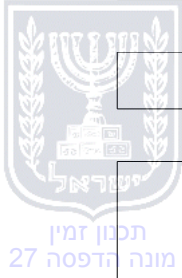


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0897447

ויצמן 44-46 / רמב"ם 38, גבעתיים - התחדשות עירונית



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 :

05/12/2022

לאשר את התוכנית

01/02/2023

יו"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 נמצאת בפינת הרחובות ויצמן-רמב"ם בגבעתיים המאחדת 2 חלקות לחלקה אחת בשטח של 0.95 ד'. מטרת התכנית קביעת זכויות בנייה להקמת בניין מגורים בן 10 קומות עבור 42 יח"ד עם חזית מסחרית ושטח מבונה לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ויצמן 44-46 / רמב"ם 38, גבעתיים - התחדשות עירונית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 503-0897447

1.2 שטח התכנית 0.958 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
	קואורדינאטה X	182050
	קואורדינאטה Y	664200

1.5.2 תיאור מקום  
 רח' וויצמן 44-46 פינת רח' רמב"ם 38, גבעתיים :  
 מצפון - רחוב רמב"ם.  
 ממזרח - רחוב וויצמן.  
 מדרום - וויצמן 48 (חלקה מס' 969)  
 ממערב - רמב"ם 36 (חלקה מס' 815).

### 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	ויצמן	46	
גבעתיים	ויצמן	44	
גבעתיים	רמב"ם	38	

שכונה רמב"ם



### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק	782, 860	

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
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/ מק/ 550	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/550 ממשיכות לחול.	6292	6486		12/09/2011
גב/ מק/ 519	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/519 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6217	3303		28/03/2011
גב/ מק/ 551	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/551 ממשיכות לחול.	6206	2782		28/02/2011
גב/ מק/ 559	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/559 ממשיכות לחול.	6112	4006		26/07/2010
גב/ מק/ 496	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/496 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5732	381		31/10/2007
גב/ מק/ 503	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/503 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5683	3234		24/06/2007
גב/ מק/ 2002	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/2002 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5169			24/03/2003
גב/ מק/ 353 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/353 / ה בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4701			23/11/1998
גב/ מק/ 258 / ו	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/מק/258 / ו	4690			22/10/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ו בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד				
גב/ 353 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/353/ד בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4235	4515		28/07/1994
גב/ 406	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/ 406 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4235	4516		28/07/1994
גב/ 385	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/ 385 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3475			25/08/1987
גב/ 258 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/258/א בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	2874			16/12/1982
גב/ 353	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/353 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	2797			25/03/1982
גב/ 258	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/258 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	2119			19/06/1975
גב/ 170	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/170 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	1543			14/08/1969
גב/ 123	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/123 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	1216			23/09/1965
גב/ 53	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
גב/ 353 / ו	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/ 353 / ו בכל הנוגע לתחום התכנית	5367	1613		15/01/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הזו בלבד				
503-0657999	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 503-0657999 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	9849	6918		29/06/2020
גב/ מק/ 433	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית גב/ מק/ 433 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4701			23/11/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
לא	מסמך מלווה לטבלת הקצאה	16: 10 08/02/2022	יוסי אגסי	08/02/2022	14		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאה חתומה	11: 30 04/04/2022	יוסי אגסי	27/03/2022	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניין בלבד	17: 30 21/12/2022	דניאל מועלם	21/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	אלבום תמונות עצים בסקר, פרט לעניין עץ מס' 6	17: 36 18/10/2021	נמרוד שיינר	27/07/2021	7	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים + מפה, פרט לעניין עץ מס' 6	10: 06 02/05/2022	נמרוד שיינר	26/04/2022	1	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	11: 29 04/04/2022	יעקב מרגלית	08/02/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 30 30/08/2020	דניאל מועלם	30/08/2020	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	בן ששון		ישראלמיש השקעות בע"מ	רמת גן	תובל	32	072-2428888		bens@isramich.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן ששון		ישראלמיש השקעות בע"מ	רמת גן	תובל	32	072-2428888		bens@isramich.co.il

**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	דניאל מועלם	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע	גבעתיים	סירקין	13	03-6050847	03-6020590	yuli@moallemd.co.il
שמאי	שמאי	יוסי אגסי	460	אגסי כלכלה ושמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	קרליבך	31	03-9772111	03-9702111	yossi@agassiy.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802	י.מרגלית- תכנון ופיקוח בהנדסה אזרחית	גני תקוה	רבאון שלמה	6	03-5340061	03-5347362	dmarga@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		office@adam atrees.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 שתי חלקות לחלקה אחת תוך הריסת שני מבני מגורים לטובת הקמת מבנה אחד בן 10 קומות הכולל 42 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. קביעת זכויות להקמת בניין מגורים בן 10 קומות עם חזית מסחרית בשטח עיקרי של 130 מ"ר, 42 יח"ד בשטח

עיקרי של 3650 מ"ר ושטחים מבונים לצורכי ציבור בשטח עיקרי של 200 מ"ר.

3. קביעת 30% מסך יח"ד כדירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 75 מ"ר

4. הרחבת זכות דרך ברחוב רמב"ם ב-3 מ', וברחוב ויצמן ב-2 מ'.

5. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3.0 מ' לאורך הדופן המזרחית של המגרש וברוחב 2 מ' לאורך חלק מהדופן הצפונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

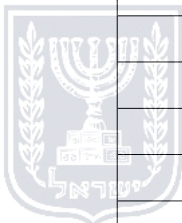
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב 2	958	100
סה"כ	958	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148.93	15.56
מגורים ד'	808.28	84.44
סה"כ	957.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. קומות עליונות: מגורים, שטחי שירות למגורים ומתקנים טכניים.                  2. קומת הקרקע:                  - שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים, מועדון דיירים.                  - חזית מסחרית ושטחי השירות עבורה.                  - שטח ציבורי מבונה: רווחה, קהילה, תרבות וחינוך. ושטחי השירות עבורו.                  3. מתחת לקרקע:                  - חניה, שטחי שירות, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. גודל יחיד ממוצע יהיה 85 מ"ר שטחים עיקריים.                  2. מספר קומות מירבי:                  מספר קומות לא יעלה על 10 קומות (קרקע + 8 + גג).                  3. גובה מירבי:                  - גובה המבנה בן 10 קומות לא יעלה על 33.95 מ' לא כולל מתקנים טכניים.                  - ובכל מקרה גובה המבנה המקסימלי לא יעלה על 70 מ' מפני הים.                  4. גובה קומת למסחר לא יעלה על 4.50 מ' ברוטו.                  5. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.                  6. ב-2 קומות העליונות למגורים יותר גובה דירות עד 3.5 מ' ברוטו.                  7. יותר שטח לובי בקומת הכניסה שלא יפחת מכ-20 מ"ר.                  8. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.                  9. לא יותרו שימושים טכניים ותפעוליים בחזית הבנין.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שתילת עצים במרווחים הקדמיים, הצדיים והאחוריים תעשה בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב עירוני- דצמבר 2015.                  2. לאורך תחום ההפקעה יוגדר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות על מנת לאפשר נטיעת עצי צל.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. גובה קומת המרתף ימדד בין רצפת המרתף עד תחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר שבתקרת המרתף ולא יעלה על 3 מ'.                  2. תותר הגבהת קומת מרתף לשם התקנת מתקני חניה ו/או לצורך התקנת חניון אוטומטי, התקנת מתקני גילוי ופינוי עשן, התזת מים, או כל צורך חיוני, בטיחותי אחר.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הבנייה המירביים בקומת הגג יותאמו לנסיגות המפורטות בסעיף 2. להלן, ויכללו שטחים</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורי וכד'. לא כולל מצללות.</p> <p>2. בקומת הגג תיקבע נסיגה של 3.0 מ' מקו בניין קדמי לרחוב וויצמן ו-2.0 מ' מקו בניין קדמי לרחוב רמב"ם.</p> <p>3. בתחום הנסיגה יותרו פרגולות עד מרחק 1.2 מ' מחזית המבנה. לא יותרו פרגולות משופעות או דינמיות.</p> <p>4. תותר בניית חדר יציאה לגג לצורך גישה לגג המשותף. שטח החדר לא יעלה על שטח פיר המדרגות וקירותיו יהיו בהמשך לפיר המדרגות.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי איורור, מערכות סולאריות לחימום המים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, גנרטור חרום, מערכת מיזוג אוויר וציוד עזר למעליות.</p> <p>6. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות איורור שגובהם יהיו בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>7. גובה מעקה הגג לא יעלה על הגובה הנדרש על פי התקן, ויסתיר את המתקנים הטכניים למבט מהרחוב.</p>
ה	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>לשטח הציבורי המבונה בקומת הקרקע תהיה כניסה נפרדת. השטח הציבורי יכלול חצר בהיקף שלא תפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>ככל שהשימוש ייקבע כגן ילדים, שטח החצר הציבורית יגדל כך שיעמוד בהנחיות משרד החינוך ובהתאם לתנאי המגרש.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. לאורך חזיתות מסחריות המרווח הקדמי בשלמותו יצורף למדרכה ויהיה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בניה בשטח זה מעל למפלס פני הקרקע עד לגובה 4.5 מ' לרבות -מעליות, מדרגות, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר.</p> <p>2. לאורך החזית המסחרית ברחוב ויצמן, רצועה ברוחב 3 מ' תצורף למדרכה ותהיה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. לאורך החזית הצפונית ברחוב רמב"ם תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ', שתצורף למדרכה ותהיה חלק ממנה.</p> <p>4. בכניסה לחניון ובמרתף חניה 1- תינתן זיקת מעבר לכלי רכב לחלקות: 74, 892, 969 (גוש: 6154).</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>קומת קרקע עם חזית מסחרית.</p> <p>1. שטחי מסחר ימוקמו בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>2. לא יותרו שימושיים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרפסות</p> <p>1. בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ממוצע ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות.</p> <p>2. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין "0".</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
3. אורך מרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יציעים (גלריה) בשטחים מסחריים</p> <p>1. תותר בניית יציע בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 40% משטחי המסחר.</p> <p>2. לא תותר הצמדת היציע לחזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. שטחי היציעים לא ייכללו במניין זכויות הבניה המנוצלות.</p> <p>4. יציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר ולא במניין הקומות לצורך תחשיב זכויות הבניה המותרות.</p> <p>5. לא תותר הקמת קומת ביניים.</p>	ט
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>נטיעת עצים שבילי אופניים .</p> <p>מתקנים וקווי תשתיות מוטמנים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
540	0 (7)	3 (6)	3 (5)	4	10	33.95 (4)	42 (3)	2855 (2)	1688	3650	809.43 (1)	1	מגורים	ד'	
	0	3 (9)	0 (8)						36	130	809.43	1	מסחר	ד'	
	0	3 (9)	0 (8)						12	200	809.43	1	מבנים ומוסדות ציבור	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

במידה וייבנו ממ"קים במקום ממ"דים, יומרו 8 מ"ר משטחי השירות לשטחים עיקריים עבור כל יח"ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח נטו לאחר ההפקעות.
- (2) לפי כ-713 מ"ר לקומה.
- (3) 30% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- (4) גובה אבסולוטי עד 70.0 מ' מעל פני הים.
- (5) קו בניין צדדי דרומי מעל הקרקע.
- (6) קו בניין צדדי מערבי מעל הקרקע.
- (7) קו בניין קדמי צפוני לרחוב רמב"ם וקו בניין קדמי מזרחי לרחוב ויצמן. למעט קו בניין קדמי מזרחי לרחוב ויצמן עבור חזית מסחרית - 3.0 מ' וקו בניין קדמי צפוני בפינת הרחובות ויצמן רמב"ם לחזית המסחרית - 2.0 מ'.
- (8) קו בניין צדדי דרומי.
- (9) קו בניין צדדי מערבי.



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. הכניסה לחניה תיקבע מרחוב רמב"ם בלבד.                  2. רמפת החניה תחל בגבול מגרש מגורים.                  3. החניה בתחום המגרש תהיה עד 4 קומות מרתפי חניה.                  4. תקן החניה למגורים יהיה עד 1:1 ויהיה תקן מקסימלי.                  5. תקן חניה למסחר ולשב"צ יהיה אפס.                  6. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וייקבע כתקן מינימלי.                  7. ככל שתוסדר חניה לאופניים במרתף היא תוסדר במפלס המרתף העליון ותותקן מעלית מתאימה לשינוע האופניים.                  8. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה לתכנית.                  9. תותר התקנת מקומות חניה באמצעות מתקני חניה או מתקן חניה אוטומטי כחלק מהתקן הדרוש ובלבד שימוקמו בקומת המרתף.                  10. יובטח כי כל מתקן חניה יכיל לפחות 2 חניות ושאינן תלויות תפעולית האחת בשניה.                  11. שטח לפריקה וטעינה יקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי.                  12. חניות במרתפים יכללו אפשרות לחיבור לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. המבנה יעמוד בדרישות התקן התקף לבניה ירוקה .</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>מיוון מבנים בפני גזי קרקע</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.                  2. במידה והדיגום יקבע שיש למגן את המבנה, יקבע בהיתר הריסה/חפירה/דיפון/בניה כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, יעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה .                  3. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס האיטום/יועץ האיטום, על ביצוע מיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.                  4. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש לפני ההפקעות, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p>	<p><b>6.5</b></p>

	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>עצים המסומנים לכריתה יכרתו בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	<p><b>6.7 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. כל שינוי בקווי הבניה, תוספת קומות הקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת. 2. סגירת מרפסת וצירופה לשטח הדירה וניוד שטחים עיקריים ממרפסות למגורים תהווה סטיה ניכרת. 3. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. הוספת קומות מרתף נוספות ושטחי בניה עבורם לשם עמידה בתקן החניה לא תהווה סטייה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש הינם תנאי לקבלת היתר. 2. תתאפשר נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש והמדרכה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.9 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבוננים יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. 2. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח הנדסית- סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל התכנית. התכנון יכלול אמצעים להבטחת הקטנת ספיקות השיא ונפחי המים היוצאים מהמגרש. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר התייחסות לכך ש: (1) נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. (2) תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים ומעלה. (3) הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתיחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. פורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה צירוף נספח בניה ירוקה הערוך ע"י יועץ בניה ירוקה הכולל את פירוט המרכיבים הירוקים שיוטמנו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהיה נספח עיצוב אדרי' ונופי, אשר יכלול בין השאר, התייחסות לשטח הציבורי המבונה מיקומו בקומת הקרקע, הגישה אליו, גובה הקומה הציבורית, הצללה, תאורה טבעית, נטיעות ופיתוח, עקרונות לטיפול במערכות-ועוד.</p>	<p>6.10</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תוקף התוכנית יהיה לחמש שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות ועדה מקומית יהיה ניתן להאריך את תוקפה של התכנית ב-5 שנים נוספות, ובתנאי שהחלטה להארכה תתקבל בתוך תקופת תוקפה של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27