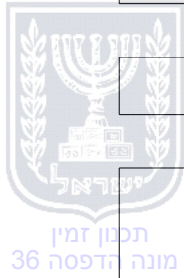


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0153890

ממ/5135 - עיבוי בינוי - רחוב הרמה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לטפל בשכונת מגורים ותיקה הבנויה בבנינים משנות החמישים והשישים. התכנית מציעה עיבוי בינוי, תוך ישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה. התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מציעה להוסיף כ-204 יח"ד חדשות, בשתי קומות נוספות מעל הבתים הקיימים. סה"כ מספר היחידות יגיע ל-612. הצפיפות המחושבת לשטח המגורים תגיע ל 31 יח"ד/דונם. זכויות הבניה יחסית לאותם שטחים יהיו כ-320% שטחים עיקריים. כמו כן, התכנית מציעה להכשיר מקומות חניה, לרבות עבור הדירות הקיימות. שטחי החניה הוגדלו על חשבון שטחי מגרשי המגורים.

חלק ממקומות החניה יבנו בחניונים תת-קרקעיים מתחת לשצ"פ ולשטחי החניה. כמו כן, יפותחו ויגוננו מחדש שטחי השצ"פים, אזורי החניה והרחובות הגובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ממ/5135-עיבוי בינוי - רחוב הרמה

ומספר התכנית

455-0153890

מספר התכנית

46.369 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	187877
קואורדינאטה Y	662931

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים בין הרחובות הרמה, הגליל והרי יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות : גני תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6720	מוסדר	חלק	738-746, 887-916	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הראשית. הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
19/12/1985		3282	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/ 10002
03/05/1985		3193	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/ 10004 / 1
19/12/1985		3282	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/ 10005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 5008	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	3546		24/03/1988
ממ/ 5029 / א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	4157	442	04/11/1993
ממ/ 983	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	1997		31/03/1974
ממ/ 983 / 1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הערות התכנית הראשית, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.	2611		09/03/1980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/07/2013	יאיר קורנברג	01/06/2012	8		מנחה	ביוב
לא		16/07/2013	יאיר קורנברג	01/12/2012	9		מנחה	ניקוז
לא		16/07/2013	יאיר קורנברג	17/05/2012	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח נופי	07/01/2016	צביקה תמרי	13/04/2014	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		04/01/2016	אלדד פנקס	04/01/2016		1: 1000	מחייב	טבלת שטחים
לא	אגני ניקוז	08/08/2013	יאיר קורנברג	17/05/2012	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא		08/07/2013	יאיר קורנברג	25/12/2012	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		17/07/2013	צביקה פרליס	08/04/2012	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנועה - חניונים עליונים	04/01/2016	ירון עברון	04/01/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה - חניונים תת-קרקעיים	08/06/2016	ירון עברון	08/06/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		10/01/2016	דב חפץ	28/04/2013	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	
	פרטי			ה.ל.מ החברה לחיזוק מבנים בע"מ	יבנה	(1)		08-9316129	08-9316128	zivan@hizu k.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 719 רחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית גני תקווה	גני תקווה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	

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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz-architects.co.il
מהנדס	מהנדס	אריה מאירוביץ	49885	י.ע.ז חברה לבניה ופיתוח בע"מ	ראשון לציון	דרך המכבים	14	03-9674546		Arie111@015.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדד פנקס	1260	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	pinkas-1@bezeqint.net
אגרונום	אגרונום	צביקה פרליס		אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	צביקה תמרי	75143	תמרי תכנון נוף	גבעתיים	רמב"ם	2	03-5716584	03-7320582	zvi@tamary-lad.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

1. עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
2. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
3. הקמת חניה תת-קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
2. תוספת יח"ד וזכויות בניה, בהתאם לתמ"א 3/38.
3. תוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
4. תוספת שטחי שירות.
5. קביעת קווי בניין.
6. תוספת חניה תת-קרקעית.
7. פיתוח שצ"פים ואזורי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

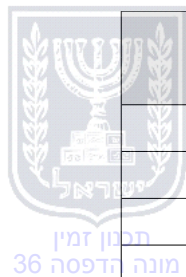


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

46.369

שטח התכנית בדונם



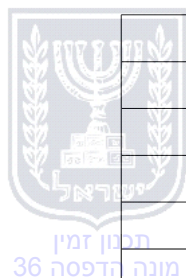
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,035		-873	1,908	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	612		+204	408	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	62,624			62,624	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	184.84			184.84	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

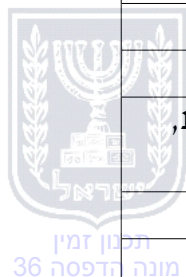
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6000
חניון	5005 - 5000
מבנים ומוסדות ציבור	3000
מגורים ד'	1016 - 1000
מסחר	4000
שטח ציבורי פתוח	2009 - 2000



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	6000
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	5005 - 5001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1016 - 1010, 1008, 1003, 1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	4000
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2009 - 2000
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	5005 - 5002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1013, 1010 - 1007, 1005 - 1000
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1015
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2008, 2004, 2003, 2000
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6000
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	5005 - 5002
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3000
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1008, 1006, 1005, 1003 - 1000
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1015, 1013 - 1011
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2008, 2005, 2003, 2000

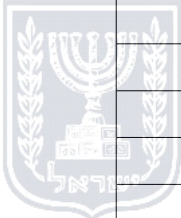
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

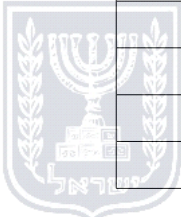
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,500	7.55
חניון	9,308	20.07
מבנים ומוסדות ציבור	3,816	8.23
מגורים	19,719	42.53
מסחר	386	0.83
שביל	860	1.86
שטח ציבורי פתוח	8,780	18.94
סה"כ	46,369	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,487	7.50
חניון	11,160.16	24
מבנים ומוסדות ציבור	2,071.52	4.46
מגורים ד'	19,730.69	42.44
מסחר	387.2	0.83
שטח ציבורי פתוח	9,656.11	20.77
סה"כ	46,492.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גודל דירה : 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט דירות בקומות העליונות. ב. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה. ג. פרגולה : תותר בניית פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התכנון והבניה.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	מרכזון מסחרי.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. גינון, מעברים, מתקנים, ריהוט רחוב ב. חניה ציבורית תת-קרקעית. ג. מתקנים הנדסיים, לרבות גז, אשפה, פילרים וכד'
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות תת קרקעיות (כגון : צוברי גז, חדרי שנאים, פינוי אשפה) לצרכי יח"ד בתחום התכנית. לא תותר הקמת מתקנים מעל פני הקרקע.
ב	חניה תותר הקמת חניה תת-קרקעית ציבורית.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	<p>א. חניה. ב. חניה תת-קרקעית ציבורית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. במגרש 5005 תוקם חנייה ציבורית תת קרקעית. 2. במגרש 2000 תותר הקמת חניה תת-קרקעית ציבורית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					שרות				
מגורים ד'	1000	752	(1) 2735	(2) 1192		28	24	522	3297				1000	מגורים ד'
מגורים ד'	1001	1258	(1) 3551	(2) 1603		31	36	409	5154				1001	מגורים ד'
מגורים ד'	1002	1026	(1) 3551	(2) 1603		32	36	502	5154				1002	מגורים ד'
מגורים ד'	1003	1337	(1) 3249	(2) 1862		47	36	382	5111				1003	מגורים ד'
מגורים ד'	1004	1414	(1) 4827	(2) 2114		38	48	490	6941				1004	מגורים ד'
מגורים ד'	1005	1179	(1) 3249	(2) 1862		30	36	433	5111				1005	מגורים ד'
מגורים ד'	1006	989	(1) 3249	(2) 1862		37	36	516	5111				1006	מגורים ד'
מגורים ד'	1007	789	(1) 2787	(2) 1197		37	24	504	3984				1007	מגורים ד'
מגורים ד'	1008	1424	(1) 3249	(2) 1862		36	36	358	5111				1008	מגורים ד'
מגורים ד'	1009	821	(1) 3149	(2) 1862		39	36	610	5111				1009	מגורים ד'
מגורים ד'	1010	965	(1) 2629	(2) 1148		27	24	391	3777				1010	מגורים ד'
מגורים ד'	1011	1478	(1) 5008	(2) 2709		32	48	522	7717				1011	מגורים ד'
מגורים ד'	1012	1124	(1) 4097	(2) 1655		31	36	511	5752				1012	מגורים ד'
מגורים ד'	1013	1177	(1) 4097	(2) 1655	190	44	36	489	5752				1013	מגורים ד'
מגורים ד'	1014	1239	(1) 4097	(2) 1655	110	31	36	464	5752				1014	מגורים ד'
מגורים ד'	1015	1300	(1) 4097	(2) 1655		32	36	442	5752				1015	מגורים ד'
מגורים ד'	1016	1447	(1) 5003	(2) 2529		33	48	520	7532				1016	מגורים ד'
שטח ציבורי פתוח	2000	2100		(3) 2100				100	2100				2000	שטח ציבורי פתוח
מבנים ומוסדות ציבור	3000	2070	1035					50	1035				3000	מבנים ומוסדות ציבור
מסחר	4000	386	184.84					47.9	184.84				4000	מסחר
חניון	5005	3068		(6) 3068				100	3068				5005	חניון

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטחים עיקריים למגורים ד' 62624.

(2) סה"כ שטחי שרות מעל פני הקרקע למגורים ד' 30025.

(3) השטחים מיועדים לחנייה תת קרקעית בלבד ולא יותרו ניוד או המרה של זכויות..

(4) לחניון תת קרקעי.

(5) ע"פ תכנית ממ/938.

(6) השטחים מיועדים לחנייה תת קרקעית בלבד ולא יותרו ניוד או המרה של זכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

	6.1
<p>אדריכלות</p> <p>א. צורת הבינוי החדש והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית למבנה בשלמותו. ב. תותר בניה של הקומות החדשות בכל צורה גיאומטרית ובלבד שלא יעברו את קווי הבניין ואחוזי הבניה המותרים.</p>	
	6.2
<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
	6.3
<p>חניה</p> <p>א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות ציבורית, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלו יהיו ציבוריות בלבד. ב. בניית החנייה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית. ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה. ד. במידה ותקן החניה יחייב הקמת קומת חניה תת קרקעית נוספת, לא יהווה הדבר סטייה מהוראות תכנית זו.</p>	
	6.4
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. רעש - תכנון התוספת למבנים יהיה בהתאם לדרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990" ו"התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א, 2010". כמו כן, עבודות ההקמה והבנייה יבוצעו בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד. 2. טיפול בפסולת ועודפי עפר בעת ההקמה: פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדוייקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות למהנדס הועדה קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש. 3. חדרי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. יוקצה שטח ותשתית למרכז מחזור שכונתי. 4. תשתיות - תשתיות כגון תקשרות וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית. 5. תותר הקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולארית על-גבי גגות המבנים, באישור מהנדס הועדה. 6. בניה ירוקה - הקמת הפרוייקט תתחשב ככל שניתן על עקרונות בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.</p>	
	6.5
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. תישמר תכסית פנויה של לפחות 15% בתחום התכנית במפלס הפיתוח +0.00 לצורך ניקוז, חלחול והשהיית מים, יכול שתהיה גם על שטחים מבונים, כגון גגות, מרתפי חניה וכיו"ב ובתנאי</p>	

<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>שתבסס על מצע מנותק של 30 ס"מ לפחות. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>ב. הנגר יופנה לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון. בשטחים הציבוריים ינתנו פתרונות השהייה/חלחול בצרוף קידוחי חלחול במידת הצורך.</p> <p>ג. ככל הניתן יופנו מרזבי הבניינים ומי נגר ממשטחים אטומים אל משטחים מחלחלים.</p> <p>ד. בשטחים הציבוריים שבשכונה, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ה. במידת האפשר יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית. בתחתית השכבה יותקן צינור ניקוז שרשורי.</p> <p>ו. תקרת מרתפי החניה ישופעו ב-2%-1.5 לכיוון שטח המחלחל לכל עומקו (כביש, שצ"פ וכד'). מעל תקרת המרתפים תונח שכבת טוף בעובי של כ-40-60 ס"מ. חישוב נפח שכבת האיגום הנדרש ייעשה ע"י יועץ הידרולוג. על פני הגג יונחו צינורות שרשוריים לאיסוף מי הגשם המחלחלים והעברתם לשטח לספיגת מים בקרקע (שטחים ירוקים) או לחילופין למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ז. פתרונות טכניים שונים, כגון שימוש ב'תבנית ביצים' במקום צינורות שרשוריים, שימוש בחומר גרנולי שטוף וכד' יבדקו ויאושרו ע"י ההידרולוג המייעץ לפרוייקט.</p> <p>ח. במקרים בהם יהיה צורך, תתאפשר העברת צנרת ניקוז עירונית בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים. הצנרת תעבור מחוץ לקווי הבניין.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>6.6</p> <p>התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/38.</p> <p>ג. תקבע בהיתר שלביות ביצוע אשר תבטיח השלמת החיזוקים טרם השלמת היחידות הנוספות.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. מיקום נטיעת עצים המיועדים להעתקה יקבע בתאום עם המועצה המקומית.</p>	

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. המקרקעין בתחום התכנית חולקו ל-5 מתחמים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח. ב. תנאי לקבלת היתרי בניה - הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה של הבינוי והפיתוח ביחס לכל המתחם בו מבוקש ההיתר. ג. נגר עילי - בהתאם לתמ"א/34/ב/4. תושאר תכנית פנויה של לפחות 15% לחלחול מי נגר בתחומי המגרשים. הנגר העילי ישאר בתחום התכנית. יעשה שימוש בצמחיה חסכנית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. ב. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית למודד המחוזי. ג. הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות. יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413. ד. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומיקלוט. ה. אישור מהנדס המועצה לתכנית פריסת מערכות טכניות בשכונה. כגון, חדרי שנאים, צוברי גז, מתקנים לפינוי אשפה, ברזי כיבוי אש וכד' ו. יהיה אישור אדריכל המועצה לגמר החזיתות, החומר והגוון. ז. אישור פקיד היערות בנוגע לעצים הבוגרים. ח. הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת החשמל, ברחוב הרי יהודה. ט. אישור פיקוד העורף. י. אישור תכנון מפורט כאמור בסעיף 6.8 לעיל. יא. בקשה להיתר בנייה תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.11</p>
<p>הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים בין אם בעצמם ובין אם ע"י היזמים, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. להסרת ספק, אין באמור בכדי לפגוע או לגרוע בכל הפטורים ו/או ההקלות לעניין היטל השבחה בפקוויקטים של חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, המוקנים בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה ו/או עפ"י כל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

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

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

תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36