

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13.01.10

מוקדמת מס' 16.....

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1405

שם תוכנית: אכסניה "הבית לחייל הבודד"

מחוז: תל אביב.

מרחב תכנון מקומי: רמת גן.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

מאשרת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1405 תכנית, מוקדמת מס' 27/2009 וק"מ/27/2009 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 207/09 מיום 20.7.09 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1027 מיום 20.7.09 בישיבתה מס' 1032 מיום 12.10.09 בישיבתה מס' _____ מיום _____ תאריך: _____</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1405/27 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.7.09 לאשר את התוכנית. 12.10.09 תאריך: _____</p>	

מאשרת

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הקמת מבנה "בית החייל הבודד" שימש כאכסניה לחיילים בודדים וכאלו שהוריהם אינם בארץ.

התכנית מציעה הקמת המבנה בסמוך לבית הצנחן מאחר וקיים פוטנציאל גדול ליצירת אנטראקציה בין השימושים של שני המבנים שיכולים להתמזג ולתפקד כמבנה אחד.

היוזמה להקמת הבניין הינה של האגודה למען החייל אשר השיגה תרומה להקמת הבית.

העמדת הבניין בניצב לדרך רוקח נועדה לאפשר מבטים לפארק הירקון משני צידי הבניין וליצור חזית מבונה ככל האפשר.

כמוכן מוצע בתכנית שינוי יעוד של השטח המיועד לפנאי ונופש אינטנסיבי וספורט בתכנית תממ/2/5 (מתחם מועדון אימפולס) לשטח ציבורי פתוח, שיאפשר שימוש של בית קפה. מתחם זה מוגש כתכנית מתאר שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים, אלא אם כן בעת אישור התכנית יוגשו מסמכים ערוכים על רקע מפת מדידה שתהיה מעודכנת לשנה האחרונה לפני אישור התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אכסניה " הבית לחייל הבודד"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רג/1405	מספר התוכנית	
מתחם פרט א': 7.125 ד' מתחם פרט ב': 26.833 ד'		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20.10.09	תאריך עדכון המהדורה	
• מתחם א'-מפורטת • מתחם ב'-מתאר	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• מתחם א': תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• מתחם ב': תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן.
- קואורדינאטה X פרט א': $x=182,875$
 פרט ב': $x=183,393$
 קואורדינאטה Y פרט א': $y=667,125$
 פרט ב': $y=667,250$
- 1.5.2 תיאור מקום** פרט א' – רח' רוקח, פארק הירקון סמוך לבית הצנחן.
 פרט ב' – רח' אבא הלל דרום מערב לאצטדיון (מועדון אימפולס לשעבר).
 רמת גן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ישוב שכונה רחוב רמת גן שכונת וותיקים.
 פרט א': רח' רוקח מס' 121.
 פרט ב': רח' אבא הלל, מועדון אימפולס לשעבר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית פרט א'

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6203	• מסודר	• חלק מהגוש		169

גושים וחלקות בתוכנית פרט ב'

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6203	מסודר	• חלק מהגוש	24, 3	23, 20, 18, 16
6643	מסודר	• חלק מהגוש		120, 114

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/340 ✓
14.8.80	2651	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/340/ג ✓
8.10.92	4047	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/340/ג/3 ✓
22.11.90	3818	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/758/ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/758/ב ✓
7.7.03	5203	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/17.	כפוף	רג/מק/340/ג/17 ✓
30.10.07	5731	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תממ/5/2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תממ/5/2.	כפוף	תממ/5/2 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מחי תכנון עיר, אגף ההנדסה בשיתוף אדרי לאה שפרבר.	03.08.08		14		מחייב	הוראות התכנית
		מחי תכנון עיר, אגף ההנדסה בשיתוף אדרי לאה שפרבר.	03.08.08	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי רוני אלרואי אדרי איתי שחר	03.08.08	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		צ. דקל, שזאבי תכנון נוף בע"מ	03.08.08	1		1:250	מנחה	נספח פיתוח
		אינני אלי גיאן	03.08.08	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
		אינני משה צוברוצקי.	03.08.08				מחייב בנושא המלצות ניקוז ומשמרת מים	נספח ניקוז
נספחי תכנית הבינוי והפיתוח הנופי למתחם כ' יועברו לאישור הועדה המוזהית טרם הוצאת היתר בניה, אלא אם תאושר תכנית מתאר כללית למתחם פארק הירקון ברי"ג.								

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג בשיתוף האגודה למען החיל.		רח' ביאליק 35 ר"ג	03-6753579		03-6753375	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע פרט א'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	בעלים
			עריית ר"ג		רח' ביאליק 35 ר"ג	03-6753579		03-6753375		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				עריית ר"ג		רח' ביאליק 35 ר"ג	03-6753579		03-6753375	
אדריכל	לאה שפרבר	42675710	00019351		רח' טוריניר 4 ת"א	03-6425668		03-6411245		
אדריכל	רוני אלרואי	023579980	106329		השקד 10 כפר שמריהו	09-9580780		09-9688994		
	איתי שחר	057802696	00085967		רח' לינקולן 9 ת"א	03-5615155		03-5617659		
מהנדס תנועה	אלי גיאן	012106738	35830		רח' עמיאל 6 בני ברק	03-5796689		03-5796689		
מודד	מ. פוגל מדידות הנדסיות	577			בני עטרות 43 ת.ד. 164	03-9733640		03-9773090		
אדריכל נוף	תכנון נוף בע"מ צדקל ש. זאבי-אדרי יאיר	05778854	60727		רח' הירדן 29 רמת גן	03-6772001		03-6776661		
הידרולוג	משה ציון/מלנצקי	309093367	00067192							

מ 2006

1.9 הגדרות בתוכנית

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
חייל	חייל סדיר בשירות חובה.
	• כל מקום בו מצוין הנוסח בלשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכן להיפך.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הקמת מבנה שימשש אכסניה לחייל הבודד - פרט א'.
2. שמירת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ויצירת נגישויות לאזור נחל הירקון.
3. יצירת מעברים ציבוריים פתוחים מרחוב רוקח לגדת הירקון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת זכויות בנייה:
 - פרט א' - "בית החייל הבודד":
 - א. סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 2250 מ"ר.
 - ב. סה"כ שטח עיקרי למרפסות מקורות 300 מ"ר.
 - ג. סה"כ שטח שירות מעל הקרקע 1470 מ"ר.
 - ד. סה"כ מס' יחידות אכסון לא יעלה על 45 יחידת אכסון.
 - ה. תכסית הקומה הטכנית לא תעלה על 30% מהיקף הקומה שמתחתיה.
 - ו. גובה הבניין: מעל לקומת הכניסה, 3 קומות ועוד קומה טכנית חלקית.
 - ז. לא יהיה בינוי בתחום האסור לפי תמ"מ 2/5.
 - פרט ב' - :
 - א. סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 100 מ"ר.
 - ב. לא יהיה בינוי בתחום האסור לפי תמ"מ 2/5.
2. קביעת השימושים המותרים:
 - פרט א' - "בית החייל הבודד":
 - א. יחידות האכסון ישמשו אך ורק אכסניה לחיילים בודדים. הוראה זו תגובה ברישומה של הערת אזהרה וקביעת ניהול משותף.
 - פרט ב' - :
 - א. בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2/5 ליעוד "שטח לפנאי ונופש אינטנסיבי וספורט" ככל שאינם כרוכים בבניה.
 - ב. בשטח העל קרקעי (משטח הבטון הקיים מעל המבנה ה- תת קרקע): בית קפה.
 - ג. בתת הקרקע: יותר מועדון נוער או כל שימוש אחר המאפיין פעילות של מרכז קהילתי באמצעות עריכת השינויים הנדרשים במבנה הקיים.
3. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	פרט א': 7.125 ד'
	פרט ב': 26.833 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המבנה ישמש כאכסניה- מספר יחידות האכסון לא יעלה על 45.	2550		+		מ"ר	(פרט א') מבנה אכסניה
השימוש יהיה לבית קפה.	100		+		מ"ר	(פרט ב') בית קפה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	201,301	
שטח לשימור משאבי טבע ונוף	204, 203	
שטח לפנאי ונופש אינטנסיבי וספורט	202	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (פרט א')	
4.1.1 שימושים – בנייני ציבור השייכים לרשות המקומית	
א. אכסניה לחייל הבודד.	

4.2 שם ייעוד: שטח לפנאי ונופש אינטנסיבי וספורט (פרט ב')	
4.2.1 שימושים – בית קפה/מסעדה.	
א. בשטח העל קרקעי (משטח הבטון הקיים מעל המבנה ה-תת קרקעי): בית קפה/מסעדה.	
ב. בשטח התת קרקעי: מועדון נוער או כל שימוש אחר המאפיין פעילות של מרכז קהילתי באמצעות עריכת השינויים הנדרשים במבנה הקיים.	
ג. יתר השימושים במתחם זה יהיו בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תמ"מ/2/5 ככל שאינם כרוכים בבניה.	

4.3 שם ייעוד: שטח לשימור משאבי טבע ונוף	
4.2.1 שימושים	
א. בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/2/5.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד מערבי	צד דרומי	צד מזרחי	צד צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' יחיד' מס'	אחוזי כוללים (%)	אחוזי בניה אחרים (%)	אחוזי בניה אחרים כוללים (%)	מס' יחיד' מס'	מפלס 0.00 מעל	שטחי בניה (מ"ר)		מס. תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת 0.00	מעל לקובעת 0.00								מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
0	3.5	3	2.5	--	קומות 3+ קומות וקומות טכניות חלקית	45	45				45	4,020	1470	2,550	301	שטח ציבורי פתוח הכולל מבני ציבור (פרט א')
												4,020	1470	2,550		ציבורי פתוח + שטח לשימור משאבי טבע ונוף. [פרט א']
												100		100	26,833	שטח לפנאי ונופש אינטנסיבי וספורט+ שטח לשימור משאבי טבע ונוף. [פרט ב']
							45				45			100	26,833	סה"כ

- הערות:
- שטח מקלט בנוי בפועל.
 - סך השטח הבנוי מעל הקרקע שישמש בית קפה/מסעדה.
 - בית הקפה/מסעדה כולל בתא שטח מס' 202.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

1. הוראות בנושא הצפות:
 - תנאי למתן היתר בניה אישור הידרולוג/מהנדס ניקוז כי תכנית הבינוי לקומת הקרקע מביאה בחשבון את סיכוני הצפות באזור ועונה עליהם.
 - בעלי הקרקע או מפעילי הבניין יהיו אחראים למבנים שייבנו עפ"י תכנית זו בגין החשיפה לסכנת הצפות של נחל הירקון.
 - עם אישורה של תכנית זו תירשם הערת אזהרה לפיה המגרשים נמצאים בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמסומן בתמ"מ 2/5.
2. הוראות בנושא פשט הצפה:
 - יש להתאים את מפלסי הבנייה לפשט הצפה של הירקון כפי שהם באים לידי ביטוי בהמלצת תמ"מ 2/5.
 - בעת הוצאת היתר בניה, ניתן יהיה לקבוע רום רצפה נמוך יותר מהרום המצוין בתמ"מ 2/5, בתנאי שינקטו כל האמצעים הדרושים כדי למנוע הצפת בניה, וזאת לאחר קבלת דו"ח הידרולוגי ואישורים של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לעניין פשט הצפה.
 - דרכי הגישה אל המבנה/המבנים לא יוגבהו מעל לפני הקרקע הקיימים, באופן שדרכי הגישה לא יהוו הפרעה לפשט הצפה.
 - ניקוז מי אגן היקוות הפנימי עם ספיקה של 16 מ"ק/שניה יטופל על ידי מערכת ניקוז המתוכננת בעיריית רמת גן [קו ראשי].
3. הוראות בנושא עיצוב אדריכלי:
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר (לשני המתחמים), שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר.
 - לא תותר הקמת גדרות מסביב למבנים בשטח הפונה לכיוון המעברים לציבור. תבחן שתילת צמחיה ו/או אמצעים אחרים לשם שמירת הפרטיות במבנה.
 - המדרכה תהיה ברוחב מינימלי של 3.0 מ', ותכלול את העצים הקיימים בחזית המבנה. השטח שבין קו הבניין בחזית לרחוב "רוקח" עד גבול התכנית יפותח כמעבר להולכי רגל.
 - יישמר מעבר רציף לציבור ברחוב של לפחות 13 מ' בגבול המזרחי של מתחם א'.
4. הוראות בנושא מערך השבילים הציבוריים:
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח נוף לכלל שטח התכנית על ידי מהנדס העיר.
 - התוואי המדויק של איזור ההליכה המרוצף של שבילי הולכי הרגל יקבע בעת מתן היתר הבנייה.
 - תנאי למתן אישור אכלוס למבנה בית החייל הבודד יהיה השלמת פיתוח השטחים והמעברים הציבוריים.
5. הוראות בנושא שטח לשימור משאבי טבע ונוף:
 - היתרי בנייה בתחום השטח לשימור משאבי טבע ונוף יוצאו בכפוף להנחיות תמ"מ 2/5.
 - תנאי להיתר בנייה אישור תכנית פיתוח שטח ע"י מהנדס העיר ובהתאם לתכנית תמ"מ 2/5.
6. הוראות בנושא הריסת מבנים, גדרות:
 - מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
 - תנאי להריסת המבנים המסומנים להריסה והינם בשימוש העמותה של מתקני הטניס, יהיה הבטחת מקום חלופי שיעוגן בהסכם עם העירייה.
 - היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
7. הוראות בנושא מפגעים סביבתיים:
 - תנאי למתן היתר בניה קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן.
8. שימושים:
 - תנאי להיתר בניה לשימושים בקומה ה- תת קרקעית במתחם ב' יהיה: אישור משרד הבריאות.

מאשרת

6.2. הוראות סביבתיות

1. מפגעים נופיים וחזותיים:
 - אי גרימת נזק משמעותי למרחב הנוף הפתוח בו מוצעת התכנית ושילוב חזות פיתוח השטח והבנייה המוצעים בסביבתם – מבחינת מימדי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר של המבנים, הגדרות ושאר האלמנטים הבנויים. הקפדה יתרה תידרש בחזיתות הפונות לכיוון השטחים הפתוחים והנחל.
2. רציפות השטח הפתוח ואצבעות ירקות:
 - שמירת רציפות השטח הפתוח בתוך מרחב התכנית ואצבעות ירקות המקשרות את השטחים הגובלים בתכנית עם השטחים הפתוחים הכלולים בה.
3. שימושים בסמוך לשטח הפתוח:
 - כל בניוי חדש יעשה עם "הפנים לשטח הפתוח" ולא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון השטחים הפתוחים.
4. ביוב:
 - קיום פתרון ביוב הולם מאושר כדין אשר ימנע אפשרות כלשהי של זרימת ביוב לנחל או ליובליו, זיהומים, או זיהום מי התהום, כולל בשעת תקלות.
5. עצים וצמחיה:
 - הפיתוח הנופי בתחום התכנית ישלב צמחיה המתאימה מבחינה אקולוגית ונופית לאזור.
6. גידור שטחים והבטחת מעבר לציבור:
 - יובטחו רציפות והיקף השטחים לשימוש כלל הציבור.

6.3. חניה

1. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4. סטייה ניכרת

1. פרט א' – "בית החייל הבודד":
 - כל תוספת יחידת אכסון מעבר למוצע בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
 - תכנית הקומה הטכנית לא תעלה על 30% מהיקף הקומה שמתחתיה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - יחידות האכסון ישמשו אך ורק אכסניה לחיילים בודדים. סטייה משימוש האמור תהווה סטייה ניכרת.

6.5. רישום הנכס

1. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס המסומן במגרש 301 בלשכת רישום המקרקעין, על הקרקע ועל הבניין, לפיה:
 - הנכס יירשם כיחידת רישום אחת ולא יפוצל ליחידות משנה.
 - הבעלות בנכס תישאר בידי עיריית רמת גן בלבד ולא תועבר לאחר.
 - הדירות ישמשו אך ורק אכסניה לחיילים בודדים, סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

6.6. פיתוח סביבתי

1. בעת הגשת היתר הבניה תוגש תכנית מצבית ועליה סימון כל העצים הקיימים באתר: תכנית הפיתוח תבטיח במידת האפשר את שמירתם של רוב העצים הקיימים באתר ותנחה באשר לאופן ההעתקה או עקירה של העצים האחרים. לאופן ההעתקה או עקירה של העצים האחרים, בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית.
2. הפיתוח יתוכנן ככל הניתן כך שגדרות ותיחומים בין אזורים, ייעשו על ידי עבודות עפר ותלוליות עם שמוש מועט ככל הניתן בגדרות רשת או ברזל.
3. טיילת הנחל שמצפון לתכנית, תשולב בטיילת שלכל אורך הגדה הדרומית של הירקון, ותכלול שביל אופניים, במקומות בהם הדבר מתאפשר הנדסית.
4. כל פיתוח באתר יותאם לאפשרות של הצפה.
5. מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם להמלצת נספח הניקוז ולתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתאום עם מהנדס/אדריכל העיר.
6. כל התשתיות החדשות באזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת וכד'.

7. מערכות ותשתיות :

- הנגר העילי ייקלט במגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת.
 - כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרעית.
 - פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
8. הוראות לפתרון בניה משמרת מים :
- יש להשתמש באמצעי עיכוב הזרימה של מי נגר העילי – השחית הנגר.
 - על מנת לעכב את הזרימה יש צורך בויסות הנגר העילי בנפח שיא של שיטפון 30 מ"ק. לצורך זה נחוץ שטח מגונן נמוך אשר יהיה בגודל לא פחות מ- 125 מ"ר או לחילופין תתוקן שוחת בקרה בקו הניקוז בחצר עם הנפח המתאים.
 - רומי השטח המגונן הנמוך ב- (10-15 ס"מ) מרומי המדרכות והריצופים ישמש שטח השחיית נגר עילי.
 - השטח המגונן הנמוך הדרוש לכל שטח התכנית יתחלק באופן יחסי בין המגרשים הכלולים בתכנית.
 - חורי ההתנקזות מהשטח המגונן ו/או צינור מוצא משוחה הנ"ל יהיו בקוטר 4" בלבד (להשגת אפקט ההשהיה) ויכוונו אחרי ההשהיה בצינור ניקוז רגיל אל המערכת העירונית. המצב תואם לדרישות למערכות ניקוז עירוניות שהן לא קווים ראשיים להסתברות של 20% פעם ב- 5 שנים בזמן שטפונות נדירים, גלישת העודפים תהיה מעל המדרכות אל כיוון הרחובות.
 - תנאי להפקדת התכנית המפורטת למתחם ב' יהיה אישור מנהל רשות המים לעניין זיהום קרקע וזאת במגבלת הזמן הקבועה בתמ"א/34/ב/4.

6.7. הוראות בינוי – מתחם ב'

- יש למקם את בית הקפה על גג המקלט הקיים במרחק שלא יפחת מ-60 מ' מציר רצועת הדרך.
- תנאי להוצאת היתר בנייה למתחם ב' יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח הנופי למתחם ב' ע"י הועדה המחוזית, אלא אם תאושר תכנית מתאר כללית למתחם פארק הירקון ברמת גן.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- פרט א': לא רלבנטי.
- פרט ב': לאחר הגשת תכנית מפורטת.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

מאשרת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
			הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן בשיתוף האגודה למען החייל.	האגודה למען החייל בישראל הנהלת האגודה	
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע פ"ט א			עיריית רמת גן	עיריית רמת גן מחלקת תכנון 10.1.10	
עורך התכנית	אדרי לאה שפרבר	4/267571/0	אדרי לאה שפרבר תכנון עירוני ואדרי מס' תש"ן 451	אדרי לאה שפרבר	30.12.09
	רוני אלרואי איתי שחר	023579980 057802696			

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' לאה שפרבר, מספר זהות 42675710__

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג 1405 ששמה " בית לחייל הבודד – [התוכנית]".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובניין ערים _ מספר רשיון 00019351.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

אדריכל	רוני אלרואי / איתי שחר	תכנית בינוי
מהנדס תנועה	אלי גיאן	נספח תנועה
מודד	מ. פוגל מדידות הנדסיות	מדידות
אדריכל נוף	אדי יאיר אביגדור -תכנון נוף בע"מ צ.דקל ש. זאבי	נספח נופי
הידרולוג	משה צ'וברוצקי	נספח ניקוז

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת

תאריך

30.12.09

חתימת המצהיר

לה

אדרי' לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מס' רשיון 19351

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רונן אלרואי (שם), מספר זהות 023549980, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 7/1405 ששמה (ספא ד.נ.ו - אנטוניו) (להלן - ה"תוכנית").
 אני מומחה לתחום אב.ר.צ.א ויש בידי תעודה מטעם לשנת התע"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 106329 או לחלופין (מחק את המיותר):
2. אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ~~השתתפתי~~ בעריכת ~~/~~ ערכתי את הנושאים (ספא ד.נ.ו) בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלרואי חוק שחר
אדריכלים


חתימת

30.12.09

תאריך

אלרואי רונן אלרואי

המצהיר

מ א ש ר ת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה א"י אביגדור (שם), מספר זהות 57788249
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום א"י אביגדור ויש בידי תעודה מטעם רמת המים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 6072/7 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי. אני השתתפתי בעריכת א"י אביגדור / ערכתי את הנושאים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

י א י ר א ב י ג ד ו ר
אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ
חתימת

28/2.09
תאריך

א"י אביגדור
המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה טל"הו ע"י א"ן (שם), מספר זהות 012106738,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן - הייתוכנית"י).
2. אני מומחה לתחום כג"ש / אג"ש ויש בידי תעודה מטעם רשמי אג"ש / הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 35830 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת

29.12.09
תאריך

טל"הו ע"י א"ן
המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה משק 3 ובר 3 (שם), מספר זהות 309093367
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי כ"א/1405 ששמה ב"ת הח"ל הבר 331 (להלן - הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ה' צד/ע"ה ויש בידי תעודה רשם המה(נ)צ"ס (האב"ל) כ"א (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00067192 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת

29.12.2009
תאריך

משה ציבורצקי
מ.מ. (1997) מומחים קצבים ירושלים
טל: 050-7501363

המצהיר

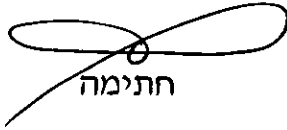
הצהרת המודד

מאשרת

מספר התוכנית: כנ/1405

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

406
מספר רשיון

אזוט ארמונד
מודד מוסמך רשיון 696
שם המודד המוסמך
08-6499959

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך