

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0494195

טבנקין 7-13 התחדשות עירונית

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 :

10/06/2024

לאשר את התוכנית

06/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000640971/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות ברחוב טבנקין בדרך של פינוי והריסת 4 מבנים סה"כ 24 יח"ד לצורך הקמת 80 יח"ד ב 2 מבני מגורים בגובה 10 קומות ברוטו. בנוסף, שינוי של חלק ממגרש המגורים הקיים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מבנה ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טבנקין 7-13 התחדשות עירונית
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	506-0494195
-------------	-------------

שטח התכנית	2.452 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

183166

קואורדינאטה Y

663186

1.5.2 תיאור מקום

רמת גן רחוב טבנקין מספרי בתים 7; 9; 11; 13

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	טבנקין	11	
רמת גן	טבנקין	13	
רמת גן	טבנקין	7	
רמת גן	טבנקין	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6144	מוסדר	חלק		526

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

גבעתיים

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
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>רג/196</u>	החלפה	לא יותר להוסיף זכויות בניה מכוח תכנית זו	1682			17/12/1970
<u>רג/340</u>	החלפה	לא יותר להוסיף זכויות בניה מכוח תכנית רג/340 על תיקוניה	2591	659		27/12/1979
<u>רג/476 א</u>	החלפה		2134	2171		17/08/1975
<u>506-0213470</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בנושא קווי הבניה, כל יתר הוראות תכנית 506-0213470 (רג/340/ג/52) ממשיכות לחול.	7178	2460		31/12/2015
<u>רג/340/ג/31</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/31. הוראות תכנית רג/340/ג/31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880		14/11/2012
<u>506-1085653</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-1085653. הוראות תכנית 506-1085653 תחולנה על תכנית זו.	12118	4060		22/02/2024

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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 250	32	17/07/2024	רן קליק	15: 36 17/07/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	22/06/2023	נעמן כספי	17: 47 27/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/05/2020	עמיקם ודעי	18: 19 03/12/2023		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	20/08/2024	עמיקם ודעי	11: 36 20/08/2024	נספח בינוי וחתיים	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	15/08/2023	חיים כהנוביץ	11: 02 24/08/2023	תכנית פיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	10/07/2024	עאדל בשארה	14: 08 15/07/2024	נספח תנועה וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 500		14/08/2023	דליה עסיס	09: 54 17/12/2023		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

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	פרטי	גיא פרבמן	30775		בני ברק	מצדה	9	03-6129607	03-7511095	dayarim@farbman-law.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדית גבע		שלום את נתן יזמות בע"מ	רמת גן	שד בן צבי	2	03-6782355	03-6782155	roi@shalom-nathan.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	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67 ב	04-8510878		amikam@gioragur.com
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי טי אי תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		a0523582699@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ	19156		רמת גן	דב	8	03-6132165	03-7527684	haim@kahani-vi.co.il
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10			caspin7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית מקרקעין	שמאי	דליה עסיס	1187		רעננה	היצירה	7	077-4320851	076-5104491	dalia@assisd.net
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק			תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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 ע"י הריסת 4 מבני מגורים בני 3 קומות והקמת שני מבני מגורים בני 10 קומות והקצאה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 66

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת הוראות להריסת ארבעה מבנים מגורים קיימים וקביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מבני מגורים בני 10 קומות עם 80 יח"ד
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה להקמת מבנה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
4. קביעת שטחים לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולחניה
5. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	401	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
		זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	401
		זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	101
		זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
		מבנה להריסה	מגורים ד'	101
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	401
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ב'	2,452.08	100	
סה"כ	2,452.08	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבנים ומוסדות ציבור	700.96	28.59	
מגורים ד'	1,751.12	71.41	
סה"כ	2,452.08	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. קומת הקרקע: מגורים מחסנים, חדרים טכניים, ב. קומות הבניין שמעל קומת הקרקע: מגורים ג. קומות המרתף: חניה, מחסנים, ומתקנים טכניים. ד. קומת הגג העליון: מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בינוי: - מס' הקומות המירבי לא יעלה על 10 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. - גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. - תתאפשרנה דירות קרקע/גן שיופנו לדרך יצחק רבין בלבד. - לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. - קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט ייעודי קרקע: - יותרו שני מבני מגורים שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 7 מ'. - סה"כ הדירות כמפורט בטבלה 5. א. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ב. שטח יח"ד מינימלית לא יפחת מ- 50 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) 9. מרפסות - לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד במוצע. 10. מרפסות שירות א. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה. ב. לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה מעבר לקווי הבניין, מסתורי הכביסה יתוכננו במישור החזית. 11. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד עד 10 מ"ר ליח"ד במסגרת שטחי השירות המותרים במגרש.
ב	גגות 1. תכסית קומת הגג לא תעלה על 75% משטח קומת המגורים שמתחתיה.
ג	מרתפים 1. תותר הקמת מרתפים שגובהם יהיה עד 3.50 מ' ויימדד מתחתית קורות ו/או עיבוי התקרה הקונסטרוקטיבית (תקרת טרנספורמציה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

4.1	מגורים ד'
ד	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4 / 2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 4 / 2. 3. גובה המבנים לא יעלה על 34 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל 79 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים ומערכות.
ה	פיתוח ונוף 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב, 2. גובה שכבת הגינון מעל מרתפים בכל תחום התכנית יהיה - 1.5 מ' לכל הפחות.
ו	הריסות ופינויים 1. כל המבנים המיועדים להריסה בתחום המגרש יהרסו.
ז	הנחיות מיוחדות תובטח הקמת חברת ניהול ותחזוקה מרכזית עבור המבנים לרבות ניהולם של כל השירותים הנלווים שיהיו מצויים בהם כגון חניונים, גינות וכו' לרבות טיפול ואחזקה של בורות החלחול למי נגר עילי שבתחום התכנית.
ח	זכות מעבר 1. בתא שטח 101 תיקבע זיקת הנאה לכלי רכב לטובת דיירי חלקה 521. 2. תיקבע זיקת הנאה לכניסת כלי רכב ולחניה לטובת הסדרת ל- 6 מקומות חניה קיימים. מיקום מקומות החניה יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. 3. לאורך רחוב טבנקין תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 2 מ'. 4. בקומה התת קרקעית הראשונה תיקבע זיקת ההנאה למעבר כלי רכב למרתף החניה של מגרש 401 מבנים ומוסדות ציבור
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים א. חינוך, רווחה, תרבות דת וקהילה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות 1. זכויות בניה: א. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ג. תכנית קומה מקסימלית תהיה 60%. בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכנית

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

הבנייה לא תעלה על 50%. ד. שטחי השירות לא יפחתו מ- 10% מסך השטחים העיקריים. ה. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני הציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. השימושים המסחריים יהיו לטובת משתמשי המבנה. ו. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל. ז. בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח מסחרי מצטבר מעל 200 מ"ר שטח עיקרי במגרש, תחויב בידוע הציבור במתכונת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לעניין הסדרי פריקה וטעינה. ח. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד. ט. שימוש במבנה ציבור לטובת מתקני חשמל במגרש הגובל / סמוך למגורים יחייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. י. החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חנייה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככול הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כול שעות היממה.	
עיצוב פיתוח ובינוי 1. בתחום המגרש ייכלל מעבר ציבורי להולכי רגל בין רחוב טבנקין לבין דרך רבין אשר יפותח בהתאם לתכנית הפיתוח. 2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב, 3. גובה שכבת הגיגון מעל מרתפים בכל תחום התכנית יהיה - 1.5 מ' לכל הפחות. 4. מיקום חדר האשפה בתא שטח 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לא יופנה ככל הניתן לכיוון חלקה 527. 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זיקת ההנאה לרכב שבתחום תא שטח 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בעת ביצוע עבודות הבניה.	ב
זכות מעבר בתא שטח 401 תתאפשר זיקת הנאה כמסומן בתשריט למעבר כלי רכב לטובת דיירי המבנה הקיים בחלקה 527 כל עוד המבנה קיים.	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי					
1751	3500	66	80	34	10 (2)	4	(3)	(3)	(3)	(3)	1200	1	101	מגורים	מגורים ד'
701	2520	60 (5)		24	6	4	(3)	(3)	(3)	(3)			401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות

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) כולל 100 מ"ר מועדון דיירים לשני המבנים (50 מ"ר לכל בניין) שיירשמו כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות.

(2) כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

(3) ע"פ המצויין בתשריט.

(4) שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה. אם שטחי השירות יהיו פחות מ- 50% משטח הקומה השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבניה הכוללים לא יפחתו.

(5) בהיתר בניה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. שטחי הבניה העיקריים יעודכנו בהתאם.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה ל היתר בניה יהיה
 - א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר תכנית פיתוח, מפלסים ומאפייני פיתוח, נטיעות לרבות במרחב הציבורי, פיתוח מדרכות, הוראות בדבר אוורור מרתפים פתרון אשפה, צמצום מטרדים ועוד.
 - ב. ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה תנאי זה יתייטר.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לנושא הקרבה לדרך רבין. ככל שיעלה מתוך הדו"ח כי צפוי מטרד אקוסטי מדרך רבין, האמצעים לטיפול בו יוטמעו בהיתר הבנייה.
3. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.
4. העברת תשריט לרישום תצ"ר ותשריט לרישום זיקות הנאה לאישור הו. המקומית
5. הטמנת קו המתח שלאורך המגרש בחזית לרחוב טבנקין
6. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יהיה אישור קונסטרוקטור לפיו, הבנייה בתת הקרקע אינה פוגעת ביציבות המבנה הסמוך.
7. היתר הבנייה יכלול התייחסות לתשתיות הרלוונטיות בתחום התכנית, וככל שיש תשתיות אחרות שעוברות בתחום הפרויקט אלו יוסדרו במהלך הרישוי

6.2

ניהול מי נגר

1. בהתאם להוראות תמ"א 1 יובטחו 15% לפחות שטחים חדירי מים בתחום התכנית במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')

6.3

שמירה על עצים בוגרים

- א. שימור וכריתה של עצים לפי חו"ד פקיד היערות
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות

6.4

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרשים ב- 4 מפלסי חנייה.
2. תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.8 ויהיה תקן מירבי.
3. תקן החניה לצרכי ציבור יהיה עפ"י התקן התקף או 0 בהתאם לשימוש שייקבע.
4. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף וייקבע כתקן מינימלי.
5. החניה כולה תהיה תת קרקעית למעט 6 מקומות חניה בתא שטח 101 שישוייכו למגרש 521.
6. הרמפה תיקבע בחלק הצפוני של מגרש המגורים - תא שטח 101 ותהיה משותפת לשטח הציבורי, ותירשם על כך זיקת הנאה לרכב לטובת המגרש הציבורי.
7. הכניסה למרתף החניה של המגרש למבני ציבור - תא שטח 401, תתאפשר דרך קומת המרתף הראשונה של מגרש המגורים -תא שטח 101, ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת המגרש למבנה ציבור בתחום הרמפה והמיסעה המובילים אל החניון
8. רמפת הכניסה לחניון לא תחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.
9. תתאפשר קומת מרתף חניה נוספת לצורך עמידה בתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.5	איחוד וחלוקה
	התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה , עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמה בשלבים	ניתן יהיה להקים כל מבנה בנפרד בתנאי מתן מענה לנושא חניה לשביעות מהנדס העיר
2	זכויות מתכלות	תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין, במידה ולא יצא היתר בנייה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית ניתן יהיה להאריך את תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

