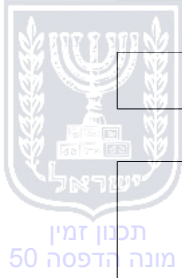


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0909762

רג/1841 - התחדשות עירונית הרא"ה 174, 176 ואהוד 4



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/03/2024

לאשר את התוכנית

07/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005099732/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על 2 חלקות מגורים ברחוב הרא"ה 174, 176 בין רחוב אהוד ורחוב אבישי ורחוב אהוד 4. ברחוב הרא"ה 174, 176 קיימות 25 דירות + משרד וברחוב אהוד 4 דירה אחת + מאפיה. על מנת לממש התחדשות עירונית באזור, תכנית זו מציעה הריסת הבניינים הני"ל, הפקעת המגרש באהוד 4 ושינוי יעודו ממגורים לשטח לבניין או מוסד ציבורי והעברת זכויות המגורים של המגרש לרח' הרא"ה 174, 176. בהרא"ה 174, 176 התכנית מציעה בניית בניין מגורים עד 15 קומות וחזית מסחרית לרחוב הרא"ה בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1841 - התחדשות עירונית הרא"ה 174, 176 ואהוד 4

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

506-0909762

מספר התכנית

1.935 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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 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	183480
קואורדינאטה Y	664377

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת 3 חלקות מגורים בשכונת נגבה.

2 חלקות ברח' הרא"ה - מצפון רח' אהוד, מדרום רח' אבישי ממזרח רח' הרא"ה וממערב אהוד 14 ואבישי 13.
חלקה אחת ברח' אהוד - מדרום אבישי 3 ממזרח אהוד 6 וממערב עוזיאל 77.

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
	4	אהוד	רמת גן
	176	הרא"ה	רמת גן
	174	הרא"ה	רמת גן

שכונה נגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
926	829, 835	חלק	מוסדר	6145

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
רג/מק/340/ג/11	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	4972			15/03/2001
רג/מק/340/ג/17	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5293			29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5462	605		27/11/2005
רג/מק/340/ג/21 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5561	4485		30/07/2006
רג/מק/340/ג/2/3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5837	4254		05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5931	2935		16/03/2009
רג/מק/340/ג/38	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	6101	3573		24/06/2010
רג/מק/340/ג/9	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	4451			24/10/1996
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591	659		27/12/1979
רג/340/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	2651			14/08/1980
רג/340/ג/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	3181			29/03/1985
רג/340/ג/15	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5495	1900		16/02/2006
רג/340/ג/21	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5480	1214		12/01/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחום התכנית זו.				
רג/340/ג/25	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	6528	2134		07/01/2013
רג/340/ג/3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	4047	55		08/10/1992
רג/340/ג/1/3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	5629	1623		15/02/2007
רג/340/ג/31	כפיפות	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/מק/340/ג/11 רק בתחום התכנית זו.	6496	880		14/11/2012
506-0213470	כפיפות	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 506-0213470	7178	2460		31/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאלה איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאלה איתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב בנושא קווי בניין, מרחק בין בניינים ונסיגות.	15: 12 15/04/2024	מיכאלה איתן	15/04/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 14 27/03/2024	מיכאלה איתן	27/03/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	14: 21 27/03/2024	לב ללצ'וק	26/03/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	שומת מקרקעין	14: 46 17/06/2021	קרני גטריידה	30/12/2020			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת איזון והקצאה ללא הסכמת בעלים	11: 03 24/10/2023	קרני גטריידה	19/10/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת בעלים	09: 55 13/11/2023	קרני גטריידה	09/11/2023	22		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת סקר עצים	13: 20 26/10/2023	צבי פרליס	11/10/2023	6		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	13: 21 26/10/2023	צבי פרליס	11/10/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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			ארצישראלי קרוספוינט גנץ בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	39	074-7408867		shalomzit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארצישראלי קרוספוינט גנץ בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	39	074-7408867		shalomzit@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	מיכאלה איתן	30016		גבעתיים	שינקין	32	03-7320320	03-5731605	eitanarc@netvision.net.il
	שמאי	קרני גטריידה	1264		גן שמואל	(1)		08-9372941		karni_g@walla.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללציוק	73562		פתח תקוה	בן יהודה	1			lelthuk@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	אלבאטן		09-7990140		mhmed@bezeqint.net
	אגרונום	צבי פרליס	19969		רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

הקמת מבנה מגורים עד 15 קומות עם 94 יח"ד בחזית לרחוב הרא"ה, במקום 3 מבנים בני 2-3 קומות המיועדים להריסה והקמת מבנה ציבור ברחוב אהוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. שינוי מאזור מגורים ב' לאזור למוסדות ומבני ציבור.
3. איחוד וחלוקה חלקות 835 ו-926 (הרא"ה 174, 176), ללא הסכמת בעלים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה להריסת 3 בניינים קיימים והקמת בניין מגורים עד 15 קומות ברחוב הרא"ה והקמת מבנה ציבור ברחוב אהוד 4.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.03	293.36	דרך מוצעת
23.85	465.51	מגורים ב'
61.12	1,192.98	מגורים ג'
100	1,951.85	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.86	290.14	דרך מאושרת
23.90	466.57	מבנים ומוסדות ציבור
61.23	1,195.14	מגורים ד'
100	1,951.85	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. בקומת קרקע: מסחר, משרדים.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. הבניין יהיה בעל שני אגפים עם גרעין משותף. גובה הבינוי של אגף אחד לא יעלה על 15 קומות לחזית רחוב הרא"ה וגובה האגף השני (לכיוון רח' אהוד) לא יעלה על 10 קומות.	
2. הבינוי יהיה בהתאם לנספח בינוי. נספח הבינוי מחייב מבחינת קווי הבניין בכל הקומות. המרחק המינמלי בין 2 האגפים יהיה לפחות 7 מ' ובנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית לרחוב הרא"ה.	
3. גובה הבניין וגובה קומות: א. גובה קומה טיפוסית ברוטו (רצפה-רצפה) 3.20 מ'. ב. גובה קומת קרקע ברוטו (ממפלס הכניסה הקובעת למפלס קומה א') לא יעלה על 5 מ'. ג. גובה קומת דירות הגג לא יעלה על 3.60 מ' ברוטו. ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ברח' הרא"ה, יהיה בהתאם למפלס הרחוב.	
4. קווי בניין	
א. בהתאם למסומן בתשריט. ב. קו הבניין מקומה 10 מעל קומת הקרקע ומעלה לכיוון רח' אהוד (צפון) לא יפחת מ 10 מ' ג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין ב- 1 מ' לכיוון רח' אהוד.	
5. שטח דירה:	
א. לפחות 25% מהדירות יהיו בשטח פלדלת עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ב. שטח יח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) - למעט דירות תמורה. ג. בדירות מעל 100 מ"ר, ולא יותר מ-4 דירות, תינתן אפשרות לדירית. הדירית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיר, בעת רישום החלוקה החדשה תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969.	
6. מרפסות:	
שטח המרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע	
7. תכסית קומת מגורים עליונה:	
75% משטח הקומה מתחתיה.	
8. מחסנים:	
תותר הקמת מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר למחסן לכל יח"ד, אשר ייקבעו בתת הקרקע.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



4.1	מגורים ד'
	<p>9. מרתפים :</p> <p>ותור הקמת 4 מפלסי קומות מרתף. ניתן להוסיף קומת מרתף אחת מעל המבוקש לצורך עמידה בתקן חניה. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>10. נסיגה בקומת קרקע : תיקבע נסיגה של לפחות 2 מ' מקו בניין בחזיתות לרחוב.</p> <p>11. קולונדה : לא תותר בליטת קולונדה בחזית לרחוב מעבר לקו בניין.</p> <p>12. לא תותר הקמת יחידות דיור בקומת הקרקע.</p> <p>13. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים או שילוב בין שניהם. במקרה זה ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של 8 מ"ר לכל יח"ד ללא ממ"ד</p> <p>14. יוקצה שטח של עד 120 מ"ר למועדון דיירים בקומת קרקע. שטח זה יירשם כרכוש משותף. שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת היתר בנייה יתכלו.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>שטחי המסחר יופנו לרוב לרח' הרא"ה ולפי הצורך לרח' אהוד ורח' אבישי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 15% מסך השטחים העיקריים.</p> <p>2. מרפסות : ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין.</p> <p>3. תכסית : תכסית הבנייה המותרת תהיה 60% .</p> <p>4. חצרות מבני הציבור : חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב.</p> <p>5. גגות : גג המבנה הציבורי יהיה פעיל/ירוק.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	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						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	5	3	0	4	4			60	1584		120	1000	466.57	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1056	2.5	3.5	3	3	4	15	54	94	70	4060		3000	(1) 6720	1195.14	1	מגורים	מגורים ד'	
	2.5	4	3	3	(3)	(2)	(2)					50	200	1195.14	1	מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל 120 מ"ר שטח ייעודי למועדון דיירים.
- (2) גובה קומה מסחרית כלול בגובה מבנה המגורים.
- (3) מספר קומות משותף לחניון למגורים ולמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. אין צורך בהליך של אישור תכנית העיצוב לפני הגשת בקשה להיתר. העיצוב האדריכלי ייבחן בשלב ההיתר. 2..מפלס הכניסה הקובעת ומפלסי הכניסה לשטחי מסחר יהיו קרובים ככל הניתן למפלס הרחוב ממנו נכנסים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. חזית חמישית - שילוב גג סופח/גג מגוון ו/או פאנליים סולאריים, ככל שיידרש ייקבע בשלב היתר הבנייה. 2. במידה ויהיה צורך בשימוש בדחסנית, מיקומה ייקבע בשלב היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. תקן החניה לשימוש מגורים יהיה עד 0.8 : 1. 2. תקן החניה לדו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. 3. תקן חניה למסחר 0 4. תקן החניה לשטחים הציבוריים יהיה עפ"י התקן התקף בהתאם לשימוש או 0. 5. מרתפי החניה יהיו בתחום המגרש בלבד בתת הקרקע. 6. שיפוע רמפת הכניסה לחניון לא יחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים. 7. היתר הבנייה יכלול אפשרות לתשתית לעמדות טעינה חשמלית עבור כל מקומות החניה למגורים. התקנת עמדות טעינה בפועל תקבע לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1 תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות בשטח כולל שלא יפחת מ- 15% מתא שטח 1. 2. לא תותר הפניית מי נגר מתחום המגרש לשטח ציבורי או למערכת ניקוז עירונית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח ונוף</p> <p>1. המפלסים המפורטים במסמכי התכנית אינם מחייבים וייקבעו בשלב היתר הבנייה. 2. בבניין הציבורי ברחוב אהוד יש לשלב נטיעות עצים בחזית הפונה לרחוב. 3. תותר גדר בחזית הגובלת למגרש שכן וכתחום לאזור תפעולי. לא יעשה גידור או הפרדה בתחום המרווח הקדמי בכל השטחים הגובלים ברחובות ובפרט מול החזיתות המסחריות. 4. תישמר רצועה של 2 מ' לכיוון רח' אהוד ורח' אבישי ללא בינוי בתת קרקע לנטיעות וגינון</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ונספח טבלת הקצאה ואיזון. 2. עם אישורה תירשם התכנית במרשם מקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתר הבנייה יכלול מפלסים ומאפייני פיתוח, נטיעות לרבות במרחב הציבורי, פיתוח מדרכות, פיתוח ותכנון השב"צ (במסגרת ההיתר לבניין הציבורי), תכנון מרתפים והוראות בדבר איורורים</p>	<p>6.7</p>



6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ופינוי אשפה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה לבנייני מגורים ברח' הרא"ה 176 - 174 יהיה הבטחת פינוי והריסת המבנה ברח' אהוד 4.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 1 ברח' הרא"ה 176 - 174 יהיה הוצאת היתר להריסת המבנה בתא שטח 2. (אהוד 4)</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. אין לבצע כל סוג של בניה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ' מעץ לשימור ללא אישור בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. עצים חדשים:</p> <p>א. יבוצעו נטיעות עצים תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל לאורך המדרכות.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימוש בתת הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>



6.9	זיקת הנאה
	<p>1. תקבע זיקת הנאה לטובת הציבור בקומת הקרקע בין קו מגרש ועד לחזית הבנויה של המסחר.</p> <p>2. תקבע זיקת הנאה בקומת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית רח' אהוד לצורך הרחבת המדרכה, כך שרוחב המדרכה יהיה לפחות 2.5 מ' מאבן שפה קיימת.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2 יופקע על פי חוק התכנון והבניה 1965 וירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לדין.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>תותר בנייה בשני שלבים:</p> <p>1. בניין מגורים</p> <p>2. מבנה או מוסד ציבורי</p>	

7.2 מימוש התכנית

<p>תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כדין. ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב- 5 שנים נוספות, בסמכות הוועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.</p>
--

