

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0794875

רג/1671 - התחדשות עירונית מלכיצדק 5-7



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2024

לאשר את התוכנית

06/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005032276/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצמוד לשדרות ויצ"ו בשכונת "רמת שקמה". התכנית הינה חלק ממיון ההתחדשות העירונית באזור לצורך שיפור איכות המגורים בשכונה. התכנית מציעה פינוי שני מבנים ישנים, בהם 24 יח"ד, ובניית שני מבני מגורים חדשים בני 12 קומות (כולל קומות קרקע וקומת גג חלקית) הכוללים 80 יח"ד, זאת בהתאם למדיניות העירונית להתחדשות ברמת השקמה. התכנית משלבת שטח ציבורי מבונה ומרחיבה את רחוב מלכיצדק ב-1.5 מ' בייעוד דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1671 - התחדשות עירונית מלכיצדק 5-7

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0794875

1.2 שטח התכנית 2.341 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 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	רמת גן
קואורדינאטה X	182860
קואורדינאטה Y	661765

1.5.2 תיאור מקום

מצפון גובל בשצ"פ, שדרות ויצ"ו, ממזרח גובל בבית הכנסת במלכיצדק 9 וממערב גובל במגרש מגורים, מלכיצדק 3.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	מלכי צדק	רמת גן
	5	מלכי צדק	רמת גן

שכונה רמת שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	156-157	חלק	מוסדר	6142

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



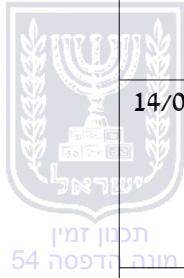
תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 2/4. הוראות תכנית תמא 2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4 /א
30/01/1997			4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 10. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 10
16/06/2004			5305	כפוף	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 16
17/07/2005		3466	5417	כפוף	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 1 /16
29/04/2004			5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	רג/ מק/ 340 /ג. 17
27/11/2005		605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 19
30/07/2006		4485	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 21 /א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 21 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 21 /א
05/08/2008		4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 2 /3. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג. 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג. 2 /3
16/03/2009		2935	5931	לא יותר להוסיף לזכויות מכח תכנית זו זכויות מכח רג/340 על תיקוניה.	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג. 33
24/10/1996			4451	לא יותר להוסיף לזכויות מכח תכנית זו זכויות מכח רג/340 על תיקוניה.	החלפה	רג/ מק/ 340 /ג. 9
27/12/1979		659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	שינוי	רג/ 340



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.				
רג/ 340 /ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. הוראות תכנית רג/ 340 ג תחולנה על תכנית זו.	2651			14/08/1980
רג/ 340 /ג 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 1. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3181			29/03/1985
רג/ 340 /ג 15	החלפה	לא יותר להוסיף לזכויות מכח תכנית זו זכויות מכח רג/340 על תיקוניה.	5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 /ג 21	החלפה	לא יותר להוסיף לזכויות מכח תכנית זו זכויות מכח רג/340 על תיקוניה.	5480	1214		12/01/2006
רג/ 340 /ג 31	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 31 ממשיכות לחול.	6496	880		14/11/2012
רג/ 753	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	2704			06/04/1981
רג/ 814	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	2835	2481		25/07/1982



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			06/10/2024	קרני גטריידה	12: 12 07/10/2024	טבלאות ונספח איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			06/10/2024	קרני גטריידה	12: 14 07/10/2024	נספח לטבלת איחוד וחלוקה	לא
בינוי	רקע	1: 250		13/08/2024	עדי אסיף	12: 55 22/08/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		14/08/2024	סוזנה וגנסברג	10: 53 19/08/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500		18/05/2022	אורי יפה	12: 33 28/11/2023	נספח עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500		26/12/2022	אורי יפה	12: 12 28/11/2023	סקר מצב עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 250		14/08/2024	ליאור בר	10: 55 19/08/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/02/2022	עדי אסיף	09: 49 22/09/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רפאל דלל	17810	משרד עורכי דין ונוטריונים- רפאל דלל ושות'	בני ברק	מצדה	7	03-5602335		dallaladv@gmail.com
מגיש התכנית	פרטי		5106576 38	מגדל טופ נדל"ן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866		uri@migdaltop.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5106576 38	מגדל טופ נדל"ן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866		uri@migdaltop.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	adi@ygaa.net
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	קרני גטריידה	0	SK שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	079-5722756		uri@migdaltop.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ נוף	יועץ	סוזנה וגנסברג	00016418	סוזנה אלחנדרו אדריכלות נוף	רמת גן	(1)	8	03-7524065		lisu@lisu.co.il
	אגרונום	אורי יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(2)		08-9443939	08-9443939	shelef- o@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	דב סטולרו	564	ע.ד.י מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817	03-9623817	office@adiltd .co.il

(1) כתובת: התע"ש 8.

(2) כתובת: ת.ד. 2049.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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**

התחדשות עירונית הכוללת הריסת שני מבנים קיימים בהם 24 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 12 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) הכוללים 80 יח"ד. יחד עם הקצאה של שטח מבונה לצרכי ציבור והרחבת רחוב מלכיצדק ב-1.5 מ'.

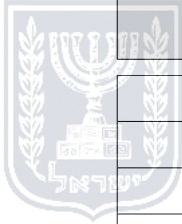
2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 54

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מיעוד ממגורים ב' למגורים ד' ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מבני מגורים בני 12 קומות (כולל קומות קרקע וקומת גג חלקית) ו-4 קומות מרתף הכוללים 80 יח"ד.
- קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.
- הרחבת רחוב מלכיצדק ב 1.5 מ' בייעוד דרך.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת כל הבעלים.
- קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
- קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים למבני ציבור בשטח של 260 מ"ר עיקרי לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות וקהילה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	702
להריסה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	81.8	3.49
מגורים ב'	2,259.93	96.51
סה"כ	2,341.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.47	3.86
דרך מוצעת	87.39	3.73
מגורים ד'	2,163.85	92.40
סה"כ	2,341.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, מחסנים עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספומציה.</p> <p>2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, שטחי שירות נלווים ושימושים ציבוריים לחינוך, רווחה, תרבות, וקהילה.</p> <p>3. בקומות המגורים: מגורים, מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בשטח התוכנית יבנו סה"כ 2 מבני מגורים בני 12 קומות כ"א.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>3. סך כל יחידות הדיור: 80 יח"ד. 40 יח"ד בכל בניין.</p> <p>4. גודל יח"ד ממוצע יהיה 83 מ"ר עיקרי.</p> <p>5. בקומה ה-12 תותר הקמת קומה חלקית בלבד.</p> <p>6. מתוך סה"כ יח"ד 20% יהיו בשטח מקסימלי של עד 63 מ"ר (שטחים עיקריים).</p> <p>7. לכל יח"ד יתווסף שטח של 14 מ"ר עיקרי בממוצע למרפסת.</p> <p>8. תותר הגבהת גובה מעקה הגג עד לגובה של 2.5 מ' לצורך הסרת המתקנים הטכניים שעל הגג.</p> <p>9. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4 מטרים ברוטו (רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).</p> <p>10. מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס הרחוב (מלכיצדק) ועד הפרש של 50 ס"מ בהתאמה לשיפוע נדרש לניקוז.</p> <p>11. יותר דירוג של הקומות העליונות לטובת מרפסות גג.</p> <p>12. לא תותר סגירת המרפסות.</p> <p>13. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>14. שימושים ציבוריים ישולבו בקומת הקרקע. ככל שיקבע בהיתר הבנייה שימושים לגני ילדים אלו יהיו בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך ותוצמד להם חצר כנדרש.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפי חניה בגבולות המגרש בכפוף לסעיף 6.2 ניהול מי נגר.</p> <p>2. מחסנים עבור דיירי הבניין יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>3. המחסנים הדירתיים יהיו לשימושים של בעלי הדירות בלבד וירשמו כצמודים ליחידות הדיור בלבד.</p> <p>4. גובה שכבת הקרקע לגינון ולנטיעות מעל קומת המרתף לא יפחת מ-1.5 מטר.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>1. הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת הבניין יהיו בהתאם לתקנות ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p>



4.1	מגורים ד'
	1. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש בכפוף לפתרון חלחול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, תשתיות תת קרקעיות, חניה ודרכי גישה לחניה וכן קווי תשתית תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. פיתוח מפורט של הדרכים יעשה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, תשתיות תת קרקעיות, חניה ודרכי גישה לחניה וכן קווי תשתית תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	1. פיתוח מפורט של הדרכים יעשה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 יח"ד	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						גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1120	(2)	5	6.5	3	5	12	50	80	18970	9197		3033	(1) 6740	2164	101	מגורים	ד'	מגורים ד'
									364			104	260	2164	101	מבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

א. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

ב. בקומה ה-12 תותר קומת גג חלקית בלבד.

ג. לשטחים העיקריים למגורים יתווספו 1,120 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות. סה"כ 14 מ"ר בממוצע לדירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100 מ"ר (50 מ"ר לכל בניין) מסך השטחים העיקריים מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע ולשימוש זה בלבד.

(2) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	איחוד וחלוקה
	<p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית."</p> <p>3. רישום החלוקה יהיה בהתאם לחוק.</p> <p>4. טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר. התכנון יתייחס, בין השאר לנושאים הבאים:</p> <p>א. תיוותר תכנית פנויה, על ובתת הקרקע, של לפחות 15% משטח התכנית, לצורך חלחול ונטיעות, ללא פתרונות חלופיים.</p> <p>ב. לכל מגרש יקבע יעד נפח נגר יממתי מנוהל שייתן מענה לפחות ל- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומו בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>3. היתר הבנייה יכלול הוראות להעתקת עצים אשר הוגדרו להעתקה בהתאם לנספח העצים.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. שינוי בקווי הבניין או כל בליטה מהם, הוספת יח"ד, הוספת קומות, הגבהת הבניין והוספת שטחי בנייה מעבר למפורט בהוראות התכנית - יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>2. צירוף שטחי מרפסת לדירה וסגירתן יהווה סטייה ניכרת.</p>
6.5	פיתוח תשתית
	<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה הינו 50 + מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו, עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הגובה 75 + מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות</p>

6.7 עתיקות	6.7
כמתחייב בחוק.	

6.8 חניה	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה עד 1:1 ויהיה תקן מקסימלי. 2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה התקן המינימלי. 3. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו ככל הניתן במשותף למספר מבנים ומול כניסה לחניון. 4. רמפות כניסה לחניון יהיו בתחום המבנים ולא בתחום המרווח הצידי ככל הניתן. 5. רמפות כניסה לחניון לא יתחילו בתחום המדרכה ו/או זיקת הנאה ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופנים. 6. בחניון תתאפשר הסדרת תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב. 7. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, החנייה לדיירים תהייה בתחום המגרש למגורים בלבד. 8. מענה לחנית רכבי תפעול ותברואה יהיה בתחום המגרש בתת הקרקע ככל הניתן או במפלס הקרקע, אך לא נצפים מהרחוב. 	

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. היתר הבנייה יכלול הוראות לנקיטת אמצעים למזעור מטרדי רעש, זיהום אוויר, קרינה, אבק, רעידות וכיו"ב במהלך הפיתוח והבנייה, בכפוף לכל דין. 2. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מגעים בנושא זה. ככל שידרשו עפ"י מסקנות חוות הדעת, אמצעים למניעת מפגעים, הם יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר. 3. תיאום עם רשות התעופה האזרחית בנוגע להקמת עגורן שגובהו עולה על 60 מטרים מעל פני הקרקע באתר הבניה. 4. אישור היחידה הסביבתית לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן בנייה ירוקה, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית ורישומו על שמה. 	

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

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

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

תוקף התכנית 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.