכות לחול.	6292	6486	12/09/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קייזר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מירבי	11: 09 02/01/2020	דני קייזר	17/12/2019		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף מנחה	18: 17 10/02/2020	חיים כהנוביץ'	10/02/2020		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין סימון העצים	17: 29 12/01/2020	שבתאי גונן	15/08/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 18 13/02/2020	אליהו גיאן	09/01/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		19: 35 05/07/2018	דני קייזר	14/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	עקרונות לטבלת הקצאות	11: 35 02/01/2020	שאול רוזנברג	24/12/2019	31	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח א' - טבלת הקצאות ואיזון	11: 36 02/01/2020	שאול רוזנברג	24/12/2019	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ב' - טבלת פירוט תתי החלקות והבעלויות	11: 36 02/01/2020	שאול רוזנברג	24/12/2019	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ג' - נספח שעבודים	11: 37 02/01/2020	שאול רוזנברג	24/12/2019	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			אחים דוניץ בגבעתיים) 2012 בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650		



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים דוניץ בגבעתיים) 2012 בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	03-6498820	office@kaiser-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אליהו גיאן	35830	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ	נתניה	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez- eqint.net

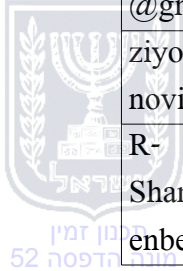


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen.main@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ'	19156	חיים כהנוביץ' אדריכלות נוף	רמת גן	דב	8	03-6132165	03-7527684	ziyona@kahanovi.co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	(2)	2	03-5752033	03-5752041	R-Shamay@rosenberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864.

(2) כתובת: מגדל בסר 1 קומה 7.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת לחניה	מפלס רחוב ניצנה, ממנו תתאפשר גישה למרתפי חניה עליונים ותחתונים.
מפלס הכניסה הקובעת למגורים	למבנה המערבי ביותר- מפלס רחוב ניצנה למבנה המזרחי ביותר- מפלס רחוב המרי לשני המבנים האחרים- מפלס הכניסה יקבע בגבהי ביניים, בהתאמה לאמור לעיל
מרתפי חניה עליונים	קומות החניה שיבנו בהפרש הגובה שבין רחוב המרי לרחוב ניצנה. מרתפי החניה העליונים יבנו מתחת למפלסי הפיתוח ומתחת למפלסי המגורים אך מעל מפלס רחוב ניצנה, עקב הפרשי הטופוגרפיה.
מרתפי חניה תחתונים	מרתפי החניה מתחת למפלס רחוב ניצנה.
שטח שירות עילי	שטחי השירות מעל מפלסי הפיתוח ומעל מרתפי החניה.
שטחי שירות עליונים	שטחי שירות שיתורו בתחום מרתפי החניה מעל ומתחת למפלס רחוב ניצנה והנם בנוסף לשטחי השירות המותרים מעל הקרקע.

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**

חידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים ובניית 4 מבני מגורים חדשים, תוך פיתוח המרחב, יצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מ- "אזור מגורים א 2", ומ-"דרך", לאזור "מגורים ד", "שצ"פ" ול"דרך מוצעת".
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים להיתר בניה והוראות למתן היתרי בניה למימוש ופיתוח המתחם מכוח תכנית זו.
- קביעת פתרונות תנועה וחניה.
- הרחבת זכות הדרך ברחוב המרי וברחוב ניצנה.
- קביעת שטחים בנויים עבור צרכי ציבור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	22 - 20
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	12, 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	12
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	22, 21
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	22, 21
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	12, 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	22 - 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'2	3,722	74.50
דרך	1,274	25.50
סה"כ	4,996	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	478.76	9.61
דרך מוצעת	148.51	2.98
מגורים ד'	3,940.21	79.11
שטח ציבורי פתוח	413.36	8.30
סה"כ	4,980.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושטחים נלווים להם. 2. שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. 3. מרתפי חניה עליונים ותחתונים. 4. שימושים לצרכי ציבור- רווחה, קהילה בריאות וחינוך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>1. זכויות בניה כמצוין בטבלה 5. 2. בנוסף לשטח העיקרי המותר, יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות, בהתאם למופיע בטבלה 5. סגירתן של המרפסות וצירופן לשטח הפנימי של הדירה תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. 3. במבני המגורים יוקצו שטחים מבונים לשימושים ציבוריים, אשר אינם יוצרים מטריד ותוך התחשבות בסביבת המגורים. מיקום השטחים הציבוריים יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי. אל שטחים אלו תתווספנה חצרות בהתאם לשימוש הנדרש. 4. לא תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים, למעט לעניין ממ"קים כאמור בהערה ה' בטבלה 5.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבינוי:</p> <p>מבנה צפון מערבי - 72 מ' מעל פני הים ו-5 קומות מעל מפלס כניסה. מבנה צפון מזרחי 82 מ' מעל פני הים ו-5 קומות מעל מפלס כניסה. מבנה דרום מערבי - 91 מ' מעל פני הים ו-8 קומות מעל מפלס כניסה. מבנה דרום מזרחי - 101 מ' מעל פני הים ו-8 קומות מעל מפלס כניסה. חריגה מגובה זה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בנוסף לגובה המפורט לעיל יותרו 3 מ' נוספים לכל מבנה עבור יציאות לגג ומעקות.</p> <p>2. יותרו קומות מדרון מתחת למפלס הכניסה הקובעת לטובת מגורים ובלבד שישמר בהם אור ואוורור נאות. בנוסף לאמור לעיל יותרו מרתפי חנייה עליונים כמוגדר בתכנית זו.</p> <p>3. גובה מירבי של קומה טיפוסית 3.2 מ' ברוטו. גובה מירבי קומת קרקע - 4.5 מ' ברוטו.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. כמצוין בטבלה 5 ועפ"י המסומן בתשריט.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>2. תותר חניה במרתפי חניה עליונים, בהפרשי המפלסים שבין רח' המרי לרח' ניצנה בכל גבולות תא השטח ובכפוף לתכנית המותרת.</p> <p>3. תותר תכנית תת קרקעית מירבית של 85% בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ה' להלן.</p> <p>4. הבינוי יתרחק ככל הניתן ממרכז התכנית וייצמד לקווי הבניין החיצוניים כך שישמר מרווח טיפוסי שלא יפחת מ-8-9 מ' בין המבנים, ובהתאמה לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתוכן לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי הגג של המרתפים התת קרקעיים יפותחו כשטחים מגוננים באופן אשר יהווה רצף עיצובי וויזואלי עם הפארק המתוכנן והגובל מצפון.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול פתרון הנגשה ככל הניתן לצורך גישור בין הפרשי המפלסים שבין הרחובות ניצנה ורחוב המרי.</p> <p>3. השטח לצרכי ציבור יוקצה באחד עד שניים מהמבנים הנגישים לרחוב. מיקום השטח יתאפשר בקומת הקרקע או המדרון של המבנה, לרבות חצר צמודה. מיקומו הסופי יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.</p> <p>4. לשטחים הציבוריים הבנויים תתאפשר גישה ישירה מהלובי בנוסף לגישה משביל המדרגות והנגשה כדין.</p> <p>5. הבניה החדשה תהיה לפי תקן ישראלי לבניה ירוקה.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. שטחי המרתפים ימוקמו בהפרש הגובה שבין רחוב המרי (עליון) לרחוב ניצנה (תחתון) ומתחת למפלסי המגורים ומבני הציבור. בנוסף יותרו קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת (לכיוון רחוב ניצנה). בנוסף לשימושי החניה המותרים במרתפי החניה האמורים לעיל יותרו שימושים טכניים ומחסני דיירים.</p> <p>2. תכנית קומות המרתף - כדי לאפשר קליטה וחלחול כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, יותרו לפחות 15% משטח המגרשים הכולל כשטח חדיר למי גשמים ומי נגר, כאמור להלן, בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/4.</p> <p>15% השטחים הפנויים מכל בניה עילית ותת קרקעית יחושבו מתוך סך השטח של: מגרש 1 ביעוד מגורים ד' ומגרשים 22-20 ביעוד שצ"פ.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>במסגרת הפיתוח של המתחם יתוכנן שביל מדרגות עם זיקת הנאה לציבור במרכז המתחם ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה שבמרכז התכנית, תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. משני צידי השביל יקבע אזור מגוון פתוח וזמין לציבור.</p>



4.1	מגורים ד'
ז	הנחיות מיוחדות תוקם חברת ניהול שתטפל בשטחים המשותפים ואחזקתם.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים ומגוננים, נטיעות וריהוט גנני, שבילים מדרכות למעבר הציבור, רחבה מרוצפת ומעבר תשתיות קוויות בלבד. 2. מצללות ופרגולות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטחים הפתוחים יפותחו כחלק וברצף עם הפיתוח הכולל של המתחם.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות גינון, נטיעות ומעבר אופנים. 2. תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות גינון, נטיעות ומעבר אופנים. 2. תשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות



(5) לכיוון דרום.

(6) קו בניין צפוני..

(7) קו בניין לכיוון רחוב המרי 0 מ'.

(8) קו הבניין לכיוון רחוב ניצנה.

(9) שטחים עיקריים למגורים- שטח עיקרי ממוצע ליחיד 106 מ"ר ובסה"כ 11,130 מ"ר שטח עיקרי, ובנוסף 400 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב (100 מ"ר לכל מבנה). שטח זה יהווה רכוש משותף בכל בניין ולא יוצמד ליחידה כלשהיא. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים עד 15% שטחים עיקריים על יללים אל מתחת למפלס הכניסה לטובת מגורים בקומת המדרון ובלבד שישמר בהם אור ואוורור נאות..

(10) ניתן יהיה לנייד שטח שירות עילי למפלס המרתפים..

(11) יותרו 2 קומות מרתף מתחת למפלס רחוב ניצנה.

(12) 20% מהדירות יהיו בגודל של 75 מ"ר כולל ממ"ד..

(13) שטח מגרשים 20-22 יחד.

(14) יותרו עד 80 מ"ר שטחי בניה עבור מצללות ופרגולות בתחום המגרשים בייעוד שצ"פ..






תכנון זמין
מונה הדפסה 52




תכנון זמין
מונה הדפסה 52

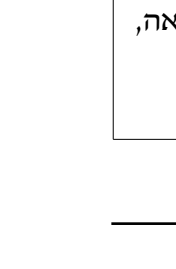
6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.1 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. פסולת בנין ועודפי עפר יפונו לתחנת מעבר לפסולת בנין או לאתר פסולת מוסדר ומאושר. ב. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש כתנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי הנחיות שיהיו לאותה עת.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 הריסות ופינויים</p> <p>מבנים או חלקי מבנים קיימים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.3 עתיקות</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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי על כל שטח התכנית אשר תכלול הוראות לעניין: א. פיתוח של המרחב הבין-בנייני שבין הרחובות המרי וניצנה, הכולל את מכלול השטחים הפתוחים (שצ"פ ושביל מדרגות), תוך תשומת לב ליצירת מרחב איכותי פתוח המכיל זיקות הנאה הנדרשות. ב. נטיעות עצים וחובת שילוב בתי גידול אינטגרליים בגגות מרתפי החניה, שהיית מי נגר ומאפייני פיתוח של הרחובות, השטחים הפתוחים ושטחי הציבור. ג. קביעת אזורים עם רצף אדמה גננית שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל בניה תת קרקעית. ד. קביעה סופית של מיקום וגבולות השטח לגביו תירשם זיקת הנאה. ה. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוטמענה הוראות בדבר הנחיות למניעת מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסת ובניית המבנים בסמוך לשימושים רגישים, בהתאמה לשלבויות ביצוע הפרויקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות. הוראות אילו יהיו עבור שלב טרם מתן היתרי הריסה/בניה. 1. קביעת מיקומם של השטחים הציבוריים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 (ד) לעיל. 2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. שטחים אלו כוללים את השצ"פים, השביל הציבורי בזיקת הנאה, הדרכים, שטחי הציבור הבנויים ומקומות החניה הציבוריים. 3. גזי קרקע: א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי</p>	<p>6.5</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.</p> <p>ב. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריס/חפירה ודיפון/ בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס איטום/ יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p> <p>4. אסבסט:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור, על ידי מגיש הבקשה, של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט צמנט בכל אחד מהבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.</p> <p>ב. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.</p>

6.6	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. כל החניות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. תקן החניה יהיה 1:1 למגורים. תוספת מקומות חניה מעבר לתקן יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. בנוסף, יוקצו מקומות חניה לאופניים לפי תקן מינימלי תקף.</p> <p>3. יוקצו 20 מקומות חניה לרכב ו- 50 מקומות חניה לאופניים לצורכי ציבור.</p> <p>4. רמפת הכניסה לחניה תהיה מתחום המגרש למגורים ולא בתחום השטח הציבורי.</p> <p>5. הכניסה למקומות החניה הציבוריים תהיה בסמוך לכניסה מרחוב ניצנה לרבות גישה ישירה מרחוב ניצנה בכל עת. כמו כן, תתאפשר נגישות מלובי מבנה המגורים שמעל. החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור בכל עת.</p> <p>6. החניה לשימושים ציבוריים ולשימושים שאינם למגורים לא תוצמד.</p> <p>7. רוחב מדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל טבלת תיעוד של העצים הבוגרים ותשריט הכולל סימון "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה". בסעיף זה יפורטו ההוראות הספציפיות לייעודי העצים בתוכנית (1) עצים לשימור (2) עצים להעתקה (3) עצים לכריתה:</p> <p>1. "עצים לשימור" - לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p> <p>5. לעת היתר בניה פקיד היערות יבחן שוב סימונו של עץ מס' 989 כעץ לשימור ובמידת הצורך ישנה ייעודו של העץ מעץ לשימור להעתקה או כריתה.</p>

6.8	איחוד וחלוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, ירשמו על שם עיריית גבעתיים.</p> <p>2. ניתן יהיה לחלק את תא שטח 1 למגרשים נפרדים באותו יעוד, תוך שמירה על זיקות ההנאה, הכל כמפורט בתכנית.</p> <p>3. איחוד והחלוקה ייכנס לתוקפו עם הבקשה להיתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תהיה בטלה ככל שלא ייצא היתר בניה תוך 10 שנים מיום אישורה. בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו וזאת לתקופות שלא יעלו על 5 שנים כל אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52