

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1330

שיכון הרופאים - תל השומר

תל אביב.

מחוז

רמת גן.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רג/1330
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום ח.12.5, ו.12.9 לאשר את התכנית
 26.5.11
 גילה אדון
 יו"ר הועדה המחוזית

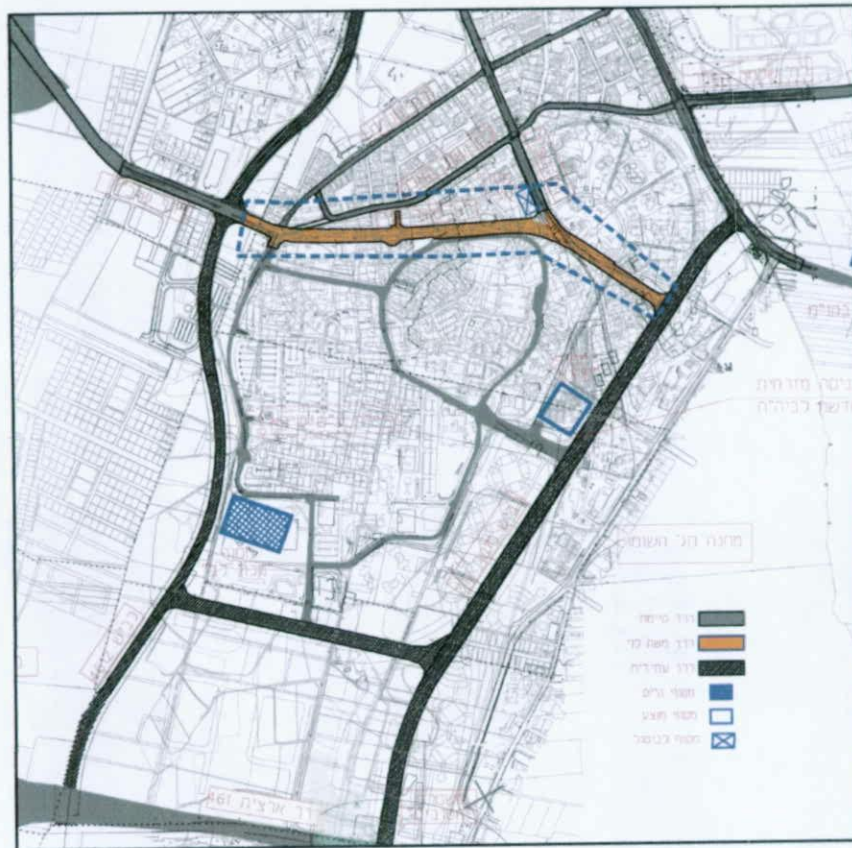
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
 ת.בע מס' רג/1330 תכנית מוקדמת
 מס'
 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
 מס' 2004 מיום 9.5.2004
 מס' 2006 מיום 20.12.2006
 מתוקנת בהחלטת הועדה המוזות
 בישיבתה מס' 200 מיום 20.12.2006
 בישיבתה מס' 170 מיום 22.12.2006
 בישיבתה מס' 170 מיום 22.12.2006
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
 א"י ס
 תאריך: 20.2.13

דברי הסבר לתוכנית

תכנית רג/1330 באה להתוות דרך חלופית כציר תנועה מרכזי, מזרח – מערב, וזאת במטרה להקל על עומס התנועה ברחובות עמק האלה, מנדס ורחובות נוספים היוצאים ונכנסים לשכונת קרית קריניצי ולאזור בית החולים ע"ש שיבא- תל השומר.
 במסגרת תכנית זו הקמת שכונת מגורים המתבססת על ציר התנועה המוגדר, בת כ-1680 יחידות דיור. גובה קומות מבני המגורים באופן כללי בין 10-16 קומות הכל על פי הגדרת טבלת זכויות הבניה ונספח הבינוי. מבני המגורים יכללו גם מגורי סגל.

התכנית קובעת כי מימוש יחידות הדיור יעשה בד בבד עם פינוי מטרדים הקיימים במתחם ומשמשים את בית החולים כגון: מכבסה, מטבח, מחסנים ובית הלוויות צבאי הממוקמים כיום בלב שכונת מגורים. מסוף תחבורתי הקיים בתחום התכנית יבוטל, בהסתמכות חלופית על שני מסופים קיימים בסביבה – מכון הלב ובקו"ם ועל מסוף עתידי המוכר במערכת התכנון המתוכנן בקרבת הכניסה המזרחית החדשה לביה"ח. התכנית כוללת שטחים ציבוריים נרחבים העוברים לכל אורך ציר התכנית ומאפשרים נגישות ישירה למבנים השונים.

תרשים סביבה 1:2500





מחוז תל אביב

תוכנית מס' רג/1330

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שיכון הרופאים – תל השומר	שם התוכנית	1.1
152,176 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
2. מילוי תנאים למתן תוקף.	מספר מהדורה	
14.1.2013	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> כן • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
ל"ר	לפי סעיף	
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y

רמת גן
185635
662012

1.5.2 תיאור מקום

שיכון הרופאים, בית החולים שיבא, תל השומר.
בצפון-רחי' עמק האלה, מבוא מנדס, רחי' מנדס.
במזרח-שדרות אהרון קציר.
בדרום-דרך פנימית- בית החולים תה"ש- מס' 3
ברג/865 ובהמשך הדרך המקשרת בין בנין
מחלקת אף אוזן גרון למרכז האלצהיימר.
רמת גן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

רמת גן

שכונה

קרית קריניצי

רחוב

ל"ר

מספר בית

ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	• מוסדר	• חלק מהגוש	128, 130-144	5,39,212
			153-158	221,226,228
			168-176	232,233,239
			190-196,213-220	247-249
			230,231	255,256,338
			250,254,	352,354-356,456
			353,516-520	493,494
			537-541	,536,552-557
			550,551,649-651	569
			653-665	726,727,742,756,759
			687,688,732	761,787,789
			744	791-794
			763,765,767	
			790	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.9.1996	4445	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית רג/865, כל עוד לא שוט ע"י הוראות תכנית זאת.	שינוי	רג/865
31.1.1975		על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית רג/186, כל עוד לא שוט ע"י הוראות תכנית זאת.	שינוי	רג/186
23.3.1982	2797	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית רג/757א, כל עוד לא שוט ע"י הוראות תכנית זאת.	שינוי	רג/757א
11.11.1986	3397	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית רג/895, כל עוד לא שוט ע"י הוראות תכנית זאת..	שינוי	רג/895

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	שפיזמן ששל אדריכלים	29/12/2009	1		1/1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	שפיזמן ששל אדריכלים	29/12/2009		23		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	תכנון נרף בע"מ	29/12/2009	1		1/1000	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	תכנון נרף בע"מ	24/10/2010	1		1/500	מנחה	נספח עקירה ושימור עצים**
	ועדה מחוזית	מ.ת.נ. – מערכות תעבורה 97 בע"מ	29/12/2009	1		1/1250	מנחה	נספח תנועה מנחה*
	ועדה מחוזית.	א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	4/6/2008				מנחה	תסקיר השפעה

מאושרת

כל מסמכי התוכנית 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 ין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

* נספח התנועה הינו מנחה בלבד, ועל כן במידה ויחולו שינויים בתכנון הקו הסגול, ניתן יהיה לבצע התאמות בתכנון המפורט של רצועת הדרך.

ה.ס.ה.
2.2.13

** נספח עקירה ושימור עצים כולל חו"ד אגרונומית.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6753374		6753515	רח' המעגל 26 רמת גן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.	לי"ר

יזם בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6753374		6753515	רח' המעגל 26 רמת גן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.	לי"ר

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
					לי"ר	לי"ר		מינהל מקרקעי ישראל, עיריית רמת גן ופרטים. משרד הבריאות, האגף לתכנון מוסדות רפואה. המרכז הרפואי ע"ש שיבא / כ"ית תל השומר.	לי"ר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכ"י 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
spcharch@inter.net.il	03-5353514	054-4451108 054-4451149	03-5340584	רח' יוסף ספיר 5 52622 גן	רמת גן	23270 .20968	050393867 010014561	שפייזמן אבי ששל צבי	אדריכל
oren@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רח' בית הלל 20 תל אביב 67017	תעבורה 97 בע"מ.			צמיר אורן	מתנדס
nof@tichmun-nuf.co.il	03-9773090		03-9733640	בני נטרות 43 ת.ד. 164. 60991	תכנון נוף בע"מ	60727	057788549	יאר אביגדור	אדריכל
eshl@eshl.co.il	02-6427103		02-6427729	ת.ד. 3804 ירושלים 91035	א.ש.ל איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ			רון לשם	ד"ר

מאוסרת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב.

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**

הקמת שכונת מגורים משולבת בת כ-1680 יח"ד, על קרקע שיכון הרופאים ומתקני שרות ותחזוקה של המרכז הרפואי ע"ש שיבא, תל השומר.
יצירת ציר תנועה מרכזי, מזרח – מערב, בין מפגש הרחובות דרך שיב"א ורח' מנדס, לבין בניו האלצהיימר, שישמש כציר חליפי להורדת עומס תנועה ברחובות עמק האלה, גילדסגיים ומנדס. ולניתוק רחוב מנדס מדרך בן גוריון במזרח ומדרך שיבא במערב, לפי התניה בתכנית רג/186.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח מיוחד בית חולים, מסוף אוטובוסים ומגרש לבניני ציבור, לשטחי מגורים די, מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שפי"פ, שצי"פ ודרכים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה: * קביעת צפיפות, זכויות בניה ומרווחי בניה.
* הנחיות בינוי ועיצוב.
* קביעת תכסית הקרקע.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.
- קביעת השלבים וההתננות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי	
	למימוש	לתכנון מפורט				
	152,176		-	152,176	שטח התוכנית - דונם	
	59,200		59,200		שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	מגורים ד'
	551 יח"ד		551		מספר יח"ד	
	58,656		10,756	47,900 (מגורי סגל)	שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	מגורים מיוחד
	1,128		-	-	מספר יח"ד	
	1,200		-3,400	4,600 (מועדון)	(מ"ר)	מסחר
	4,100		2,600	1,500 (חינוך + גן)	שטח בנייה עיקרי (מ"ר)	מבני ציבור
			-36,000	36,000 (מטבח + שרות)		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח	יעוד
101-112	מגורים ד'
113-116	מגורים מיוחד
502-504	שטח ציבורי פתוח
501	שטח פרטי פתוח
301	מבנים ומוסדות ציבור
601-604	דרך מאושרת
605-614	דרך מוצעת

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.

מצב מוצע:		
אחוז	מ"ר	יעוד
18.7%	28,517	מגורים ד'
10.8%	16,432	מגורים מיוחד
1.0%	1,499	מבנים ומוסדות ציבור
19.2%	29,258	שטח ציבורי פתוח
4.3%	6,488	שטח פרטי פתוח
25.3%	38,456	דרך מאושרת
20.7%	31,526	דרך מוצעת
100.0%	152,176	סה"כ:

מצב מאושר:		
אחוז	מ"ר	יעוד (*)
62.7%	95,406	שטח מיוחד בית חולים (*)
3.3%	5,032	מסוף אוטובוסים
0.1%	114	שטח חקלאי
1.7%	2,678	שייד לרשות אחרת
1.1%	1,681	מגרש לבנייני ציבור
2.2%	3,414	שטח פרטי פתוח
0.5%	699	שטח ציבורי פתוח
11%	16,680	דרך מאושרת
17.4%	26,472	דרך מוצעת
100.0%	152,176	סה"כ:

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ד'****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים. ככל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד.
ב. מגרשים 104-105 כוללים חזית מסחרית ושימוש למבני ציבור לרווחת התושבים בתכנית.

4.1.2 הוראות

- א. במפלס מתחת לפני הקרקע תותר חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדר כושר לכלל הדיירים, ובתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה, לפי תכנית רג/340/3.
ב. מרחק מזערי בין הבנינים לא יפחת מ- 12 מ'.
ג. הוראות נוספות לפי סעיף 6.

4.2 מגורים מיוחד**4.2.1 שימושים**

- א. מגורים.
ב. יותר שילוב מבני ציבור. במתחם א' יכללו שימושים של גני ילדים ומעונות יום.
ג. יחידות הדיור תהיינה להשכרה בלבד, לרבות מגורי סגל רפואי.
ד. תותר המרת שטחים עיקריים ממגורים לגני ילדים ומעונות לפי הצורך.

4.2.2 הוראות

- א. במפלס מתחת לפני הקרקע תותר חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדר כושר לדיירים, ובתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה, לפי תכנית רג/340/3.
ב. מרחק מזערי בין הבנינים לא יפחת מ- 12 מ'.
ג. הוראות נוספות לפי סעיף 6.

4.3 שטח ציבורי פתוח**4.3.1 שימושים**

- א. גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים ונוער על מתקניהם, מגרשי ומתקני ספורט, מעברים להולכי רגל, העברות מערכות תשתית תת קרקעיות, מתקני תשתית והנדסה, תחנות שאיבה, מתקני מים ותחנות טרנספורמציה.
ב. יותר מעבר כלי רכב לצורך כניסה ויציאה בלבד אל החניונים בתא שטח 101 ומעבר נוסף בתא שטח 103, כמתואר בנספח התנועה, ובכפוף לשמירת רצף ציר ירוק עירוני ראשי כמפורט בסעיף 6, ג' בהוראות.
ג. ניתן יהיה להקים את אתר ההנצחה של חטיבת אלכסנדרוני בשטחי השצ"פ שבתחום התכנית, לרבות בסמיכות למגדל המים.

4.3.2 הוראות

- ראה סעיף 6.

4.4 שטח למבני ומוסדות ציבור**4.4.1 שימושים**

- מבני ציבור לרווחת התושבים בתכנית.

4.4.2 הוראות

- בקומת מרתף תותר חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בתנאי שהשרותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את הצרכים של הקומות העליונות כגון ארכיונים ומחסנים, לפי תכנית רג/340/3. זכויות הבניה כמפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.

4.5 שטח פרטי פתוח

- גינון ומתקני ספורט ופנאי. לא יותרו מרתפי חניה בשטח פרטי פתוח.

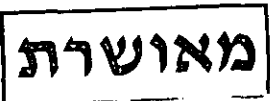
4.6 דרכים

- דרך מאושרת/מוצעת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	יעוד	גודל מגושי מזגרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מרביים		שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה לשטח עיקרי (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם)	ת	גובה מנה מטר	מספר קומות מירבי		קווי בניה (מטר)		
			שטח	עיקרי								מתחת לקובעת	שטח	קדמי	צדדי-ימני	שמאלי
104	מגורים יחידת מסחרית		3,800	6,400	21,760			42				14	2	5	7.5	4
105			300	-				34				12			4	6
101								42				14			6	6
102								46				15				
103								46				11				
106		1600				473	208	30	30	55%						
107								26				10				
108								30				11	2	10	8	8
109								34				12				
110								38				13				
111								42				14				
112								141				13				
113-116	מגורים מיוחד	1200						84				14				
								84				14				
								100				16				
								84				14				
								92				15				
								100				16				
								100				16	2	5	5	5
								92				15				
								100	69	70%		16				
								92				15				
								100				16				
								100				16				
								1679				3	1	5	5	5

* מגורים מיוחד – ראה סעיף 4.2.
 * קוי בניה כמצוין בטבלה. במידה וצוינה בתשריט מידה שונה, יקבע המצוין בתשריט.
 * סה"כ גובה המבנה בכפוף להגבלת הגובה בתשריט התכנית.
 * באזור מגורים מיוחד תותר המרת שטחים עיקריים ממגורים לגני ילדים ומעונות לפי הצורך.



6. הוראות נוספות

א בינוי-

הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי, בשתי חלופות המתיחסות למתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 6.יא. סימון כניסות לבנינים ולחניונים הינו עקרוני ושינוי במיקומם לא יהווה שינוי לתכנית. מרחק מיזערי בין הבנינים לא יפחת מ-12 מ'.

ב תכנית פנויה-

התכנית הפנויה מעל פני הקרקע תהיה 20%. שטח זה מיועד לגינון ולהחדרת מי נגר עילי למי תהום ויהיה פנוי מכל פיתוח בניה ואספלט מעל ובתת קרקע.

- תכנון שצ"פים, דרכים וחניות יהיה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ולסעיפים כלהלן:

23.3.3 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ג 1. פיתוח - תכנית עיצוב ופיתוח נופי.

- פרוט פיתוח הדרכים, החניות והכניסות לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם. גובה 0.00 של הבנינים, מפלסי החצרות והמשטחים המרוצפים, מיקום מתקני אשפה ומתקנים הנדסיים.

2. פיתוח - ציר ירוק עירוני ראשי.

- במקום המסומן בתכנית ובניספחיה כ"ציר ירוק עירוני ראשי", יותווה מעבר ציבורי להולכי רגל ברוחב מינימלי של 4 מ' ועוד מעבר ציבורי לרוכבי אופניים ברוחב מינימלי של 3 מ'. סה"כ רוחב הציר העירוני הראשי כולל רצועת הפיתוח והשבילים, לא יפחת מ 15 מ' (פרט לקטע מצפון מתא שטח 111).

- לאורך הציר הירוק העירוני הראשי, ינטעו עצים להצללה במרווח של עד 8 מ', כך שיהיו לפחות שתי שורות עצים לכל אורך הציר, ככל שניתן.

- תישמר המשכיות הציר בחיבור שלו לכיוון מזרח ומערב, במפגש עם השטחים שמחוץ לגבול התכנית.
- בקטע שקיים ממשק בין דרך משה לוי (תא שטח 611) לדרך הפנימית של ביה"ח (תא שטח 612) תישמר הפרדה פיזית (כמצוין בנספח התנועה), ולא תתאפשר כל נגישות לכלי רכב. כל שינוי לאמור בסעיף זה מותנת באישור מפורש של הוועדה המחוזית.

ד מתקנים-

לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבנינים. למיקום המזגנים, מתקני כביסה, או כל מתקן אחר יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הועדה המקומית.
אחריות העתקת תשתיות קיימות בתחום התכנית תחול על היוזם, ע"פ תאום והנחיות מהנדס העיר.

ה אנטנות-

תותר אנטנה אחת בלבד למבנה.

ו חומרי גמר-

המבנים והגדרות יצופו בחמרי גמר קשיחים ע"פ הנחיות אדר' העיר.

ז מערכות תשתית-

1. נגר עילי יקלט במגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוון, בכפיפות לתמא/34/ב/2.
2. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
3. פינוי אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ח חומרי הפירה ומילוי-

- א. מאזן כמויות חומרי הפירה ומילוי:
- חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.
- ב. הצגת פתרונות:
- בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.
- ג. עקרונות מנחים לבחינת הפתרונות:
- מוסד התכנון יבחן את הצעות היוזם. הבחינה תיעשה בראייה אזורית, תוך מחשבה על ניצול הקשרים עם פרויקטים נוספים (פרויקטים חזויים ובביצוע). הפתרונות ייבחנו לאור היבטים תכנוניים, סביבתיים תחבורתיים וכלכליים ועל פי המדרג שיפורט להלן:
- חומרי גלם ראויים: 1. שימוש חוזר בפרויקט, לדוגמה: שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, עיזוב, פיתוח ושיקום נופי.
2. ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר הפיתוח ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינויו המוסדר ע"י היוזם.
3. שימוש חוזר מחוץ לפרויקט באופן מיטבי ע"פ הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמה: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש בחומרי סלילה ובניה, קרקע לגינון, טיפול נופי.
4. אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרויקט.
- חומרי גמר שאינם ראויים לטיפול: 1. שיקום סביבתי-נופי בתחום הפרויקט (רק במידה שידרש בפרויקט ולא יהווה פתרון מאולץ).
2. שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרויקט, לדוגמה: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.
3. סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת.
4. שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית-סביבתית.

ט הגבלות בניה

- א. 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. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינויה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון וכפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.
- ג. ניתן יהיה לשנות מגבלות גובה הבניינים לאחר הכנת סקר אווירטאוטי ואישורו ע"י רשות התעופה האזרחית, ללא שינוי להוראות תכנית זו.
- ד. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

י רכבת קלה

1. נספח התנועה הינו מנחה בלבד, ועל כן במידה ויחולו שינויים בתכנון הקו הסגול, ניתן יהיה לבצע התאמות בתכנון המפורט של רצועת הדרך.
2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.
3. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היוזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפתם.
- כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נ.ת.ע/ הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
4. במידה וקו הרק"ל יעבור בתוואי המוצע בתכנית, תידרש היוועצות עם נתי"ע לעניין הפרדה מפלסית לחולכי רגל, לעניין מיקומו של מסוף התחבורה וכן שינויים תנועתיים בצומת קציר ותל השומר ככל שידרש.
5. תנאי לביטול המסוף התחבורתי הקיים הוא העתקתו למסוף תחבורה חלופי או למסוף זמני שיוקם בתוך תחום התכנית. בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, למעט דרכים, יותר שימוש בקרקע למסוף תחבורה זמני, עד אשר יוקם מסוף תחבורה חלופי. היה וקו הרק"ל יעבור בתוואי המוצע בתכנית, תידרש היוועצות עם נתי"ע בעניין מיקומו של מסוף התחבורה.
6. בתאי שטח 502 ו-504, שיעודם המוצע שצ"פ, תתאפשר סלילת דרך במידה וידרש כמופיע בנספח התנועה.

יא מתקנים הנדסיים

1. בתחום התכנית או בסמיכות לה מצויות 2 בארות: באר 5 ובאר 6. הבארות ורדיוסי המגן שלהם מסומנות בתשריט.
- באזור רדיוס א' – ברדיוס 10 מ' ממרכז הבאר, לא תהיה כל פעילות או בניה למעט מתקנים הקשורים לבאר עצמה.** רדיוס זה יוקף בבאר 6 בגדר תקנית.
- באזור רדיוס ב' – בבאר 5 שגודלו המקורי 81 מ', לא תותר בניה על קרקעית או תת קרקעית ברדיוס של 40 מ' ממרכז הבאר.** בתחום רדיוס זה לא יותקנו קווי ביוב מוטמנים בקרקע או מתקני ביוב אחרים.
- כל קווי הביוב ברדיוס מגן ב' שבו מותרת בניה (בין 40-81 מ'), יהיו מוגנים על פי הנחיות מיגון של משרד הבריאות ויחייבו את אישורו.
- ברדיוסי המגן ג' של באר 5 (162 מ') ושל באר 6 (116 מ'), תותר הנחת קווי ביוב בכפוף למיגונם על פי הנחיות מיגון של משרד הבריאות ובכפוף לאישורו.**
2. שטח חלחול מי הנגר העילי בתכנית ימוקם בצד המרוחק מהבארות.

יב עצים לשימור

- שימור העצים בתכנית לפי תיקון 89 ג לחוק התכנון והבניה, כולל פניה לפקיד היערות. העצים המסומנים בתשריט תכנית הבינוי והפיתוח כעצים לשימור יטופלו באופן הבא:
1. בטרם תחילת הבניה באתר יסומנו כל העצים לשימור ויגודרו על מנת למנוע פגיעה בזמן הבניה.
 2. מפלס הקרקע הסמוך לעצים ישמר לכל אורך זמן הבניה, ויהווה גם מפלס הפיתוח הסופי של השטח הסמוך לעצים.
 3. במקרה הצורך יבנו קירות תומכים לצורך שמירה על מפלס קרקע קיים ומערך השורשים של העץ.
 4. יש לאפשר את שימור העצים ולשלבם ככל הניתן בתכנית התנועה הסופית. ניתן יהיה להעתיק או לכרות עצים ולטעת נטיעות פיצוי כנגד זאת. הקביעה לכריתה או העתקה תיקבע לאחר היוועצות עם פקיד היערות. הנחיה זו תקפה גם לגבי ביצוע הרחוב והמסעות על תוואי זכות הדרך. במידה וקו הרק"ל לא יעבור בתוואי זה, יש לקבוע נתיבי נסיעה ככל הניתן תוך גמישות מירבית לשילוב העצים הקיימים ע"י הגנה עליהם וללא צורך בהעתקה או כריתה.

יג שימור מגדל המים

תנאי לאכלוס המבנה הראשון – ביצוע שימור מגדל המים בפועל.

יד כללי

- רצועת הדרך המיועדת לרכבת קלה או מערכת הסעה המונית תשמש כשטח פתוח, לרווחת הציבור, לצרכי גינון, הליכה, שבילי אופנים וכד' עד להקמת הרכבת.
- בכל שטח התכנית ישמרו הקשרים הציבוריים ורציפותם ובכלל זה גם מערכת שבילי אופניים.
- חניה תת קרקעית שלא מתחת לבניין, תבטיח מילוי קרקע בעומק 70-100 סמ' מעל תקרת החניון, לצרכי גינון ונטיעת עצים.
- בתאי שטח 113-116 לא תותר הקמת ממדי"ם אלא ממקי"ם, או פתרון תקף אחר לפי תקנות התכנון והבניה.

6.1 תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס**6.1.1 שלביות פיתוח-**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
 - ב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת פרוגרמה שתהווה בסיס לקביעת היקף יחיד לצרכי מגורי סגל רפואי, בהיוועצות עם בית החולים שיבא.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים יהיה, הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי ותכנית לפיתוח השטחים הציבוריים, לרבות הציר הירוק.
 - ד. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תכנית רג/1330 יהיה אישור תכנית רג/1468.
 - ה. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בתחום תכנית רג/1330 יהיה ביצוע בפועל של תכנית רג/1468.
 - ו. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים בתכנית כולה יהי הבטחת פתרון חלופי לכל הפונקציות והתשתיות של בית החולים המיועדות להריסה כך שתפקודו לא ייפגע.
 - ז. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם א' (הדרומי) יהיה:
 - 1) פינוי והריסה של כל המבנים במתחם א'.
 - 2) פינוי מכל שימוש (חפץ ואדם) מכל המבנים במתחם ב' לרבות המבנים המצויים בכביש המוצע (משה לוי).
 - ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם ב' (הצפוני) יהיה הבטחת וקביעת שלביות להריסת כל המבנים במתחם.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה לבנין הראשון בתכנית, יהיה אישור משרד התחבורה לכל הכבישים בתחום התכנית, השלמת דרך משה לוי בהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר והבטחת תכנון וביצוע דרך לבנינים.
- 6.1.3 תנאי לאיכלוס הבניין הראשון בתכנית יהיה סלילת דרך מוטה גור, כולל הצמתים עם כביש 461, עם כביש דורי וכניסה מזרחית חדשה לבית החולים ופתיחתה בפועל לשימוש הציבור וסלילת דרך משה לוי לכל אורכה.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה: 1. אישור משרד הבריאות לתכנית הנדסית לחיזוק קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן כאמור בסעיף 6יא, לפי מפרט משרד הבריאות. 2. אישור משרד הבריאות למתקן טיפול לסילוק מיקרומזהמים אורניים של באר 5 בתל השומר. תנאי לאיכלוס: 1. ביצוע מתקן הטיפול לסילוק מזהמים של באר 5 בתל השומר. 2. ביצוע מיגון קווי ביוב בתכנית.

- 6.1.5 תנאי לאיכלוס תאי שטח 101-111 יהיה פיתוח השצ"פ עד גבול צפון מערבי של תא שטח 111. דירג התקדמות ביצוע ייקבע בתכנית הפיתוח המאושרת. תנאי לאיכלוס תאי שטח 112-116 יהיה פיתוח השצ"פ (תא שטח 502) מקצהו המערבי ועד גבול צפון מערבי של תא שטח 111.
השלמת ביצוע השצ"פ, לאחר אכלוס לא יותר מ-60% משטחי הבניה.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל יהי תיאום עם הרשות המוסכמת לעניין הרק"ל.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן והמשרד לאיכות הסביבה כי דרישות המשרד להגנת הסביבה בוצעו כנדרש.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה למגורים בתאי שטח 101-112 תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אך לא פחות מ-1:1.7.
- 6.3.2 חניה בתאי שטח 113-116 תקבע ע"י מהנדס העיר בכפוף לתכנית הבינוי שתוגש לאישור, אך לא תפחת מתקן חניה של חניה אחת לשת יחידות דיור.
- 6.3.3 מרתפי החניה יהיו בתחום מגרשי המגורים.
- 6.3.4 לא יתוכננו ולא יבוצעו גישות ישירות לחניונים למגרשים מדרך משה לוי לרכב פרטי. הסדרי הכניסה והיציאה יכול שיהיו מרח' עמק האלה וקציר. ככל שיידרשו שינויים עקב אישור הרק"ל, לא יהוו שינוי לתכנית.
- 6.3.5 לא תותר חניה בתחום השצ"פ (למעט מעבר לכלי רכב לתא שטח 101 ותא שטח 103 כמפורט בסעיף 4.3.1 ב' בהוראות).
- 6.3.6 בחלקות 536 ו-569, אשר יעודן נקבע בתכנית כהרחבת דרך, יתאפשר שימוש של חניה מעל ובתת הקרקע. יותר שימוש ביה"ח לשעת חרום בחניון התת קרקעי. הזכויות תהיינה מתוקף תכנית מאושרת רג/865.

6.4 שטח עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.5 הנחיות סביבתיות

- 6.5.1 **תכנון מפורט לביצוע.** על בסיס תכניות מפורטות של הכביש, הכוללות נספחי ביוב וניקוז, יוכן תכנון מפורט למסמכי הביצוע האקוסטי והסביבתי נופי. התכנון המפורט לביצוע יכלול את כל הנושאים המפורטים בהמשך מסמך זה.
- 6.5.2 **שיפור אקלים הרוח.**
א. יש להקים פרגולות מעל לכניסות לבניינים למיתון רוחות וירדות והגנה על הכניסות. יש יבחון שימוש בדלת מסתובבת או תא אקלוס דו-דלתי למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניין.
ב. יש לעבות את הצמחיה בשטח הירוק הכלוא בין הבניינים המתוכננים מצפון לדרך משה לוי על מנת למתן רוחות באזור זה.
- 6.5.3 **זיהום קרקע.**
א. יש לבצע סקרי גז קרקע פרטיים לבחינת הצורך במיגון מבנים לפני מתן היתרי בניה בכל שטח התכנית.
ב. יש לבצע סקרי קרקע בכל האתרים שזוהו כחשודים בזיהום בסקר ההיסטורי, לפני מתן היתרי בניה.
- 6.5.4 **רעש**
א. בשלב הוצאת היתרי הבניה לשכונה יקבע מיגון אקוסטי למבנים בתכנית, בגין חשיפה לרעש מכבישים, ע"פ הקריטריונים של הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים 1999, כפי שמפורט בתסקיר. יודגש כי לקולטי רעש המסומנים R15-R25, R2-R7 ידרש מיגון אקוסטי מקסימאלי.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת אקוסטית שתתיחס למערכות מכאניות בתחום התכנית. חוות הדעת תאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
ג. נספח ביצוע אקוסטי של הכביש יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן.
ד. בניינים בתוך שטח בית החולים – מומלץ להקים קיר אקוסטי באורך כ-530 מ' ובגובה 2-3 מ' מעל גובה הקרקע, ע"פ המפורט בתסקיר בסעיף 4.6. בשלב ראשון יוותר פתח בקיר לצורך קיום הכניסה המזרחית של בית החולים. לאחר העתקת הכניסה יושלם הקיר כך שיהיה רציף. לעת הכנת נספח אקוסטי לכביש לבדק הצורך בטיפול אקוסטי לחזית בניין האלצהיימר בתקופת המעבר עד השלמת הקיר האקוסטי.
- 6.5.5 **ניקוז.**
- בעת התכנון המפורט, יש לתכנן בורות חלחול עצמאיים בשטחי הגינון, על מנת "לקבל" את מכסימות מי הנגר משטחי הגינון אל בורות החלחול. בתחום המסעות, יש לוודא שחלק משוחות הניקוז, התחתיות (של השוחות) יאפשרו חלחול אל בורות הניקוז/החלחול.
- בורות הניקוז/החלחול בתחום הגינון ובתחום הכבישים ימלאו בחצץ למניעת התמוטטות וגלישת קרקע (קרקע חולית).
- על המתכנן לוודא שכמות בורות החלחול תאפשר חלחול ברמה של 20%-25% מעוצמות הגשם הכלליות.
- 6.5.6 **בניה ירוקה**
הבניה במתחם א' יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה מס' 5281 ובדוד תרמי.

6.5.7 עבודות הקמה וביצוע

- א. מאזן החומרים בפרויקט – בשלב בקשה להיתר יש להכין טבלת מאזן של כמויות למילוי וחפירה ובמידת הצורך יפוגו העודפים לאתר מילוי המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ב. טיפול בפסולת בניין, גריסה ושימוש חוזר יהיו ע"פ מסמכי המדיניות שאושרו ע"י הועדה המחוזית תל אביב.
- שטחי התארגנות**
שטחי התארגנות ומשטחי עבודה לעבודות הנדסיות שונות יתוכננו תכנון הנדסי מלא. בגמר העבודות יבוצע שיקום נופי על פי מתווה הקרקע המקורי, ככל שניתן.
- פליטות אבק**
א. עבודות הבניה, בדגש על פעולות בעלות פוטנציאל פליטת אבק גבוה כדוגמת העמסה, הריסה וגריסה יבוצעו בעיקר בשעות היום (00:00-16:00:09).
ב. בביצוע העבודות השונות, בדגש על אלה המבוצעות הסמוך לשימושי קרקע רגישים כגון מחלקות בתי החולים ו/או בתי מגורים, תבוצע הרטבה של העפר ו/או פסולת הבניין.
ג. פעולות ההריסה תעשינה בהתאם להנחיות לנוהל אבק של מחוז ת"א במשרד להגנת הסביבה.
- אסבסט**
א. בשלב הכנת היתרי הריסה והחפירה יתבצע סקר אסבסט מקיף, הכולל לקיחת דוגמאות מהמבנים, לצורך קביעת המבנים המכילים אסבסט.
ב. בהתאם לתוצאות סקר זה יוטמעו בחיתר תתריסה הנחיות לפינוי אסבסט פריד ואסבסט צמנט, בהתאם להנחיות הועדה לאבק מזיק במשרד להגנת הסביבה.
- רעש**
בשלב היתרי הבניה, בהתאם לפרופיל העבודה המתוכנן (שעות עבודה, מספר כלים, סוג כלים וכד'), תבוצע תחזית רעש, בדגש על שימושי קרקע רגישים בבית החולים ובאזור מבני המגורים. על בסיס עבודה זו יקבעו ההגבלות התפעוליות ואמצעי הפחתת הרעש.

6.6 רישום התכנית

1. כל השטחים המיועדים לצורך ייבוא יירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתכנית איחוד וחלוקה שתאושר כתנאי להיתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	התניה
	תנאי לניתוק צירי התנועה הקיימים ברחובות "מנדס" ו/או "עמק האלה" תהיה פתיחתה לתנועה של דרך "ימשה לוי".

7.2 מימוש התוכנית

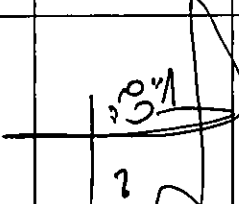
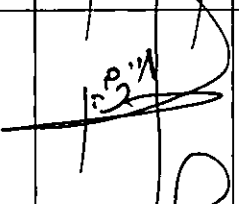
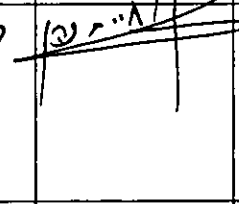
זמן משוער למימוש התכנית – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.2.13		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.			מגיש התוכנית
20.2.13		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.			יזם בפועל
20.2.13		עיריית רמת גן. מינהל מקרקעי ישראל. פרטיים. משרד הבריאות. המרכז הרפואי ע"ש שיבא.			בעלי עניין בקרקע
6.2.2013		שפייזמן שסל רח' יוסף ספיר 5, אדריכלים 5262275, 5353514. אדריכלי שסל. 5340584 פקס.	050393867 010014561	שפייזמן אבי שסל צבי	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותרם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

16/01/2013

עמוד 18 מתוך 23

מאושרת

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹¹		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

¹¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שפייזמן אבי, מס' תעודת זהות 050393867 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1330, ששמה שיכון הרופאים – תל השומר. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 23270.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מהנדס צמיר אורן, הנדסת תנועה, תנועה וחניה.
 ב. אדריכל יאיר אביגדור, אדריכל, תכנון ופיתוח נוף.
 ג. דר' רון לשם, איכות הסביבה ואקוסטיקה.
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.
6. 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.

שפייזמן שסל

אדריכלים
 דח' יוסף ספיר 5, תל 52622
 טל. 5340584 / פקס 5353514
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אורן צמיר,

מס' תעודת זהות 050085828,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רג/1330 ששמה שיכון הרופאים – תל השומר, (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית - תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד המסחר התעשייה והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00022426.
3. אני ערכתי את הנושאים בתחום הנדסת תנועה 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 המצהיר
18/02/2013

הצהרת המודד

מספר התוכנית : רג/1300

(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19.2.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עיריית פנקס

מנדת מוסמכת רשיון מס' 780

גולומב 17, קרית-אילון 55000

טל' 03-5348288 פקס' 03-6235773

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

אילנה
מספר רשיון 780
שם המודד המוסמך אילנה
פנקס - קרית אילון
האגף לתכנון - מ"מ 6235
(בתוכניות איחוד וחלוקה)
מספר רשיון 780
חתימה אילנה
מספר רשיון 239
שם המודד המוסמך אילנה
פנקס - קרית אילון
האגף לתכנון - מ"מ 6235
(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר רון לשם מספר זהות
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתו של תסקיר השפעה בתוכנית מס' רג/1330 ששמה "שיכון הרופאים" (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום אנווא ספיקר שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שיכון הרופאים 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, והחתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

א.ש.ל. איכות סביבה
ראש עיריית חיפה
ת.ד. 8804 חיפה 91035
07-6927729

מאושרת