

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0926188

רג/מק/1839 - שינוי קווי בנין - בי"ס הגפן, ר"ג

תל-אביב

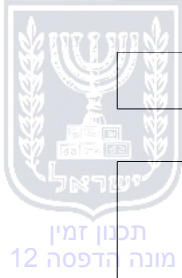
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בי"ס הגפן קיים ופעיל, בשכונת תל בנימין, ר"ג, נדרש להרחבה בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית מס' 506-0213470, רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור.

הרחבת הבי"ס, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך והצרכים התכנוניים העכשוויים, אינה אפשרית מתוך הסתמכות על המצב הקיים שכולל מבנים מיושנים, בפרישה לא מתאימה. מתוך כך הוחלט להרוס את המיבנן הישן ולהקים בי"ס חדש.

כדי ליעל את תכנון ביה"ס ושטחיו הפתוחים, הרב מפלסיים, כמכלול אחד מתפקד ועונה על כל הצרכים, נדרש שינוי קווי הבניין ל-0 בכל היקף המתחם.

יש לציין, כי המתחם אינו גובל במגרשי מגורים ואין תרומה בקיומם של מרווחים ביחס לגבולות המתחם לתפקוד והתנהלות ביה"ס.

לתכנית זאת, שהיא תוכנית נקודתית בניגוד לתוכנית המאושרת מצורף נספח בינוי ועיצוב אדריכלי שיחליף את הצורך בהגשת תוכנית עיצוב אדריכלי במעמד הבקשה להיתר הבניה.

תוכנית זאת אינה משנה את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 506-0213470. טבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בתכנית זאת מתכללת את הזכויות ע"י המרת הזכויות הנפחיות לשטחים במ"ר, כלהלן:

שטח על קרקעי כולל, עבור מבני חינוך, מאושר- 50% משטח המגרשים כפול 4 הקומות המאושרות. שטח על קרקעי כולל לאחר המרה, בתוכנית זאת $7,740 = 4 * 3,870 * 0.5$ מ"ר.

שטח שירות תת קרקעי מאושר- 85% משטח המגרשים כפול 4 הקומות המאושרות. שטח שירות תת קרקעי לאחר המרה, בתוכנית זאת $13,158 = 4 * 3,870 * 0.85$ מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/מק/1839 - שינוי קווי בנין - בי"ס הגפן, ר"ג
		מספר התכנית	506-0926188
1.2	שטח התכנית		3.870 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	181898
קואורדינאטה Y	665778

1.5.2 תיאור מקום

בי"ס קיים בשכונת תל בנימין מצפון לדרך ז'בוטינסקי ממזרח לדרך אבא הלל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	בנימין	רמת גן

שכונה תל בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1609	מוסדר	חלק	24-29, 65	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2015	2460	7178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0213470 ממשיכות לחול.	שינוי	506-0213470
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
03/06/1982	1875	2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 791 א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 791 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 25 14/06/2021	אמיר רוטהברט	14/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		18: 00 27/07/2021	אמיר רוטהברט	27/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	08: 49 28/07/2021	שבתאי גונן	28/07/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר	12: 04 12/07/2021	שבתאי גונן	11/07/2021	16		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
	אחר	יעל אשל		החברה הכלכלית לפיתוח ר"ג בע"מ	רמת גן	תובל	13	03-7591000		yael@calcalit-rg.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, יעל אשל		החברה הכלכלית לפיתוח ר"ג בע"מ	רמת גן	תובל	13	03-7591000		yael@calcalit-rg.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753780		irit-ar@ramat-gan.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמיר רוטהברט		אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	0543139311		rothbart@zah av.net.il
מודד	מודד	עיסא אטרש	1391		נוף הגליל	חרמון	1			issa@geosite. me
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il

(1) כתובת: ת"ד 926, כוכב יאיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
בניה ירוקה	בנייה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה או בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.

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**

התאמה תכנונית של מתחם ביי"ס לצרכי תכנון ובניה מחדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבנין, הקבועות בתכנית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.

4. שינוי תכסית הבינוי שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	24 - 29, 65
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	24 - 26, 28, 29
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	24 - 26, 28, 29

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,870	100
סה"כ	3,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.02	1.22
מבנים ומוסדות ציבור	3,818.78	98.78
סה"כ	3,865.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>לפי תכנית 506-0213470:</p> <p>א. מבני חינוך, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, מתקני חשמל, בתי אבות, וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וכן על פי המאושר בתכנית המתאר לרמת גן, רג/340 על תיקוניה. ניתן לערב שימושים ציבוריים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.</p> <p>ג. בקשה להתיר 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.</p> <p>ד. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד.</p> <p>ה. שימוש במבנה ציבור לטובת מתקני חשמל במגרש הגובל / סמוך למגורים יחייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.</p> <p>ו. החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חנייה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככול הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כול שעות היממה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תותר תכסית מקסימלית של 80%.</p> <p>ב. 15% משטח המגרש ישארו פנויים לחלחול.</p> <p>ג. ככל שיוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או מתכניות מכוחה, הזכויות שיתווספו יופחתו מהזכויות שמעניקה תכנית זו.</p> <p>ד. תותר בניית 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ה. תותר הקמת 4 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ו. גובה הקומות יקבע במעמד הבקשה להיתר בניה בהתאם לעניין.</p> <p>ז. ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין, בנוסף לסך השטחים העיקריים שנקבעו בתוכנית זאת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0 (8)	3 (7)	3 (6)	0 (5)	4	5	25 (4)	80		13158 (3)	(2)	7740 (1)	3870	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

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) ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בהיקף של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבנין, בנוסף לסך השטחים העיקריים שנקבעו בתוכנית זאת.
- (2) יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 50% משטח כל קומה מבוקשת על חשבון השטחים העיקריים.
- (3) השטח כולל שטחי שירות ושטחים עיקריים.
- (4) גובה המבנה יחשב כגובה פני גגו העליון, לא כולל מעקות בנויים, כרכובים וציוד טכני.
- (5) קו בנין צידי ימני - צפוני.
- (6) קו בנין צידי שמאלי-דרומי. תותר בניה בקו בנין 0 בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- (7) קו בנין למשעול צבי ינאי.
- (8) קו בנין לרחוב בנימין.








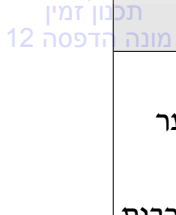
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות מבנים, עבור אנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות כפי שיעודכנו מעת לעת. 3. תנאי להיתר בנייה לבנייה המוצעת במבנה קיים, יהיה עמידה בדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י הארצי, בהתאם לתוספת הזכויות והשימושים של המבנה. 4. באיזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקנים של בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3. 7. היתר הבנייה למבנה ציבור הגובל במדרכה או בכל מרחב ציבורי אחר יכלול הוראות גם לפיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל בו. 8. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי. 10. תנאי לבקשה להיתר בנייה למבנה ציבור הכולל חניון יהא אישור היחידה הסביבתית לעניין סילוק זיהום אוויר מהחניון. 11. אישור פקיד היערות, לרבות לכריתת, או העתקת עצים בניגוד למסומן בתשריט ונספח העצים לתוכנית זאת.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח: <ol style="list-style-type: none"> א. תוגש תכנית כוללת לניצול שטחי הבניה במגרש ומקסום הקרקע, מספר המבנים במגרש וגובה פני הקרקע במגרשים הגובלים ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול סימון עצים לשימור, הגנה או העתקה, על פי תיקון לסעיף 83 ג וחוות דעת פקיד היערות. ג. תותר הקמת יותר מבנין אחד במגרש. 2. גדרות: תותר הקמת גדרות בגבול המגרש באישור מהנדס העיר. 3. הצללה: תותר הקמת מצללות, וסוככים וכל קירוי אחר בשטח של עד 70% מהשטח הלא מקורה. 4. ביתני שמירה: תותר הקמת ביתני שמירה על פי תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה יתוכננו כך שישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר. 5. תכסית: א. תכסית הבנייה לא תעלה על 80%. ב. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש כך ש-15% משטח המגרש יישארו פנויים לחלחול. 6. נטיעות- תנאי להגשת היתר בנייה יהיה: <ol style="list-style-type: none"> הגשת מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש, והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, העצים הקיימים בהתאם לחוק, סוג העצים הקיימים וסימון עצים המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה ועצים המיועדים לעקירה. 7. אשפה: ב. פתרונות האשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה או בגדר, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מעיצוב הגדר. ג. תינתן עדיפות לבנית ביתן האשפה שלא בחזית המגרש. ד. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר. יש לתכנן את פתרון האשפה, הפרדת האשפה ומיחזוריה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות אצירת אשפה - עיריית רמת גן ועמידה בתקן 5281. 8. מספר בניינים במגרש : תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש. 9. חצרות מבני הציבור : חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכי' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים. 10. מתקני חשמל : היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש, יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין לגבולות המגרשים הקדמיים לרחוב בנימין וקו בנין צידי צפוני, יהיו 0 מ'. ב. קו בניין אחורי הפונה למשעול צבי ינאי יהיה 3 מ'. ג. קו בניין צידי דרומי יהיה 3 מ'. יותר קו בנין 0 בכפוף לאישור אדריכל העיר בשל אילוצים תכנוניים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>לפי תכנית 506-0213470 :</p> <p>1. כל תכנון לשימוש ציבורי בבניה חדשה יעמוד בתקנים הישראלים הרלבנטיים בנושאי קיימות, ובהם : ת"י 1045 על חלקיו הרלבנטיים. ת"י 5281 על חלקיו הרלבנטיים, לפי הענין. 2. בכל פרויקט בתחום מבני ציבור, בין אם מדובר בבניה חדשה ובין אם בתוספת או שיפוץ, ישולב בצוות התכנון יועץ מנוסה בתחום, אשר יקבע בשיתוף עם מכון ההתעדה המלווה את הפרויקט את אופן השימוש בחלקים השונים של ת"י 5281 בכל פרויקט, לפי העניין. 3. רמת ההתעדה (מספר הכוכבים שיש לצבור) בכל פרויקט ומקרה תהיה כוכב אחד לפחות, או ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. 4. מבנה בשטח רצפות גדול מ- 5000 מ"ר יחויב בעמידה בתקן ברמה של 2 כוכבים, או יותר - ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. 5. הועדה המקומית תוכל לדרוש רמת התעדה גבוהה יותר עבור כל פרויקט, ע"פ שיקול דעתה. 6. הועדה המקומית רשאית לפטור בפרויקט שיפוץ או תוספת בהיקף קטן מ- 500 מ"ר, מחיוב עמידה בת"י 5281. יחויב תכנון בר קיימא ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. בהתאמה לפרויקט.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לפי תכנית 506-0213470 :</p> <p>כל היתר בנייה לבנייה חדשה, יעמוד בכל התיקונים וההוראות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבנייה. בנוסף, הכניסה הראשית למבנה תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלות בתנועה. במקרה של תוספת לבניין הקיים, יקבע מהנדס העיר לגבי הצורך בהנגשה של המבנה כולו לרבות החלק הקיים.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>לפי תכנית 506-0213470 :</p> <p>תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הנלווים הינו הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחס של 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ישמר בפועל.</p>
6.7	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>לפי תכנית 506-0213470 : החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף , תותר התקנת מקומות חניה מעבר לנדרש בתקן.</p>
6.8	מרתפים
	<p>לפי תכנית 506-0213470 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קומות מרתף, עד גבולות המגרש, בתכסית של 85% משטח המגרש. 2. במרתף יותרו הן שימושים עיקריים והן שימושים למטרות שירות. 3. שטחי המרתפים הינם בנוסף לזכויות הבנייה מעל לקרקע. 4. תכנון קומת המרתף העליונה יאפשר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות. 5. מס' הקומות יהיה על פי הנדרש בעת הבקשה להיתר הבנייה.
6.9	גגות
	<p>לפי תכנית 506-0213470 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגג יטופל כחזית חמישית. 2. בניה חדשה ותוספת בניה במבני ציבור בכל גובה יחויבו בגינון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים, של חלק גג בשיעור 20% לפחות מתכסית הבניין הכוללת. שיעור זה אינו כולל מעברים ומשטחים מרוצפים המשולבים בגינון. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה ופרגולות. 3. אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט של קומת הגג יהיה תנאי להיתר בניה. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות. 4. האזור המגוון בגג ישמש גם לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי המבנה חינוך, שימוש כשצ"פ, חצר לשימוש מסעדות, בתי קפה, חללי תצוגה לאמנות וכד'. 5. בסמכות הועדה המקומית לדרוש גינון גג בשיעור גדול יותר בכל סוג מבנה. 6. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים. 7. גגות מרתפי חניה במבני ציבור יחויבו החל משלב היתר הבנייה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטת הגינון והמצע, להבטחת קיום צמחיה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים
6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>חניה לאופניים :</p> <p>מקומות חניה לאופניים יוקצו כדלהלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, העדכניות. ב. ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבנין, בקומות מרתף , בקומת הכניסה, ובכל מקרה בתחום המגרש.
6.11	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> א. יועדף שימוש במערכת מיזוג האוויר באמצעות יחידה מרכזית אחת (ולא מספר רב של מערכות). ב. ככל שיתוכנן חניון תת קרקעי, אוורור המרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל לגג

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">העליון.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>א. תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>(1) נותני צל סוככנים</p> <p>(2) חסכנים במים</p> <p>(3) מאוקלמים</p> <p>ב) תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>(1) בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>(2) עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>(3) עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות .</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p align="center">6.12</p>

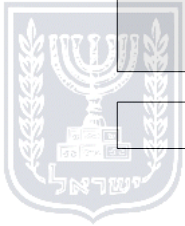


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12