

מאשרת

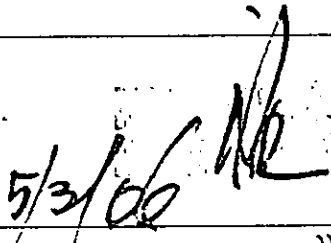
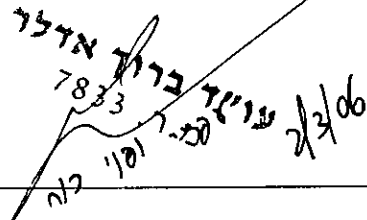
מסמך א'

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

המשולש הגדול – תל השומר

תכנית מתאר מקומית מס' רג/ 1/1004
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' R6-
 תכנית הכוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה.

הוראות (תקנון) לתכנית

חתימת יוזם ומגיש התכנית	חתימת מחבר התכנית
	
אישור רשויות התכנון	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1004 תכנית מוקדמת	
מס' R-6	
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	מס' 3604010
מיום 27.6.04	מיום 25.12.05
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	מיום 1.8.05
בישיבתה מס' 885	מיום 21.06
בישיבתה מס' 896	מיום
בישיבתה מס' 896	מיום
יו"ר הועדה	מהנדס העיר
ותאריך	ותאריך

עיריית רמת-גן
 מח' תכנון
 13-03-2006
 מס' מר"ב

מאשרת

מסמך א'

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
המשולש הגדול - תל השומר

תכנית מתאר מקומית מס' ר"ג/1/1004
המהווה שינוי לתכנית מתאר R-6.

1. שם התוכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג/1/1004 - תל-השומר, רמת-גן (להלן: "התכנית"), המהווה שינוי לתכנית מתאר R-6. תוכנית הכוללת מתחמים לאיחוד וחלקה חדשה.
2. מיקום התכנית:
מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב-יפו
מיקום: תל-השומר, רמת-גן
גושים וחלקות:
גוש 6236 חלקות 5, 6, 8, 91, 92 ו-93
גוש 6235 חלקי חלקות 50, 80, 81, 82, 83, 99
334, 498, 499, 500
501, 502, 598, 599, 798 ו-803
חלקי חלקות 5, 45, 5, 758, 804
3. גבולות:
בצפון: צומת רח' קציר עם שדרות בן-גוריון
בדרום: רחוב מנדס וגוש 6236 חלקות 86-90
גוש 6235, חלקות: 41, 42, 44, 45, 335, 503
504, 505, 507, 546, 787, 788, 801, 802 ו-812
במערב: כפר אז"ר
במזרח: שדרות הנשיא קציר (דרך מס' 19 בתוכנית)
4. גבולות ותחולה:
תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
5. שטח התכנית:
234,723 מ"ר כ-235 דונם.
6. מסמכי התכנית:
התכנית מכילה חמישה מסמכים עיקריים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
מסמך א' - 24 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון") הכוללים אף טבלת זכויות הבניה.
מסמך ב' - גליון אחד המכיל תשריט התכנית, בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט").
מסמך ג' - נספחי תנועה (כמפורט לעניין זה בסעי' 16 להלן):
ג-1: נספח תנועה. תכנון - שלב זמני, בקנה מידה 1:1250, מפה מס' 60015-21 גליון אחד.
ג-2: נספח תנועה - תכנון - שלב סופי, בקנה מידה 1:1250 - מפה מס' 60015-20 גליון אחד.
ג-3: חתכי רוחב טיפוסים - דרך 4612 בקנה מידה 1:250, מפה מס' 60015-22 גליון אחד.

מאשרת

מסמך ד - נספח בינוי (כמפורט לעניין זה בסעי' 17 להלן):

מסמך ה - תשריט מיגון אקוסטי עקרוני בשני גיליונות:
א. ה'1 - מערך מיגון אקוסטי לכביש משוקע לא מקורה.

ב. ה'2 - מערך מיגון אקוסטי לכביש משוקע ומקורה.

מסמך ו - מסמכים נלווים אשר הוראותיהם אינן מחייבות -
תסקיר השפעה על הסביבה של תו"פ אקוסטיקה בע"מ
מדצמבר 2001 ונספח נופי לתסקיר זה מינואר 2002,
מסמך השלמות מיוני 2002, חוות דעת המשרד לאיכות
הסביבה בנושא מסמכים אלה, וכן פרק ההשלמות
לתסקיר מדצמבר 2003.

7. בעלי הקרקע:

7.1

בעלי הקרקע:

- נכסי שרון בע"מ
- ברען השקעות כלליות בע"מ
- אסטבלישמנט וודזו גבאו
- מיכאל ורהפט
- א.מ. ורהפט בע"מ
- דבורה ושירי אברמסון
- מאיר ושרה גולדמן
- שלמה יעקבי
- שלמה שטיק
- משה שרגא
- סס קרמניאן
- רחל קרן (קרמניאן)
- בולרו בע"מ
- גולן קרמניאן
- גואל קרמניאן
- רוני קרן
- נירה יהודיאן
- יואב קרמניאן
- עמק בע"מ
- עיריית רמת-גן
- מדינת ישראל
- רשות הפיתוח
- האפוטרופוס לנכסי נפקדים
- אברהם גוטלבר
- מרים ויוסף וויס ורות תדהר
- מרק מרמלשטיין
- דוד אסא
- יעקוב וסימה ארז



- משה ותמר דעדוש ומיכאל ובתיה חיון
- מוריס, אמילה וריימונד ליטווינסקי
- אהרון נמדר - בנימין, גבריאל, שמואל ומוסא סיאנס
- מרגלית ליטווינסקי
- יחזקאל בכור ושובע יעלי
- בעלים בחלקות 80 ו 81 - בגוש 6235
- בעלים בחלקת 99 בגוש 6236
- בעלים אחרים בחלקה 5 בגוש 6235

8. יזמי התכנית:

1. עו"ד ברוך אדלר
רח' בצלאל 28 (מנחם בגין 7)
בית גיבור ספורט, רמת גן
טלפון: 03-6114475
פקס: 03-6114476
בשם:

- בעלים בחלקה 5 בגוש 6236
- כל בעלי חלקה 99 בגוש 6235
- נכסי שרון בע"מ
- ברען השקעות כלליות בע"מ
- אסטבלישמנט וודוז גבאו
- מיכאל ורהפט
- א.מ. ורהפט בע"מ
- דבורה ושירי אברמסון
- שלמה יעקבי
- שלמה שטיק
- משה שרגא
- סם קרמניאן
- רחל קרן (קרמניאן)
- בולרו בע"מ
- גולן קרמניאן
- גואל קרמניאן
- רוני קרן
- נירה יהודיאן
- יואב קרמניאן
- עמקר בע"מ

2. הועדה המקומית רמת-גן
רח' המעגל 26, רמת-גן.
טל': 03-6753579

10. מטרת התכנית:

10.1 שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבניית מגורים, מסחר, בנייני ציבור, שצ"פ, שפ"פ ודרכים:

10.2 קביעת אזורי מגורים ואזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. שטחים עיקריים: 116,560 מ"ר. סה"כ: 980 יחידות מגורים וכן שטחים מסחריים לשימוש מקומי/שכונתי וכן מבני ציבור, כדלקמן:

(א) **אזור מגורים א'1** לבניינים דו-משפחתיים צמודי קרקע בגובה 2 קומות מעל מרתף וציאה לגג או לחילופין ניצול גג הרעפים סה"כ: 184 יחידות. שטח בניה עיקרי: 29,440 מ"ר. שטח בניה שירות מעל הקרקע: 5,152 מ"ר. שטח בניה שירות מתחת לקרקע: 11,960 מ"ר.

(ב) **אזור מגורים ב'1** מיוחד לבניינים "דירות גן-גג" בגובה של 4 קומות וחדר יציאה לגג וכן מרתפים. סה"כ: 156 יחידות. שטח בניה עיקרי: 18,720 מ"ר. שטח בניה שירות מעל הקרקע: 4,368 מ"ר. שטח בניה שירות מתחת לקרקע: 9,360 מ"ר שטח דירה מינימלי יהיה 80 מ"ר. לפחות 80% מהדירות באזור זה יהיו בשטח עיקרי מינימלי של 92 מ"ר.

(ג) **אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית** לבניינים בגובה 5 קומות + חדרי יציאה לגג מעל חזית מסחרית בקומת קרקע לשימוש מקומי/שכונתי וכן בניינים בני 4 קומות + חדרי יציאה לגג וכן מרתפים. סה"כ: 40 יחידות. שטח בניה עיקרי: 4,400 מ"ר (מגורים) ו- 1,000 מ"ר (מסחר). שטח בניה שירות שמעל לקרקע: 1,558 מ"ר (מגורים) ו- 480 מ"ר (מסחר). שטח בניה שירות מתחת לקרקע: 2,240 מ"ר (מגורים) ו- 160 מ"ר (מסחר). שטח דירה מינימלי יהיה 80 מ"ר. לפחות 80% מהדירות באזור זה יהיו בשטח עיקרי מינימלי של 92 מ"ר.

(ד) **אזור מגורים מיוחד** לבניינים בגובה 24 קומות + חדר יציאה לגג וכן קומת גג חלקית לשימושים טכניים ומרתפים וקביעת שטח פרטי פתוח סה"כ: 600 יחידות. שטח בניה עיקרי: 63,000 מ"ר. שטח בניה שירות מעל לקרקע: 31,800 מ"ר. שטח בניה שירות מתחת לקרקע: 44,500 מ"ר. שטח דירה מינימלי יהיה 80 מ"ר. לפחות 80% מהדירות באזור זה יהיו בשטח עיקרי מינימלי של 92 מ"ר.

10.3 קביעת אזורים המיועדים לבנייני ציבור. שטח בניה עיקרי: 19,560 מ"ר. שטח בניה שירות מעל לקרקע: 7,815 מ"ר. שטח בניה שירות מתחת לקרקע: 9,120 מ"ר.

10.4 קביעת אזורים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח.

10.5 קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה שתבוצע בתוכנית נפרדת או בתוכניות נפרדות לאחר אישור תוכנית זו.

10.6 קביעת תנאים למתן היתרי-בניה.

10.7 קביעת שטחים לדרכים חדשות, הרחבת דרכים והוראות בדבר דרכים משולבות.

מאשרת

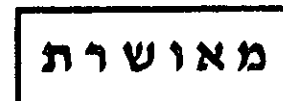
- 10.8 קביעת הוראות מחייבות לבינוי ולפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 10.9 תכנון מפורט לדרך האזורית מס' 4612.

11. הוראות התוכנית- הוראות בניה ותכליות באזורי היעוד:

11.1 אזור מגורים א' 1:

המגרשים 1 עד 92 (כולל) הצבועים בתשריט בצבע כתום בפסים אלכסוניים בצבע כתום כהה מהווים "אזור מגורים א' 1" ויחולו לגבי הוראות שלהלן:

א. תותר בניית שתי (2) יח' מגורים (דו-משפחתי) צמודות-קרקע בכל מגרש בבניין של עד שתי (2) קומות + חדר יציאה לגג או לחילופין ניצול חלל גג רעפים וכן מרתף (רום מירבי: 10 מ'), הכל כפוף לאמור בתקנון זה.



- ב. שטח המגרש לשתי יח' המגורים לא יפחת מ- 470 מ"ר.
- ג. זכויות הבנייה במגרשים תהיינה כמפורט ב"טבלת זכויות הבנייה".
- ד. הוראות:

- מתחת מפלס הכניסה הקובעת: ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבניה של היחידה לתכלית של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. (שטח עיקרי) מעליות, חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף תהא מתוך היחידה בלבד. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

- מעל למפלס הכניסה הקובעת: השטח העיקרי לבניה בכל מגרש יהיה 65% משטח המגרש נטו ובלבד שתכנית הקרקע לא תעלה על 35% לשטחים עיקריים ב-2 קומות, כפי שיפורט בתכנית הבניה והפיתוח כהגדרתה להלן. שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

- בקומת-הקרקע - לכל יחידת דיור תותר בניית מוסך בשטח של עד 30 מ"ר. ובגובה 2.25 מ' נטו המקנה מקום חניה לשני כלי רכב. המוסך ימוקם על קו בניה 0 תוך השתלבות בתכנון הגדר מבחינת עיצוב, חומרים וכד'. ויבנה על הקיר המשותף שבין שתי יחידות הדיור שבמגרש. שטח המוסך ייכלל במסגרת שטחי בניה שירות מעל הקרקע. אופן הבניה – כפי שייקבע בתוכנית לעיצוב אדריכלי המפורטת בס' 20.1 להלן.

במפלס הגגות: בבתיים עם גגות רעפים - תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' (ברוטו) מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. בבתיים עם גגות שטוחים - תותר בניית יציאה לגג ובלבד ששטחה, לרבות מעל פתח העליה לגג, לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור. שטחים אלה יהיו תוספת לשטחי הבניה העיקריים.

ה. קוי הבנין בתחום אזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט.

המגרשים 101 עד 117 (כולל) הצבועים בתשריט בצבע תכלת תחום בקו כחול כהה, מהווים "אזור מגורים ב' מיוחד" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן :

א. מספר יח' המגורים המותרות לבנייה במגרשים אלה יהיו ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבנייה. בכל מגרש תותר הקמת עד 3 בנינים של עד ארבע (4) קומות + חדר יציאה לגג וכן מרתפים, הכל כפוף לאמור בתקנון זה.

אם הבניינים אשר בכל המגרש יהיו מופרדים וככל שיהיו מופרדים, הרי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'.

ב. בשטח המגרשים נשוא סעי' זה תותר הקמת דירות גן-גג בלבד, קרי: יח' דו-קומתית צמודת-קרקע ועליה יח' דו-קומתית + חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה. תותר הצמדת חצר או חלק ממנה לדירות הגן.

ג. זכויות הבנייה במגרשים תהיינה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

ד. הוראות :

- מתחת למפלס הכניסה הקובעת :

מרתפים :

(1) תותר בנייה של עד 2 קומות מרתף שלא למגורים בגבולות המגרש. הכניסה והיציאה אל ומהמרתפים תהיה משולבת בפיתוח השטח.
(2) תכסית קרקע מירבית למרתפים 80%.

(3) תקרת המרתף לא תבלוט מעל המדרכה הגובלת או מעל המגרשים הגובלים בתחום קווי הבניין.

(4) תכליות מותרות במרתפים: חניה לפי התקן התקף ועל פי האמור בסעי' 15 להלן, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, אולם משחקים לילדים ולספורט, מעליות, חדרי מדרגות, ומחסנים לדיירים בלבד בשטח 6.00 מ"ר נטו ליח"ד, בתנאי ששטח כל הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף/ים.

(5) אולם המשחקים לילדים ולספורט יהווה חלק מהשטח העיקרי של הבנין בו הוא שוכן ומידתו לא תעלה על 150 מ"ר. אולם זה יירשם עם רישום הבנין כאמור כרכוש משותף של הבנין ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ייעשה שימוש באולם זה אלא לרווחת דיירי הבנין בלבד.

מאשרת

(6) גובה המרתפים לא יעלה על 2.2 מ"ר (נטו), אך אם שטח המרתף ייכלל בשטח העיקרי, גובה התקרה לא יעלה ל- 2.4 מ"ר (נטו).

- מספר מקומות חניה עפ"י התקן התקף ועל פי האמור בסעי' 15 להלן.

- מעל למפלס הכניסה הקובעת :
בקומת-הקרקע - מגורים בשטח-עיקרי כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
בשאר הקומות - מגורים בשטח-עיקרי כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

במפלס הגגות -
תותר בניית חדר יציאה לגג ובלבד ששטח החדר, לרבות מעל פתח העלייה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחידת דיור אשר בקומה העליונה של הבניין. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהא מתוך היחידות להן שייכות חדרי היציאה לגג, לפי העניין, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבניין. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על גג הבניין לא יעלה על 40% משטח הגג. שטחי-שירות ע"פ טבלת זכויות הבנייה.

ה. שטחה של יחידת מגורים באזור זה לא יקטן מ- 80 מ"ר (שטח עיקרי), וכמו כן לפחות 80% מיחידות המגורים באזור זה שטחן (שטח עיקרי) לא יקטן מ- 92 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ו. קוי הבנין בתחום אזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט.

אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית:

11.3

המגרשים 301 ו- 302 הצבועים בתשריט בצבע תכלת תחום בקו כחול כהה עם חזית סגולה באחד מצלעות המגרש, מהווים "אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. מספר יחידות המגורים המותרות לבנייה במגרשים אלה יהיו ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבנייה. בכל מגרש תותר הקמת עד 4 בנינים של עד חמש (5) קומות + חדר יציאה לגג וכן מרתפים, הכל כפוף לאמור בתקנון זה.

אם הבניינים אשר בכל מגרש יהיו מופרדים וככל שיהיו מופרדים, הרי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 6 מ'.

ב. שטח-הבנייה המסחרי המותר יהיה ע"פ המפורט בטבלה הנ"ל.

מאשרת

מאשרת

ג. גובה הבניינים :

בכל מגרש תותר הקמתו של בניין או בניינים בגובה עד 5 קומות + חדרי יציאה לגג, הכל מעל קומת קרקע בגובה כפול שגובהה לא יעלה על 6.00 מ' ברוטו.

ד. בקומת הכניסה :

קומת-עמודים ולצידה חזית-מסחרית ששימושיה המותרים יהיו: מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, שירותים בנקאיים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, מזנונים ושירותי בריאות, והכל כפי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן כ"כ מבואה, ומחסן עגלות. חלק מקומת הכניסה יכולה להיות גם בשני מפלסים (בכפוף לזכויות הבניה המצוינות בטבלת זכויות הבניה).

ה. מרתפים :

- (1) תותר בנייה של עד 2 קומות-מרתף שלא למגורים בגבולות המגרש. הכניסה והיציאה אל ומהמרתפים תהיה משולבת בפיתוח השטח.
- (2) תכסית קרקע מירבית למרתפים: 80%.
- (3) תקרת המרתף לא תבלוט מעל המדרכה הגובלת או מעל המגרשים הגובלים בתחום קווי הבניין.
- (4) תכליות מותרות במרתפים: חניה לפי התקן התקף ועל פי האמור בסעי' 15 להלן, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, אולם משחקים לילדים ולספורט, מעליות, חדרי מדרגות, ומחסנים לדיירים בלבד בשטח 6.00 מ"ר נטו ליחיד, בתנאי ששטח כל הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתפים.
- (5) אולם המשחקים לילדים ולספורט יהווה חלק מהשטח העיקרי של הבנין בו הוא שוכן ומידתו לא תעלה על 150 מ"ר. אולם זה יירשם עם רישום הבנין כאמור כרכוש משותף של הבנין ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ייעשה שימוש באולם זה, אלא לרווחת דיירי הבנין בלבד.
- (6) שטח המרתפים אף יוכל לשמש למטרה של אחסנה מסחרית בתנאי ששטחי המחסן/ים כאמור לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
- (7) גובה המרתפים לא יעלה על 2.2 מ"ר (נטו), אך אם שטח המרתף ייכלל בשטח העיקרי, גובה התקרה לא יעלה על 2.4 מ"ר (נטו).

מאשרת

(8) הכניסות והיציאות תהיינה מופרדות בין השטחים המוצמדים למסחר לבין השטחים המשמשים את יחידות המגורים כולל שטחי חניה.
(9) המרתף המסחרי יירשם כיחידה אחת עם היחידה שמעליו.

1. כל יתר זכויות הבנייה במגרשים תהיינה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

2. הוראות:

במפלס הגגות:
תותר בניית חדר יציאה לגג ובלבד ששטח החדר, לרבות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחידות דיור אשר בקומה העליונה של הבנין. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהא מתוך היחידות להן שייכות חדרי היציאה לגג, לפי העניין, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבנין. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על גג הבנין לא יעלה על 40% משטח הגג.

שטחי-שירות קומתיים:
על פי טבלת זכויות הבנייה.

ח. שטחה של יחידת מגורים באזור זה לא יקטן מ 80 מ"ר (שטח עיקרי), וכמו כן לפחות 80% מיחידות המגורים באזור זה שטחן (שטח עיקרי) לא יקטן מ 92 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ט. קוי הבנין בתחום אזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט.

אזור מגורים מיוחד:

11.4

המגרשים 201 עד 205 (כולל) הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה, מהווים "אזור מגורים מיוחד" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. בכל מגרש נשוא סעי' זה יותר הקמתו של בנין אחד בלבד.

ב. מספר יח' המגורים המותרות לבנייה במגרשים אלה יהיו ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבנייה.

ג. גובה הבניינים:

בכל מגרש תותר הקמתו של בנין בגובה עד 24 קומות + חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה, הכל מעל קומת-כניסה-כפולה שגובהה לא יעלה על 6.00 מ' ברוטו וכן מתקנים טכניים על גגות הבניינים כמפורט בס' 11.4 (י) להלן.

ניתן יהיה להמיר חדרי יציאה לגג ליחידת דיור אחת בגג, בתנאי ששטח דירת הגג לא יקטן מ 100- מ"ר ולא יעלה על 120 מ"ר (שטח עיקרי), וזאת ללא שינוי בסך הכל זכויות הבניה.

יחידת דיור זו תהיה בנוסף למספר יחידות
הדיור המותרות בכל אחד מהמגרשים 201-205
הגובה הסופי של הבניינים כמפורט בסעי' 11.4
זה יתואם בשלב היתר בניה עם מנהל התעופה
האזרחית.

בקומת הכניסה :

מבואה, ומחסן עגלות. חלק מקומת הכניסה
יכול להיות גם בשני מפלסים.

תותר בניית עד 2 יחידות מגורים (דירות גן)
בתחום קומה זו. דירות אלו מהוות חלק
מסה"כ מספר-יחיד המותרות לבנייה במגרש
ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבנייה.

הוראות :

מרתפים :

(1) תותר בנייה של עד 3 קומות-מרתף
בגבולות המגרש.

הכניסה והיציאה אל ומהמרתפים
תהיה משולבת בפיתוח השטח.

(2) תכסית קרקע מירבית למרתפים : 80%

(3) תקרת המרתפים כולל פיתוח (בתוספת

שכבת האדמה הגננית) לא תבלוט מעל

המדרכה הגובלת או המגרשים

הגובלים מעבר ל- 0.5 מ'. תקרת

המרתף שבתחום המגרש (ושלא

בתחום הבניין), תכוסה בשכבת אדמה

גננית בגובה 1.00 מ' לפחות, אשר

תאפשר גינון ונטיעות.

(4) תכליות מותרות במרתפים : חניה לפי

התקן התקף ועל פי האמור בסעי' 15

להלן, מקלט, מתקנים הנדסיים, חדר

ניהול ותחזוקה ומתקנים טכניים,

תברואתיים, אולם משחקים לילדים

ולספורט, מעליות, חדרי מדרגות

ומחסנים לדיירים בלבד בשטח 6.00

מ"ר נטו ליחיד, בתנאי ששטח כל הנ"ל

יהוו לפחות 50% משטח המרתפים.

מחסני הדיירים, בשטח 6.00 מ"ר נטו

ליחיד, ימוקמו במרתפים בלבד.

(5) גובה המרתפים לא יעלה על 2.2 מ"ר

(נטו) אך אם שטח המרתף ייכלל

בשטח העיקרי, גובה התקרה לא יעלה

על 2.4 מ"ר (נטו).

ו. השטחים לרווחת כל דיירי הבנין ירשמו
כשטחים משותפים.

ז. תותר ההקמה בבניינים נשוא סעיף זה של אולם

משחקים לילדים וכן מועדון דיירים ו/או

בריכת שחיה ו/או חדר ספורט ובלבד

שהשטחים של אלה ייכללו בשטחים העיקריים

המותרים לבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

אולם/ות זה/אלה יירשמו עם רישום הבנין בו

הוא/הם שוכנים כרכוש משותף של הבנין

ותירשם הערת אזהרה תכנונית בלשכת רישום

המקרקעין לפיה לא ייעשה שימוש באולם/ות

אלא לרווחת דיירי הבנין בלבד.

מאשרת



ח. המפלס הסופי של הקרקע במגרשים נשוא סעיף זה לאחר פיתוח לא יחרוג מבעבר ל- 0.5 מ"ר ממפלס כל המגרשים הגובלים עמם.

ט. כל זכויות הבנייה במגרשים תהיינה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.

י. במפלס הגגות: תותר בניית חדר יציאה לגג ובלבד ששטח החדר, לרבות מעל פתח העליה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר לכל יחידות דיור אשר בקומה העליונה של הבנין. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהא מתוך היחידות להן שייכות חדרי היציאה לגג, לפי העניין, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבנין. סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים טכניים נוספים על גג הבנין, לא יעלה על 40% משטח הגג.

יא. שטחה של יחידת מגורים באזור זה לא יקטן מ- 80 מ"ר (שטח עיקרי), וכמו כן לפחות 80% מיחידות המגורים באזור זה שטחן (שטח עיקרי) לא יקטן מ 92 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

יב. היתר הבניה אשר ינתן לבנינים שייבנו באזור יעוד זה יכלול הוראות בדבר מתן התחייבות להתקשר עם חברת תחזוקה אשר תבצע את מטלות התחזוקה והניקיון של הבנין, לרבות החניונים והחצרות.

יג. קוי הבנין בתחום אזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט.

11.5 שטח ציבורי פתוח הצבוע בתשריט בצבע ירוק.

(א) יעוד השטחים נשוא ס' זה ייקרא: שצ"פ – פארק-עירוני.

(ב) מגרשים 501-502 ישמשו כפארק – עירוני ושטחם יהיה: 29,000 מ"ר.

(ג) מבלי לפגוע באמור בס"ק (א) דלעיל הרי שאזור זה ישמש לצורכי ציבור והתכליות המותרות יהיו:

(1) גנים ציבוריים, חורשות ושדרות.

(2) מגרשי ספורט ומשחק.

(3) מתקני ספורט ובריכת שחיה (ללא מבנים).

(4) מתקנים לנופש ונוי (ללא מבנים).

(5) קיוסקים בהסכמת הועדה המחוזית.

(6) בתי שימוש ציבוריים.

(7) מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז, מתקני חשמל וטלפון.

(ד) שטחי הבניה המירביים של המבנים בפארק העירוני: 2%, דהיינו: 580 מ"ר.

(ה) בתחום רצועות השצ"פ שבדרך המסומנת בתשריט והידועה בשם: דרך מס' 4612 (להלן: "דרך מס' 4612") יבוצע מיגון אקוסטי ומדרכות להולכי רגל. רוחב המדרכה לא יקטן מ- 2.5 מ'. המיגון האקוסטי, על פי האמור בסעיף 17.1 שלהלן. ברצועות השצ"פ כאמור תיאסר כל בניה למעט המיגון האקוסטי כמפורט לעיל או חניה במרחק הקטן מ 23 מ' משפת הדרך.

(ו) לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים אשר בינות למגרשי המגורים במתחם התוכנית.

מאשרת

שטח פרטי פתוח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה:

11.6

א. השימושים בשטח זה יהיו: שבילים להולכי רגל, חניה מתחת לשפ"פ, פרגולות, שבילים לאופניים, מתקנים למשחקי ילדים, מעבר לרכב חרום או רכב הרשות המקומית למטרות חרום. שטחים אלה יירשמו בבעלות בעלי המגרשים הגובלים בהם כדלקמן:

- שפ"פ A 117 יירשם בבעלות בעלי מגרש 117.
- שפ"פ A 201 ו- B 201 יירשמו בבעלות בעלי מגרש 201.
- שפ"פ A 202 ו- B 202 יירשמו בבעלות בעלי מגרש 202.
- שפ"פ A 203 יירשם בבעלות בעלי מגרש 203.
- שפ"פ B 203 יירשם בבעלות בעלי מגרש 203.
- שפ"פ A 204 יירשם בבעלות בעלי מגרש 204.
- שפ"פ B 204 יירשם בבעלות בעלי מגרש 204.
- שפ"פ A 205 ו- B 205 יירשמו בבעלות בעלי מגרש 205.

דרכים פרטיות (כמסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה:

הדרך הפרטית A 8 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 8 ו- 11.

הדרך הפרטית A 16 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 16 ו- 19.

הדרך הפרטית A 24 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 24 ו- 27.

הדרך הפרטית A 32 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 32 ו- 35.

הדרך הפרטית A 40 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 40 ו- 43.

הדרך הפרטית A 69 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 69 ו- 68.

הדרך הפרטית A 71 תירשם בבעלות בעלי מגרשים 71 ו- 70.

הדרך הפרטית A 73 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
72 ו- 73.

הדרך הפרטית A 75 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
74 ו- 75.

הדרך הפרטית A 101 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
101 ו- 102.

הדרך הפרטית A 104 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
104, 105 ו- 106.

הדרך הפרטית A 107 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
107, 108 ו- 201.

הדרך הפרטית A109 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
109, 110 ו- 202.

הדרך הפרטית A 111 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
111, 301 ו- 203.

הדרך הפרטית A 112 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
112, 302 ו- 204.

הדרך הפרטית A 113 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
113, 114 ו- 205.

הדרך הפרטית A 115 תירשם בבעלות בעלי מגרשים
115, 116 ו- 117.

ב. השפ"פים A 106, A 201, B 201, A 202, B 202, A 203, B203, A 204, B 204, A 205, B 205 ו- A 117 יגודרו בגדר רשת שקופה וזאת על פי אישור מהנדס העיר. לא תהיה בשטח השפ"פים הנ"ל זיקת הנאה לציבור.

מאשרת

11.7 אזור למבני ציבור הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום:

מגרשים 601, 602 ו- 603 מיועדים לשטח לבנייני ציבור לתכליות הבאות: חינוך, תרבות, דת, שטחי נופש או ספורט, מוסדות קהילתיים ו/או מרפאות. בכל מקרה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בניה ופיתוח לביצוע בקני"מ 1:500 אשר תכלול כל האמור בסעיף 21.1 להלן ובנוסף תכניות המבנים (1:250).

בכל השטחים לבנייני הציבור זכויות הבניה תהיינה עד 120% לשטחים עיקריים לבניינים עד 4 קומות בלבד מעל קומת הקרקע ועד 40% שטחי שרות מעל הקרקע המחושבים מהשטח העיקרי לפי תכנית הקרקע הבאה: במגרש 601: עד 40% קווי בנין: כמסומן בתשריט.
במגרשים 602 ו- 603: עד 40% קווי בנין: כמסומן בתשריט.

מרתפים: יותרו עד שתי קומות מרתף בתכנית מירבית של 80% בכל מרתף, וזאת לתכליות חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד' בתנאי ששטחי כל הנ"ל לא יעלו על 50% מהשטחים המותרים לבניית מרתפים ואילו יתרת השטחים ישמשו הצרכים של הקומות העליונות בתכליות כגון: ארכיונים ומחסנים.

קוי הבנין בתחום אזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט.

13.1 א. דרך 4612 תהיה משוקעת ותתוכנן עפ"י העקרונות המופיעים במסמך ה'1 (תשריט מיגון אקוסטי עקרוני, מערך מיגון אקוסטי לכביש משוקע לא מקורה).

ב. עפ"י שיקול דעת הגורמים האחראיים לביצוע הדרך הלכה למעשה, יותר קרוי דרך 4612, לפי העקרונות המופיעים במסמך ה'2 (תשריט מיגון אקוסטי עקרוני מערך מיגון אקוסטי לדרך משוקעת ומקורה (ממונהרת), ובמקרה זה לא יהיה צורך בתוכנית נוספת לשם שינוי החלופה כאמור לעיל.

13.2 שדרות קציר (להלן "דרך מס' 19") בקטע המסומן בקווים אלכסוניים כאמור להלן, יבוטל בעת סלילתה ופתיחתה לתנועה של דרך 4612 בקטע אשר בין צומת דרך מס' 19 ושדרות בן-גוריון (להלן: "המחלף הצפוני") לבין דרך שיבא (להלן: "השלב הסופי"). ביטול זה לא יהווה שינוי לתוכנית זאת. קטע זה של דרך מס' 19 המבוטל כאמור, ישמש מציר דרך מס' 19 מערבה "לשטח לבנין ציבורי" ומציר הדרך מזרחה "לשצ"פ".

הקטע של דרך מס' 19 המיועד לביטול כאמור יסומן בתשריט בקווים אלכסוניים כחולים על הצבע האדום. או אדומים על הצבע ספיה, לפי הענין. יעוד קטע הדרך המבוטל יהיה ל"שטח לבנין ציבורי".

הכניסה לבנין הציבורי תהיה מדרך מס' 19 ולא מדרך מס' 4612.

סלילת דרך מס' 4612 לענין סעיף זה תכלול: התקנת רמזורים בצמתים עם שדרות בן-גוריון וליד הכניסה לבית החולים תל-השומר אם ידרש, כולל הסדרת המחלף הצפוני בהתאם למפורט בנספח התנועה (תכנון שלב סופי) והכל כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה.

13.3 פתרונות הגישה מצד צפון לבניינים המוצעים בתוכנית יינתנו במסגרת הסדרת המחלף הצפוני בין רחוב קציר (דרך מס' 19) ושדרות בן גוריון ולעת פתיחת דרך 4612 לתנועה במלוא רוחבה.

13.4 הצומת שבין דרך 12 בתוכנית לדרך 4612 ייסגר לפניות שמאליות בקרות המוקדם מבין הארועים כדלקמן:

א. פתיחה לתנועה של המחלף שבין שדרות בן גוריון לדרך 4612.

ב. פתיחה לשרות של קו רק"ל בתוואי דרך 4612.

13.5 תוכנית זו תהווה תוכנית מפורטת לשם סלילת דרך מס' 4612 וניתן יהיה לבקש היתר בניה או הרשאה לסלילת דרך או הקירו לדרך לאחר שתאשר זאת הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה. למרות כלליות האמור, הרי שאם דרך 4612 תבוצע כמפורט לענין זה בס' 261 (ד) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), כי אז לא יידרש להוציא היתר בניה לביצועה.

מאשרת

מאשרת

13.6 כל עוד לא בוטל הקטע מדרך מס' 19 כמפורט לעיל בסעי' 13.2 דלעיל (להלן: "השלב הזמני") לא תהיה נגישות ישירה למגרשים הגובלים בדרך מס' 19, למעט בצמתים המחוברים ישירות לרחוב עפ"י נספחי התנועה המהווים חלק מתוכנית זו, וכמו כן כל עוד לא בוטל הקטע מדרך מס' 19 כאמור לעיל, הכניסה למגרש 601 תהא מדרך 12 בלבד. התכנון המפורט של המבנה אשר ייבנה במגרש 601 יאפשר שינוי מיקום הכניסה בשלב הסופי לכניסה מדרך מס' 19.

13.7 לכשתיסלל דרך מס' 4612, לא תהיה נגישות ישירה למגרשים הגובלים בה.

13.8 תרשם זיקת הנאה לציבור ברצועות השפ"פ ברוחב של 2 מ"ר לאורך דרך מס' 19 בשטח 850 מ"ר. לאחר ביטול הקטע מדרך מס' 19 כמפורט לעיל תותר כניסה למגרשים הגובלים בדרך מס' 19, דרך רצועות שפ"פ אלו.

13.9 לאחר סלילת דרך מס' 4612, ובעת ביטול הקטע מדרך מס' 19 כמצויין בסעי' 13.2 דלעיל, תינתן אפשרות לנגישות ישירה למגרשים הגובלים בדרך מס' 19. הדבר לא יהווה שינוי לתוכנית מתאר זו.

13.10 כל תכנון מפורט של דרך מס' 4612 יהיה כפוף לאישור של הרשות המוסמכת לענין רכבת קלה. תוכניות הביצוע שתוגשנה לאישור הרשות המוסמכת כאמור יציגו פתרונות תנועה כוללים (התחברויות, צמתים) בהפרדה לשני שלבים: ללא רכבת קלה (להלן: "רק"ל") ועם רק"ל.

13.11 תקן חנייה יהיה כמפורט בסעי' 15 להלן.

13.12 יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית רמת-גן להתיר הקמת גשר להולכי רגל מהשצ"פ שבמגרש 502 ומעל לדרך מס' 19.

14. תישמר במרכז זכות הדרך לדרך 4612 רצועה נקיה מתשתיות. בכל מקרה, תכנון וביצוע עבודות להנחת תשתיות בתחום הדרך לרבות סלילת הדרך ומתקניה יתואמו טרם העבודה עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

15. הוראות בדבר חניה:

15.1 מספר מקומות החניה בתחום מגרשי המגורים ו/או מגורים משולבים עם חזית מסחרית יהיה על פי התקן התקף, אך לא פחות מ 2 מכוניות ליחידת דיור. אף בנוגע למגרשים שאינם למגורים ו/או למגורים משולבים עם חזית מסחרית תהא החניה על פי התקן התקף.

15.2 יותר לאחד כניסות לחניונים עפ"י תכנית בינוי משותפת. יותר חיבור חניונים עפ"י תכנית בינוי משותפת באמצעות זיקות הנאה למעבר ורישומם כדין.

15.3 החניה בכל מגרשי המגורים באזורים: אזור מגורים ב', אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, תהיה כולה תת קרקעית.

15.4 החניה באזור מגורים א'1 תהיה כמפורט בסעיף 11.1 (ד), אך ניתן יהיה לחילופין לאפשר חניה במרתף.

16. נספח התנועה:

שלבי הביצוע, הרוחב המירבי של הדרכים, מיקום הצמתים והכניסות אשר בנספח התנועה המוזכר בסעי' 6 לעיל תהיינה הוראות מחייבות. עם זאת שינויים בהסדרי התנועה ו/או בשלבי הביצוע המופיעים בנספח התנועה בכפוף לאישורם ע"י משרד התחבורה, לא יהיו שינוי לתב"ע.

17. נספח הבינוי:

(א) נספח הבינוי המוזכר בסעי' 6 לעיל הינו נספח מנחה אך גובהו הבניינים כמפורט בו יהיו מחייבים.

(ב) יש לתאם עם מנהל התעופה האזרחית את הגובה הסופי של הבניינים במגרשים 201-205 בשלב הגשת התוכנית לעיצוב אדריכלי (כהגדרתה להלן).

18. הוראות איכות הסביבה:

(הוראות סעיף זה מתבססות על הנחיות תסקיר ההשפעה על הסביבה אשר הוכן לצורכי תוכנית זו וכן 2 ההשלמות לתסקיר להלן: "תסקיר ההשפעה על הסביבה").

18.1 הוראות סביבתיות לדרך 4612

18.1.1 טרם תחילת ביצוע דרך מס' 4612 יוגש למשרד לאיכות הסביבה נספח ביצוע מפורט למיגון אקוסטי של הדרך (להלן: "נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612").

נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 יועבר למתכנן מחוז תל אביב במשרד הפנים למשרד לאיכות הסביבה, ליחידת איכות הסביבה של עיריית רמת-גן, לוועדה המקומית אורנו ולמועצה האזורית אפעל. אישור המסמך ייעשה ע"י מתכנן מחוז תל אביב לאחר קבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

18.1.2 יש להבטיח כי המפלסים החזויים מהדרך במבנים קיימים במועד אישור תוכנית זו לא יעלו על הקריטריונים הבאים: 64 dB(A) למבני מגורים ו- 59 dB(A) למבני ציבור זאת בכפוף לאמור בסעיף 18.1.4 בהמשך.

מאשרת

18.1.3 נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 יציג את התכנון המפורט והעדכני של המיגון האקוסטי וכן את כל הנתונים והחישובים לביסוס התכנון, לרבות תשריטי תנוחה מפורטים בקני"מ של 1:1000 לפחות, וחתכי רוחב המייצגים את כל קבוצות המבנים לאורך התוואי, בקני"מ של 1:200.

נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 יציג את החומרים מהם יוקמו מתרסי הרעש, את אופן עיצובם, את תוכנית הטיפול הנופי (גינון, השקיה וכו').

18.1.4 במידה ולא ניתן יהיה להשיג את הקריטריונים הנקובים בס' 18.1.2 דלעיל תושלם ההגנה האקוסטית באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנים הקיימים.

המיגון האקוסטי לבתים הקיימים בעת אישורה של תוכנית זו ואשר ממערב לדרך 4612 יבוצעו בהתאם לתוכנית זו ע"י מבצעי הדרך 4612.

המיגונים יעשו יחד עם ביצוע הדרך.

המיגון האקוסטי של המבנים המוצעים עפ"י התוכנית, מצידה המזרחי של דרך 4612 יבוצע על ידי מבקשי היתרי הבניה. הקירות האקוסטיים לאורך צידה המזרחי של דרך 4612 ותוספות המיגון למעטפת הבינוי המוצע, במידה ויידרשו לאחר סלילת דרך 4612 ופתיחתה לתנועה, יבוצעו ע"י מבצעי הדרך.

הטיפול האקוסטי לדרך 4612 יבוצע עפ"י הכללים שקבעה הועדה הבינמשרדית לרעש מדרכים בדו"ח מפברואר 1999 כפי שיפורטו בנספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612, אשר יאושר כאמור בטרם סלילת דרך 4612.

18.1.5 נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 יתייחס גם לרעש הצפוי ממערכת האוורור של המנהרה אשר בדרך 4612. הרעש שייגרם ע"י מערכת זו יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ס-1990.

18.1.6 במידה ותהיה אי התאמה בין נספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 המתייחס לרעש מדרך מס' 4612 לבין תסקיר ההשפעה על הסביבה, או הוראות תוכנית זו, יגבר האמור בנספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612, ובתנאי שהשינויים אינם שינויים לא מהותיים והם אושרו ע"י מתכנת המחוז במשרד הפנים לאחר קבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

18.1.7 במידה ודרך 4612 תבוצע בחלופה המשוקעת ומקורה (ממונהרת), כי אז טרם תחילת ביצוע הדרך יוגש למשרד לאיכות הסביבה נספח ביצוע מפורט בנוגע למערכות האוורור של המנהרה. המסמך יוכן עפ"י ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ויאושר על ידו.

מאשרת

18.2 חוות דעת אקוסטית למבנים שבתחום התכנית

18.2.1 תנאי למתן היתר בניה למבנים במגרשים 201-205, 103,106 ו-117 יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים שישולבו במעטפת המבנים (להלן: "נספח הביצוע האקוסטי של המבנים"). נספח הביצוע האקוסטי של המבנים יהווה חלק מהמסמכים אשר יוגשו לשם קבלת היתרי בניה למבנים אשר ייבנו במגרשים הנ"ל, יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן, ויהווה תנאי למתן היתר בניה לבניית המבנים במגרשים הנ"ל כאמור. נספח הביצוע האקוסטי של המבנים יפרט את הפסד ההעברה האקוסטי, את ההנחיות לתכנון פתחי הדירות, מערכת מזוג האויר ועוד.

18.2.2 תנאי למתן היתר בניה למוסדות הציבור יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי אשר יפרט את האמצעים למניעת רעש מדרך מס' 4612 (להלן: "נספח הביצוע האקוסטי של מוסדות הציבור"). נספח הביצוע האקוסטי של מוסדות הציבור יהווה חלק מהמסמכים אשר יוגשו לשם קבלת היתר בניה למוסדות הציבור, יאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן, ויהווה תנאי למתן היתר בניה למוסדות הציבור.

- נספח הביצוע האקוסטי של מוסדות הציבור יציג את האמצעים להפחתת הרעש לרבות ומבלי לגרוע:
- תכנון שימושים רגישים (כיתות לימוד וכו') בעורף המגרש.
- תכנון שימושים לא רגישים ברצועת המגרש הסמוכה לדרך מס' 4612.
- הפנית פתחים.
- טיפול אקוסטי במבנים.

נספח הביצוע האקוסטי יתייחס גם לנושא ההפרעה הצפויה להגרם למגורים הסמוכים עקב פעילויות בתחומי המוסד הציבורי.

מאשרת

עקרונות לתכנון דרך מס' 4612:

18.3

18.3.1 דרך מס' 4612 תהא כפי שפורט לענין זה בס' 13.1 לעיל.

18.3.2 "שיפוע דרך 4612, וכן מפלס קרוי המנהרה של דרך 4612 (אם תקורה), יאפשרו בתוך המנהרה גובה מתאים להתוויית הרק"ל. מעל לקרוי הדרך יוסדר בית גידול לעצים, בעומק 1.5 מ' אדמה גננית..

18.3.3 דרך מס' 4612 לא תיפתח לתנועה טרם השלמת המיגון האקוסטי כפי שיאושר בנספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612 כאמור בסעי' 18.1 דלעיל.

נספח ביצוע נופי לדרך מס' 4612:

18.4

18.4.1 נספח הביצוע הנופי לדרך (להלן: "נספח הביצוע הנופי") יהווה חלק מנספח הביצוע האקוסטי לדרך 4612. נספח זה יפרט את התכנית לעיצוב מתרסי הרעש, תכנית הנטיעות והגינות ויתייחס, בין היתר, לשיקום מפגעים נופיים המשפיעים על כפר אז"ר ועל הבניה למגורים אשר תיבנה במסגרת תוכנית זו, עקב סלילת דרך מס' 4612. לבעלי המגרשים הגובלים לדרך 4612 תינתן הזכות לעיין בנספח הביצוע הנופי ולהעיר לגביו. הערותיהם יובאו בחשבון בעת אישור נספח הביצוע הנופי.

תכנון נופי של הפארק

18.5

18.5.1 במידה ותיבחר ע"י מבצעי הדרך 4612, החלופה המשוקעת ומקורה (ממונהרת), כי אז ובמקרה זה שטח הפארק שמעל למנהרה יהיה כלול בשטחי הביצוע כאמור לעיל, ויבוצע באחת משתי החלופות כדלקמן:

חלופה א': אם עדיין לא בוצעה המנהרה - יבוצע פיתוח חלקי אקסטנסיבי, ובהעדפה לעצים שניתנים להעתקה ועפ"י תכנית פיתוח לביצוע שתתאים בין מפלסי הפארק שבתחומי הדרך העתידיים ובין יתרת שטחי הפארק.

חלופה ב': במידה ואכן בוצעה המנהרה, הביצוע יהיה על פי התוכנית לעיצוב אדריכלי כהגדרתה בסעי' 20.1 להלן במתכונתה הסופית. בכל מקרה, מפלסי הפארק בתכנית הבניה והפיתוח, לביצוע ממזרח לדרך מס' 4612 יהיו המפלסים הסופיים.

18.6.1 תנאי נוסף לתחילת ביצוע העבודות לסלילת דרך מס' 4612 יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים (להלן: "נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים") לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה. נספח ביצוע זה יתייחס לנושאים הבאים:

- א. מפגעי הרעש הצפויים מצידוד הבניה.
- ב. רעש ממערכות מכניות הנדרשות לביצוע העבודה (דיזל גנרטור, מערכות לאוורור המנהרה ועוד).
- ג. מפגעי רעידות (במידה וביצוע המנהרה לא יהיה בשיטה של "חפירה וכיסוי").
- ד. מפגעי אבק.
- ה. דרכי גישה לאתר העבודה ומיקום אתר ההתארגנות.

מאשרת

בנוסף יתייחס נספח הביצוע למניעת מפגעים סביבתיים לנושאים נופסים על פי הנחית המח' לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן, יהווה תנאי להיתר לתחילת העבודות לסלילת דרך מס' 4612.

18.6.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יעמדו ציוד הבניה ועבודות הבניה בכל שטח התוכנית בתקנים הבאים:

- א. בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט – 1979.
- ב. בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג – 1992.

18.6.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.6.1 לעיל מומלץ לנקוט באמצעים הזמניים הבאים לצורך הפחתת מטרדי רעש ואבק במבנים הקיימים לצד דרך מס' 4612, משך תקופת סלילת דרך מס' 4612 ועקב סלילתה, והכל כפי שיאושר בנספח הביצוע למניעת מפגעים סביבתיים וכדלקמן:

- א. הקמת מתרס רעש זמני בגובה של 3-4 מ' לאורך הגבול המערבי של דרך מס' 4612, העובר בסמוך למבני המגורים הקיימים בכפר אז"ר, ולאורך הגבול המזרחי של דרך מס' 4612 העובר בסמוך למבני המגורים הקיימים שברח' מנדס, עד לגמר העבודות לסלילת דרך מס' 4612.
- ב. אתרי ההתארגנות של הקבלן המבצע את סלילת דרך מס' 4612 והגישות אליהם יהיו ממזרח לתוואי דרך מס' 4612, בשטח המיועד לפארק. לא יותר מעבר משאיות וציוד כבד דרך כפר אז"ר.

18.6.4 לשם מניעת מפגעים בעת ביצוע עבודות העפר בשטח התוכנית יש לדאוג להרטבת דרכי העפר אשר ישמשו לבניית המבנים בשטח התוכנית בהתאם להנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

18.6.5 עודפי עפר שיווצרו עקב עבודות בשטח התוכנית יפזרו לאתרי שפיכה מוסכמים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית ר"ג.

18.7.1 לאחר פתיחת דרך מס' 4612 לתנועה, ולא יאוחר מחצי שנה לאחר מכן, יבוצעו מדידות רעש בקומות השונות של המבנים הסמוכים לדרך מס' 4612, לבדיקת יעילות מתרסי הרעש. במידה ויימצא כי מתרסי הרעש אינם מספקים את ההגנה המספקת ולמבנים לא ניתן טיפול דירתי, יבוצע המיגון הדירתי על פי כללי הוועדה. לחילופין, תישקל האפשרות לשפר את מתרסי הרעש כדי להשיג את ההגנה הנדרשת. דוח מדידות הרעש והמלצותיו יועבר להערות המשרד לאיכות הסביבה.



18.8 בדיקת השפעת רוחות והצללה.

תנאי לאישור התוכנית לעיצוב אדריכלי כהגדרתה להלן, יהיה הכנת חו"ד אשר תבחן השפעת הבניינים אשר ייבנו במגרשים 201-205 על מפגעי רוחות, ותפרט את האמצעים הנדרשים לשיכוך הרוחות לפי הצורך. חו"ד תתייחס כמו כן גם להשפעת הבניינים אשר יבנו במגרשים כאמור גם ביחס להצללה. חוות הדעת תאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן. המלצות חוות הדעת יוטמעו בתוכנית לעיצוב האדריכלי כהגדרתה להלן.

18.9 רדיוסי מגן

18.9.1 כל קוי הביוב אשר יימצאו בשטחי התוכנית ואשר בתוך אזור מגן ג' לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה - 1995 מבאר הקידוח "קריניצי" ימוגנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

18.9.2 ברדיוס מגן ב' לפי התקנות דלעיל כמסומן בתשריט התוכנית לא תותר כל בניה.

18.10 נספחי ביוב וניקוז

נספחי הביוב והניקוז הקשורים לשטחי תוכנית זו יועברו למשרד הבריאות וליחידת איכות הסביבה של עיריית רמת-גן תוך כדי תאום עם המשרד לאיכות הסביבה לשם בדיקתם כחלק מהליך בקשת היתרי הבניה בשטח התוכנית. אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י משרד הבריאות ואישור האמצעים למניעת רעש וריח בתחנת השאיבה לביוב ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן יהוו תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית.

19. הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה:

19.1 כל החלקות וחלקי החלקות שבתחום התכנית והרשומות בסעיף 3 שבהוראות לתכנית מהווים מתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה.

19.2 לאחר אישור תוכנית זו תוגש לאישור הוועדה המקומית רמת-גן תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה לגבי כל שטח התוכנית, וכן יוגשו עם תוכנית זו לאישור כאמור טבלאות הקצאה ואיזון. התוכנית תוגש תוך שנתיים ממועד אישורה של תוכנית זו.

20.1

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתאושר ע"י המהנדס העיר רמת-גן תכנית בינוי ופיתוח וכן תכנית תשתיות ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית בק.מ. 1:500 (להלן: "**התכנית לעיצוב אדריכלי**"). כמו כן לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת ביצוע מטלות הפיתוח במתחם התוכנית.

תוכנית הבניה והפיתוח תוכן לכל מתחם על פי אזורי היעוד, ע"פ הנחיות אדריכל העיר, ותאושר ע"י מהנדס העיר רמת-גן. התכנית לעיצוב אדריכלי תכלול:

(א) אופן העמדת הבניינים בכל מגרש ומגרש לפי מידות, צורה ומרווחים.

(ב) ציון מפלס הכניסה לבניינים (רצפות), גבהי הבניינים והמבנים שמעליהם (חדרי גג וחדרי מכוניות).

(ג) חתכים עקרוניים של הבניינים בהתייחס לרחובות הגובלים, לרבות צורת גמר גגות ומתקנים סולריים, אנטנות וצלחות קליטה ו/או כל מתקן אחר.

(ד) פיתוח גינות, שבילים וגדרות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

(ה) חתכים עקרוניים של גדרות הגובלות ברחובות ומיקום הכניסות לבניינים ולחניונים.

(ו) גובה חניון שמחוץ לקו הבניין ועיצוב קירותיו הגובלים בגבולות המגרשים.

(ז) חומרי חיפוי הגדרות.

(ח) הנחיות עקרוניות למיקום ועיצוב האלמנטים העיקריים, כגון: מתקני אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת תאורה, פתחי אוורור, תיבות דואר וכדומה.

(ט) אלמנטים לשיכוך מפגעי רוחות עפ"י מימצאי חוות הדעת כמפורט בסעיף 18.8 לעיל.

(י) במגרשים הגובלים עם הקו הכחול של התוכנית שאינם מגרשים פרטיים יתאפשר קיומו של ציר ירוק משני למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, ובאם יידרש תוסג הגדר מגבול המגרש, ככל שישנה, וכל זאת על מנת לאפשר המעבר כאמור. בכפוף לאמור, תבטיח התכנית לעיצוב אדריכלי המשכיות הציר הירוק המשני כאמור, והכל בהתאם לתוכנית תממ/5.

תוכנית זו תועבר לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

20.2

תנאי להיתר בניה לבנין הראשון אשר ייבנה במגרשים 201-205 הוא אישור תוכנית הביצוע של הפארק.

20.3

תנאי להיתר בניה לכל אחד משאר הבניינים אשר ייבנו במגרשים 201-205 הוא מתן התחייבות בכתב של הבעלים של אותם מגרשים בהם ייבנו שאר הבניינים כאמור להבטחת ביצוע חלקי הפארק הנוותרים להנחת דעת מהנדס העיר.

20.4

תנאי נוסף למתן היתר בניה לכל אחד מהבניינים אשר ייבנו במגרשים 201-205 היא מתן התחייבות להתקשר עם חברת תחזוקה אשר תבצע את מטלות התחזוקה והניקיון של הבנין, לרבות החניונים והחצרות.

20.5

הבקשה להיתר הבניה תכלול בין היתר, תכנית לפיתוח המגרש בקני"מ 1:100 בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי והפיתוח שהוכנה כאמור ובה פתרונות חנייה, גינון, ריצוף, גידור וניקוז.

תוכנית פיתוח זו תכלול בין היתר פתרון למשמרת מים עפ"י ההנחיות בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17 בדבר "משמרת מים" וכן פתרון הפרדה בין מערכת ניקוז לבין מערכת ביוב.

מאושרת

מאשרת

- כן תכלול הבקשה להיתר בניה תוכנית סניטרית שתכלול בין היתר פתרון למשמרת מים כחלק בלתי נפרד ממנה.
- הועדה המקומית תהא רשאית להתנות את מתן היתר הבניה אף בביצוע קידוחים לקליטת מים בתחום המגרש ושאיבת עודפי גלישת המים על פי תוכנית מתואמת עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן.
- 20.6 תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת כל התשתיות הקיימות ו/או העתידיות הנדרשות בתחום שטח התוכנית באישור מהנדס העיר עפ"י הסכם עם עיריית רמת-גן.
- 20.7 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית ניקוז מפורטת לשטח התוכנית ע"י רשות הניקוז.
- 20.8 תנאי למתן היתר בניה לבניינים שבמגרשים 201 - 205 הוא תאום גובה הבניינים הסופי עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- 20.9 מקלטים וחדרים מוגנים, יתוכננו ע"פ תקנות והוראות הג"א.
- 20.10 תנאי למתן היתר בניה לבנייני הציבור במגרשים 601, 602 ו-603 אשר בתוכנית זו וכן לבנייני המגורים במגרשים 201-205, 106, 103 ו-117 הוא הגשת נספחי ביצוע אקוסטיים לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן, כמפורט לענין זה בסעי' 18.2 להלן.
- 20.11 לא יוצאו היתרי בניה על פי תוכנית זו אלא לאחר אישור תכנית ע"י משרד התחבורה להסדרתה של דרך מס' 19 כדו נתיבית במלוא זכות הדרך כולל תכנון הצמתים בפיתת הרחובות בן-גוריון ומנדס ותכנון התקנת רמזורים (אם הדבר ידרש), והכל כפי שייקבע ע"י משרד התחבורה ולא ינתנו תעודות גמר לשם איכלוס הבניינים שייבנו במסגרת התכנית, אלא לאחר ביצוע בפועל של הרחבת דרך מס' 19 לרחוב דו נתיבית והסדרת הצמתים ו/או הרמזורים, הכל לפי הענין כמתואר לעיל, וכל זאת במידה ולא נסללה ונפתחה לתנועה טרם לכך דרך מס' 4612.
- 20.12 לא ינתן היתר בניה או הרשאה לסלילת דרך מס' 4612 אלא אם כן אושר נספח הביצוע האקוסטי כמפורט בסעי' 18.1 לעיל.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור הרי שאם דרך 4612 תבוצע כמפורט לענין זה בס' 261 (ד) לחוק התכנון והבניה, כי אז לא יידרש להוציא היתר בניה לביצועה.
- 20.13 תנאי למתן היתר בניה לדרך 4612 ואישור מסמכי הביצוע לדרך 4612 יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לרכבת הקלה, אך אין באמור כדי לפגוע בחלות הוראות ס' 261(ד) לחוק התכנון והבניה.
- 20.14 תנאי למתן היתרי בניה בשטח התוכנית הוא הגשת תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לגבי כל שטח התוכנית, לרבות הגשת טבלאות הקצאה ואיזון כנדרש לאישור הועדה המקומית רמת-גן, ואישורה בפועל על פי ההליכים שבדין. התוכנית שתוגש תכלול כמו כן תנאים בדבר הריסת המבנים אשר סומנו בתוכנית זו (ר"ג 1/1004) להריסה.
- 20.15 תנאי להיתרי בניה, במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם מתן תוקף לתוכנית, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתוכנית כאמור, או לחילופין תשלום מלוא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין בתוכנית.

21. תנאים לאיכלוס

- 21.1 תנאי האיכלוס יהיו כדלקמן:
- א. תנאי לאכלוס הבנין הראשון אשר ייבנה במגרשים 201-205 יהיה ביצוע התוכנית הנופית בשטח המהווה לפחות 33% משטח הפארק (במגרש מס' 501).
- ב. תנאי לאיכלוס הבנין השלישי אשר ייבנה במגרשים 201-205 יהיה ביצוע 67% משטח הפארק.
- ג. תנאי לאיכלוס הבנין הרביעי אשר ייבנה במגרשים 201-205 יהיה השלמת ביצוע התוכנית הנופית המלאה לשטח הפארק כולו.

21.2 אכלוס הבתים אשר ייבנו בתחום שטח התוכנית מותנה בחיבורים לתשתיות עירוניות פעילות ובתעודת גמר.

22. בטיחות טיסה:

על תחום התוכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם תמ"א/24. הגובה המירבי האבסולוטי המותר לבניה בתחום התוכנית: 110-160 מ' כמפורט בתשריט.

23. המשתלות אשר בשטח התוכנית

מבחינת הוראות תוכנית זו, ניתן יהיה להמשיך ולהפעיל המשתלות אשר בחלקה 5 בגוש 6236 שבשטח התוכנית עד חצי שנה לאחר אישור התוכנית לפי ס' 20.14 דלעיל (תוכנית איחוד וחלוקה).

24. הוצאות עריכת תוכנית:

הוצאות עריכתה וביצועה של התוכנית יוטלו בהתאם לס' 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

25. היטל השבחה:

בהתאם לחוק.

26. שטחים לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו ויירשמו על שם עיריית רמת-גן כחוק.

27. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו תהא בהתאם להוראות תכנית מתאר ר"ג/340 על תיקוניה וכן תמ"א 2/4 ותמ"א 23 א', כל עוד הוראות אלו לא שונו על ידי הוראות תוכנית זו.

תוכנית זו תהא אף בהתאם להוראות תוכניות המתאר ר"ג/מק/340 ג'/16, ר"ג/מק/340 ג'/16 ור"ג/מק/340 ג'/17, אשר יחולו על הוראות תוכנית זו.

28. זמן ביצוע:

זמן הביצוע לתוכנית זו: 15 שנה מיום אישורה כחוק.

29. חתימות

חתימת מחבר התוכנית
סלר
אדריכלים
רח' לואי מרשל 33, ת"א
03-5444778
חתימת הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' כ"א/1006

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

1.8.05

למס' 1.06 אשר אף התוכנית.

10.7.06

מנהל מינהל התכנון

חתימת הועדה המחוזית