

גרסה מס'
תאריך: 11.1.10

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

מאשרת

תכנית מתאר מקומית מס' רג/1100/א'

שינוי לתכנית רג/340 על תיקוניה ו-רג/758/ב ובהתאם לתכניות
רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/16/1, רג/מק/340/ג/17

03.07.00	-	גירסה מס' 2
10.09.00	-	גירסה מס' 3
11.12.00	-	גירסה מס' 4
16.12.01	-	גירסה מס' 5
30.12.01	-	גירסה מס' 6
25.03.02	-	גירסה מס' 7
09.09.02	-	גירסה מס' 8
12.01.03	-	גירסה מס' 9
11.08.03	-	גירסה מס' 10
18.04.04	-	גירסה מס' 10-1
05.01.06	-	גירסה מס' 10-2
17.01.07	-	גירסה מס' 10-3
19.11.07	-	גירסה מס' 10-4
01.11.09	-	גירסה מס' 11

מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר מקומית מס' רג/1100/א'
שינוי לתכנית רג/340 על תיקוניה ו-רג/758 ב ובהתאם לתכניות
רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/1, רג/מק/340/ג/17

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' רג/1100/א' שינוי לתכנית רג/340 על תיקוניה ו-רג/758 ב ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/1, רג/מק/340/ג/17
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 1. 11 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
 2. 1 גיליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 להלן: "התשריט".
 3. 1 גיליון נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:1000 להלן: "נספח הבינוי".
 4. 1 גיליון נספח תנועה ערוך בקנ"מ 1:1250 להלן: "נספח התנועה".
 5. 1 גיליון נספח נוף ערוך בקנ"מ 1:1000 להלן: "נספח הנוף".
 6. 11 דפי נספח ניקוז להלן: "נספח ניקוז".כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** התכנית חלה על השטח בתשריט התחום בקו בצבע כחול כהה והכוללת: גוש 6643 : חלקות : 34, 37, 43
חלק מחלקות : 21, 22, 40, 45, 48, 86, 93, 96.
גוש 6203 : חלק מחלקה : 18.
4. **גבולות התכנית:** קניון רמת גן והאצטדיון הלאומי מדרום, נחל הירקון ממערב, דרך איילון מזרח (491) מצפון ודרך מבצע קדש(482) ממזרח.
5. **שטח התכנית:** 63.24 דונם.
6. **בעל הקרקע:** עיריית רמת-גן, מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לעיריית רמת-גן.
7. **יזם התכנית:** החברה הכלכלית רמת-גן.
8. **עורך התכנית:** מירי קייזר, אילן לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים רח' קהילת ונציה 12 טל' 03-6495520 פקס- 03-6495530
9. **מטרת התכנית:**
 - 9.1 קביעת שימושים וזכויות בניה במטרה להשלים את רצף הבניה והפעילות במתחם האצטדיון הלאומי רמת-גן וכל זאת ע"י:
 - 9.1.1 שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לאיזור תעסוקה, שטח למסילת רכבת ודרך, שטח לספורט ושטח ציבורי פתוח (שטח לשימור משאבי טבע ונוף עפ"י תממ/2/5).
 - 9.1.2 קביעת סה"כ זכויות בניה של 43,200 מ"ר שטחים עיקריים ו- 42,420 מ"ר שטחי שירות באזור לתעסוקה לשימושי משרדים לסוגיהם, בידור ופנאי כולל מטווח אולימפי, במבנה בן 25 קומות מעל מפלס הכניסה (דרך מבצע קדש), מעל 2 קומות עיליות ומעל 2 קומות מרתף.
 - 9.1.3 קביעת זכויות בניה נוספות בהיקף של 7,200 מ"ר שטחים עיקריים במידה ותוקם תחנת רכבת בתחום המבנה.
 - 9.1.4 ביטול דרכים קיימות וקביעת דרכים חדשות.



- 9.2 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר.
- 9.3 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר למגרשים אשר בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון.
- 9.4 שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית מתאר חלקית רג/ 758 ב'.

10. הוראות התכנית:

- 10.1 מגרש לתעסוקה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם מסגרת וקווים אלכסוניים בצבע סגול (מגרשים 8,9) הוא שטח לתעסוקה וחלות לגביו ההוראות שלהלן:
- 10.1.1 בתחום אזור זה תותר הקמת בנינים שייעודם משרדים, מסחר, בידור ופנאי, מלון לספורטאים (ע"פ תקן משרד התיירות ובתאום איתו). גובה הבנינים עד 25 קומות מעל 2 קומות עליונות מעל מפלס פני הקרקע הטבעית ו-2 קומות מרתף.
- 10.1.2 בתחום 4 הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע הטבעית יותרו שימושי מסחר בידור, פנאי, בתי-אוכל וכי"ב, – בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הו. המקומית.
- 10.1.3 בתחום קומת הכניסה הראשית יותר שימוש לשטחי תפעול של תחנת רכבת משנית להורדת והעלאת נוסעים עפ"י תכנית בינוי באישור רכבת ישראל ומשרד התחבורה.
- 10.1.4 כמפלס הכניסה הקובעת לבנין יחשב המפלס העליון של דרך מבצע קדש (מעל דרך רוקח מזרח). בתחום המרתפים ניתן לכלול שימוש של מטווח אולימפי. השטח הכולל לשימוש של מטווח אולימפי יהיה לפחות 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות), וזאת למטרת מטווח אולימפי בלבד על פי החוקה של איגוד הקליעה הבינ"ל. שטח כולל זה יהיה מתוך סך השטחים המותרים בתכנית ולא בנוסף להם. בניית מרתפים תותר עד גבולות המגרש ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 / ג / 3.
- 10.1.5 נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה על מגמות תכנון. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 10.1.6 זכויות הבניה.
- 10.1.6.1 סה"כ זכויות הבניה : 43,200 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם עד 8,600 מ"ר למסחר. היתרה למשרדים, בידור ופנאי. בנוסף לכך תותר תוספת 7,200 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים, בידור ופנאי, אשר ניתן יהיה לבנותם רק עם ביצוע תחנת הרכבת המשנית כמפורט בסעיף 10.1.3 שלעיל.
- 10.1.6.2 זכויות הבניה למטרות שרות לשטחי מסחר בידור ופנאי לא יעלה על 4,320 מ"ר שהם 50% מהשטח העיקרי למטרות אלו.
- 10.1.6.3 זכויות הבניה למטרות שרות לשטחי המשרדים לא יעלה על 12,100 מ"ר שהם 35% מהשטח העיקרי למטרות אלו.
- 10.1.6.4 בשתי הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע הטבעית ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושי שרות בהיקף של 26,000 מ"ר.

מאושרת

10.1.6.5 מתחת לפני הקרקע הטבעית יותרו שטחי שרות בהיקף של עד 200% משטח המגרש (כולל לולאת הדרך מגרש מס' 3).

10.1.7 קווי בנין:

1. קו הבנין לדרך מבצע קדש יהיה 10 מ' למבנה מסחר ומשרדים.
- 0 ו - לשתי הקומות שבין מפלס דרך מבצע קדש ומפלס הקרקע הטבעית.
2. קו בנין לצד דרום יהיה בין 0-5 מ' כמסומן בתשריט.
3. קו בנין לצד צפון הגובל עם השטח המיועד למסילת רכבת ודרך יהיה 0.
4. קו בנין לצד מערב לשטח הגובל עם מגרש לספורט יהיה 8 מ' למגדל המשרדים ו 0 ל- 4 הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע הטבעית. כמסומן בתשריט.

10.1.8 יש להתאים את מפלסי הפרוייקט לפשט הצפה של נחל הירקון כפי שהם באים לידי ביטוי בתכנית תממ/2/5. בניית מרתף נמוך מהגובה האמור תתאפשר רק לאחר שהיזם ינקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע חדירת מים בעת הצפה מהירקון למרתפים תחתונים.

10.1.9 פתרון הניקוז יהיה בהתאם להוראות סעיף 3 בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו או כל פיתרון אחר באישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון.

10.2 זיקת הנאה זמנית למעבר כלי רכב:
השטח המסומן בתשריט בנקודות אדומות הינו שטח לגביו תהיה זיקת הנאה זמנית למעבר כלי רכב ויחולו עליו ההוראות המפורטות בתכנית תדמ"ת 2000. זיקת הנאה הנ"ל מותנית בסיום שלב א' של הגשר ושתי הרמפות כמפורט בתדמ"ת 2000.

10.3 שטח לגביו תרשם זיקת הנאה להולכי רגל:

10.3.1 השטח המנוקד בתשריט בנקודות בצבע ירוק הוא שטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

10.3.2 השטח המסומן בתשריט באות א' הוא שטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. רוחבו לא יפחת מ- 4 מ' ושטחו לא יפחת מ- 330 מ"ר.

10.4 שטח לייעוד ספורט:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת בצבע ירוק כהה (מגרש מס' 7) הוא שטח ציבורי מיועד לספורט. ישולבו בו מתקני ספורט, ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

- א. 10.4.1 בשטח זה תותר הקמתם של מתקני ספורט כגון מגרשי כדורגל, כדור-סל, וכד' ללא יציעים לקהל, מסלולי ריצה למיניהם, מתקני קפיצה והתעמלות, ובריכות שחיה.
- ב. מתקנים אלו יפותחו ויעוצבו כחלק מעיצוב השטח כולו כפארק פתוח לציבור, וכחלק מפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שלאורך הירקון.
- ג. תנאי להקמת המתקנים הנ"ל הוא הכנתה ואישורה בועדה המקומית של תכנית פיתוח ונוף לשטח כולו.
- ד. יהא זה מסמכותה של הו. המקומית להקים חניה מתחת למגרש הספורט, תינתן עדיפות לפתרונות חניה שאינם תחת מגרש זה.

- 10.5 שטח ציבורי פתוח (שטח לשימור משאבי טבע ונוף עפ"י תממ/2/5) :
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק (מגרש מס' 5) הוא שטח ציבורי פתוח, שנועד לשמור על המשכיות פארק הירקון ויחולו עליו הוראות תממ/5 / 2.
- 10.6 שטח משולב לרצועת דרך, רצועת מסילה ומסילת ברזל קיימת:
השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע אפור ואדום יהיה שטח שמור לרצועת רכבת ודרך ויחולו עליו הוראות תכנית תדמ"ת 2000.
בתחום השטח תותר הקמת גשרים ו/או מנהרות להולכי רגל לצורך חבור עם רציפי הרכבת ברוחב שייקבע בעת הוצאת היתרי בניה, ובתאום עם רכבת ישראל.
- 10.7 דרך:
- 10.7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ספיה הוא שטח לדרך.
10.7.2 ניתן יהיה לבנות מעל ומתחת לשטח המיועד לדרך (הלולאה) המסומן בתשריט כמגרש מס' 1 כחלק אינטגרלי של המבנה במגרשים מס' 8 ו-9.
10.7.3 מנהל מקרקעי ישראל יחכיר את מפלס הקרקע שיעודו ציבורי לרשות המקומית בעוד שאת יתר המפלסים יהא רשאי המנהל להחכיר בהתאם ליעודים ולשימושים המותרים בהם לגורמים שונים.
10.7.4 בכל שלבי הבניה יובטח מעבר לרכב בין רמת גן לבני ברק ולמתחם התעסוקה שממזרח לתכנית, בין באמצעות הלולאה הקיימת ובין בדרך חלופית אחרת שתקבע בתאום עם עיריית בני ברק.
- 10.8 רצועת מעבר להולכי רגל מתחת לגשר הרכבת ו/או הדרך :
- 10.8.1 השטח המקווקו בקווים ירוקים אנכיים הוא שטח לרצועת מעבר להולכי רגל מתחת לגשר הרכבת ו/או הדרך.
10.8.2 רצועת המעבר תהיה ברוחב מינימלי של 12 מ' ותאפשר מעבר הולכי רגל מתחת לגשרי מסילת הרכבת ו/או הדרך עפ"י תכנית פיתוח שתתואם עם תכנון מסילת הרכבת ו/או הדרך באישור מהנדס העיר ורשות נחל הירקון.
- 10.9 רכבת קלה :
- 10.9.1 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רכבת קלה (רח' מבצע קדש) אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
10.9.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

13. תנאים למתן היתר:

- 13.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 13.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול: חתכים, פיתוח גנני ונופי של השטח בין הבניינים, מיקומם של השלבים הראשונים כמפורט בסעיף 15 שלהלן, מיקום המעבר העילי בין מרכז התעסוקה לבין קניון איילון, במידה וידרש, באישור מהנדס העיר .
תכנית העיצוב האדריכלי תתואם עם מפעילי / חוכרי המטווח.
- 13.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח באשור מהנדס העיר ורשות נחל הירקון המראה המשכיות ורציפות פארק הירקון הכוללת את התחום מאזור התחמ"ש ועד לסמך הגשר החדש מעל נחל הירקון. תנאי לאכלוס המבנה יהיה ביצועה בפועל של תכנית הפיתוח הנ"ל.
- 13.4 תנאי להיתר בניה למטווח יותנה בקבלת אישור הועד האולימפי לתקנים הנדרשים להקמת מטווח אולימפי.
- 13.5 תנאי להיתר בניה יהיה אישור חתך סופי לגשר מבצע קדש כנדרש בתכנית תדמ"ת 2000. מפלס הכניסה הקובע יהיה בהתאם לחתך הסופי לגשר.
- 13.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים, שסומנו בתשריט להריסה, ופינויים ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.
היתר להריסה יהיה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית בעיריה ויכלול הנחיות לענין גריסת פסולת בנין עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י תכנית האב לפסולת.
- 13.7 תנאים למתן היתר בניה בנושא הצפות :
- 13.7.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של הידרולוג / מהנדס ניקוז כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור, לרבות כאלו שנוצרו ממבנים אחרים. תכנית הבינוי תכלול את כל הפתרונות למניעת נזקים מההצפות.
סיכוני ההצפות אליהם יתייחסו האישורים יחושבו עפ"י רום פני המים בספיקת תכן של 600 מ"ק לשניה לאירוע שטפוני בתדירות של 1.5%.
- 13.7.2 בעלי הקרקע או חליפיהם יהיו אחראים למבנים שייבנו ע"פ תכנית זו בגין החשיפה לסכנת ההצפות של נחל הירקון.
- 13.7.3 עם אישורה של התכנית תירשם הערת אזהרה לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט ההצפה הטבעית של נחל הירקון, כמסומן בתכנית תממ/ 5 / 2.
- 13.8 תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה עפ"י שלבי הבצוע המפורטים בסעיף 15 שלהלן.
- 13.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם "רכבת ישראל".
- 13.10 תנאי למתן היתר בניה לכל שלב בבניית הפרוייקט יהיה אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה ר"ג - ג"ב לנספחים הסביבתיים המפורטים בסעיף 16 שלהלן.
- 13.11 תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.



14. תנועה וחניה:

- 14.1 מס' מקומות החניה בפרוייקט יחושב לפי תקן התחלתי המרבי של 1:60. התקן המצומצם עם השלמת מערכות ההסעה ההמונית, כמפורט בסעיף 14.3 שלהלן, בסביבת התכנית יהיה 1:250.
שטחי החניה שמעל לתקן המצומצם לא יוצמדו ויגוהלו כחניון ציבורי. בבוא העת עם צמצום תקן החניה, החניון הציבורי יהפוך לשטח עיקרי.
הוראות אלה יחולו עד לאישור תקנות חדשות לעניין תקן חניה במחוז ת"א או אישור תקן מחוזי בוועדה המחוזית.
- 14.2 תקן החניה הינו תקן מכסימום, כל תוספת של חניה מעבר לדרישת התקן תהווה סטיה ניכרת.
- 14.3 התקן המצומצם יהיה תקף בהתקיים צרוף התנאים הבאים :
1. קיימת ופועלת תחנת רכבת קלה או פרברית במרחק קטן מ- 350 מ' מגבול הפרוייקט.
2. קיים ופועל "הקו הירוק" של הרכבת הקלה הסמוך לתכנית זו או "הקו האדום".
- 14.4 רוחבי דרכים ומערך התנועה יהיו ע"פ נספח התנועה והחניה.
- 14.5 נספח התנועה והחניה אינו מחייב למעט מס' ומיקום הכניסות. לא תהיה נגישות ישירה למגרש מתוך הלולאה או מדרך מס' 2 למעט המופיע בנספח התנועה.

15. שלבי ביצוע:

- ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה בשלבים כמפורט להלן:
- 15.1 ניתן יהיה לבצע שלב א' של הפרוייקט בשטח של 28,000 מ"ר שטח עיקרי בתנאים הבאים:
- 15.1.1 ביצוע הסדרים גיאומטריים בצומת הרחובות ששת הימים מבצע קדש שיכללו הוספת נתיב פניה שמאלה מרח' ששת הימים צפונה לרח' מבצע קדש באשור משרד התחבורה.
- 15.1.2 ביצוע הלולאה מדרך מבצע קדש במידה ושלב א' יבוצע בחלקו המזרחי של הפרוייקט.
תנאי למתן היתר בניה מעל מפלס הלולאה יהיה ביצוע של הלולאה.
לחילופין במידה ויבוצע שלב א' בחלקו המערבי של הפרוייקט תנאי לביצוע יהיה הבטחת בניה של תחנת רכבת בצמידות לפרוייקט להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- 15.2 תנאי לביצוע ייתרת הזכויות, שמעל 28,000 מ"ר, בשטח עיקרי של 15,200 מ"ר יהיה השלמת אחד התנאים שלא בוצעו בשלב א' של הפרוייקט כמפורט בסעיף 15.1.2 שלעיל.
- 15.3 תנאי לתוספת של 7,200 מ"ר שטח עיקרי כמצוין בסעיף 9.1.3 לעיל יהיה ביצועה בפועל של תחנת רכבת בצמידות לפרוייקט.
- 15.4 תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כל ההנחיות עפ"י המשרד לאיכות הסביבה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- 15.5 בכל שלבי הבניה יובטח מעבר לרכב בין רמת גן לבני ברק ולמתחם התעסוקה שממזרח לתכנית, בין באמצעות הלולאה הקיימת ובין בדרך חלופית אחרת שתקבע בתאום עם עיריית בני ברק.

16. איכות הסביבה :

16.1 כללי :

- 16.1.1 לעת התכנון המפורט ועריכת הבקשות להיתרי בנייה לפרוייקט, ייערך גספח אקוסטי מפורט לבחינת היבט זהום האוויר והרעש בסביבת התכנית.
- 16.1.2 גספח זהום האוויר והנספח האקוסטי יאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.
- 16.1.3 בנספח זהום האוויר והנספח האקוסטי המפורט תינתן התייחסות אקוסטית מפורטת למרכיבי הפרוייקט כולל :
- 16.1.3.1 כביש "נתיבי איילון – מזרח".
- 16.1.3.2 כביש "דרך מבצע קדש".
- 16.1.3.3 בניית המטווח האולימפי.
- 16.1.3.4 סלילת רמפות הכבישים, לחיבור הפרוייקט לכבישי הסביבה.
- 16.1.3.5 מיקום מטבחים ובתי אוכל.
- 16.1.3.6 בניית תחנת הרכבת בפרוייקט.
- 16.1.3.7 מיקום מתקני ומערכות המבנים הגבוהים / המגדל בפרוייקט ועוד.

16.2 מניעת זיהום אוויר מתחבורה בתחומי שטח התכנית :

- 16.2.1 לעת התכנון המפורט של מרכיבי הפרוייקט, ובכלל זה מגדל המשרדים, והמבנה המרכזי, יבחן הצורך באיטום חזיתות המבנים והשימושים בפרוייקט, אשר יפנו לכוון צפון ולכוון מזרח.
- 16.2.2 תיבחן האפשרות להבטיח כי מערכות מ.א המרכזיות בשימושים, יתבססו על שאיבת אוויר צח, מנקודות מרוחקות ממקורות זיהום האוויר (למשל על גג מגדל המשרדים, בנקודות נבחרות בקרבת חזית הדרום מערבית של הפרוייקט וכ"ל ב).)

16.3 מניעת זיהום אוויר בחניונים ת"ק :

- 16.3.1 תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה לבניית חניונים ת"ק בפרוייקט יהיה הגשת תכנית מפורטת להתקנת מערכת גלאי CO.
- 16.3.2 תנאי להגשת בקשה לבניית חניונים ת"ק בפרוייקט יהיה הגשת תכנית מפורטת לאוורור מאולץ של החניונים שיבטיח לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, מערכת האוורור תופעל אוטומטית ע"י מערכת גלאי ה-CO.
- 16.3.3 פתחי הפליטה של מערכת האוורור לחניונים ת"ק ימוקמו ככל הניתן בנקודות אשר יבטיחו תנאי פיזור משופרים של מזהמי האוויר, הרחק ממקומות ריכוז/מעבר/שהייה של בני אדם.

16.4 מניעת זיהום אוויר וריחות מהפעלת בתי אוכל, מסעדות ומזון :

- 16.4.1 תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה ו/ או רשיון עסק לבתי אוכל יהיה הגשת מיקומי האמצעים לנטרול ריחות, תפיסת שומנים, סינון וכו'.



16.4.2 תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית עקרונית לטיפול במזהמי אוויר וריחות מבתי האוכל כולל פירים ורטיקלים לפליטות מאזור בתי האוכל אל הגג ומיקום מערכות לנטרול ריחות.

16.5 מניעת זיהום אוויר ורעש בחללי המטווח :

16.5.1 תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה לבניית המטווח המוצע בתכנית יהיה הגשת נספח אקוסטי ונספח זיהום אוויר מפורט שיכלול תכנון מערכת של אוורור מאולץ, אשר תבטיח מפני יצירת הצטברות מזהמי אוויר בתוך חללי המטווח.

16.5.2 פתחי הפליטה של מערכת האוורור הנ"ל, ימוקמו כך שיבטיחו תנאי פיזור משופרים, הרחק מהציבור בסביבה.

16.6 מניעת רעש מרכבות והפעלת תחנת רכבת בתחומי שטח התכנית :

16.6.1 הנספח האקוסטי יכלול תשריטי התכניות האדריכליות/ ההנדסיות מפורטות, של מערכת המסילות ותחנת הרכבת, לצורך בחינת פוטנציאל הרעש על הסביבה, ובכלל זה על המבנים המוצעים בתכנית ועל הציבור שיימצא בתחנת הרכבת המוצעת בתכנית.

16.6.2 הבחינה האקוסטית המפורטת שתוצג בנספח האקוסטי המפורט, תקיף בין היתר, את פוטנציאל הרעש החזוי, בגין תנועת כלי הרכב בכבישי הסביבה – "נתיבי איילון – מזרח" ודרך מבצע קדש, על תחנת הרכבת והצבור שיימצא בתחנה.

16.6.3 מיגונים אקוסטיים ומיגונים כנגד רעידות יבוצעו על חשבון היזם ובתאום עם רכבת ישראל.

16.7 מניעת רעש מכבישים :

16.7.1 כל פתחי החלונות בחזיתות המבנה המרכזי של הפרוייקט ו/או המגדל המתוכנן מעל המבנה המרכזי, ו/או המגדל בקרבת הכניסה לפרוייקט, הפונים לכיוון מזרח וצפון, יהיו מסוג חלונות בעלי איכות אקוסטית משופרת, שתבטיח הנחתה אקוסטית מינימלית של כ- 25d B (A).

16.7.2 המיגונים האקוסטיים בתוך המבנים המוצעים יתנו מענה להפחתת הרעש המשולב מדרכים מס' 482 ו- 491 ומסילת הרכבת.

17. הוצאות הכנת התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. במקרה של ניגוד או סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות תכנית זו על הוראות התכנית הראשית.

19. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



מ"ל
אדריכל
מ"ל
לוקר
יערים

יוזם התכנית

משרד הפנים מהוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1100/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.5.2009 לאשר את התכנית.
גילת אורון
יו"ר הועדה המחוזית
e כוחקט
25.1.10

ועדה מחוזית

עורך התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
ת.ב.ע מס' ר"ג/1100/א' תכנית מוקדמת
מס' 7/758 (א)
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 728 מיום 22.1.09
מנוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 1020 מיום 18.5.09
בישיבתה מס' _____ מיום _____
בישיבתה מס' _____ מיום _____
יו"ר הועדה
מנהל העיר
7.1.10
תאריך

ועדה מקומית