

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1541 א

שם תוכנית: קרית חינוך - תל השומר

מחוז: **תל-אביב**
 מרחב תכנון מקומי: **רמת - גן**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע. מס' רג/ <u>1541 א</u> תכנית מוקדמת מס' בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' <u>2011003</u> מיום <u>11.2.14</u> מס' <u>2011003</u> מיום <u>11.2.14</u> מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' <u>2011003</u> מיום <u>2.7.14</u></p>	
<p>בישיבתה מס' <u>2011003</u> מיום <u>11.2.14</u> בישיבתה מס' <u>2011003</u> מיום <u>11.2.14</u> ו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	
<p>י"ר הועדה <u>11.2.14</u> מהנדס העיר <u>5.10.14</u></p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>רג/1541 א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>7.7.14</u> לאשר את התכנית גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p><u>11.2.14</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

שטח של כ- 124 דונם מערבית לביה"ח תל - השומר ודרומית לדרך שיבא גובל עם סמינר אפעל יהווה את "לב מזרח העיר" - מרכז רובעי צפוף ופעיל המחבר את שכונות מזרח העיר.

המרכז בנוי לאורך שדרות רפאל איתן (דרך 4612) עם מבנים גבוהים ושימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה וקומות קרקע מסחריות. הרחוב מתוכנן כשדירה רחבה מגוננת במרכזו, מדרכות רחבות וקולונדות מסחריות מעבריו. ברחוב ניתנת עדיפות לתחבורה ציבורית (רכ"ל) ולהולכי הרגל ורוכבי אופניים. בקצה הדרומי של הרחוב מתוכננת כיכר (תנועה) שהיא המקום המחבר כניסה חדשה לביה"ח ממזרח עם מרכז מסחרי מתוכנן ממערב. בכיכר מתוכננת תחנה לרכבת הקלה.

במרכז מתוכננת קריית חינוך שתכלול ביי"ס תיכון ייחודי המתוכנן לאורך ציר/שצ"פ אלכסוני להולכי רגל החוצה את כל המרכז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית: קריית חינוך – תל השומר</p> <p>מספר התוכנית: רג/1541 א</p>
	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>שטח: 124.510 דונם</p>
	<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב: שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב: 01</p> <p>תאריך עדכון המהדורה: 28/09/2014</p>
יפורסם ברשומות	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית: סוג איחוד</p> <p>תוכנית מפורטת: איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי: לא</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק: ועדה מחוזית</p> <p>היתרים או הרשאות: לר. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 קואורדינטה X 185250 - 184500
 קואורדינטה Y 661500 - 662250
- 1.5.2 תיאור מקום בין רחובות שיבא ורפאל איתן
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת-גן
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
 הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת-גן
 יישוב שכונה שיבא
 רחוב מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6176	מוסדר	חלק מהגוש	781	26,780
6177	מוסדר	חלק מהגוש	17,131,137-157 183,186,188,200	,214,256,190,192,194 196,198,202
6233	מוסדר	חלק מהגוש		2-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17/9/1981			שינוי	תת"מ / 174
11/6/1992			שינוי	תמ"מ / 191
7/3/1976			שינוי	מתא / 6 א'
19/6/03		השפד"ן הינו לאורך רחוב רפאל איתן ומוצג בנספח התנועה בצבע ירוק זית בהיר כולל תאי בקרה/שוחות בצבע אדום/אפור.	כפיפות	תמא/34 - תכנית מתאר ארצית למשק המים (ביוב)
8/7/2010	1938		כפיפות	תמ"א 4/א/23
			שינוי	R6
3/1997			כפיפות	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יער אדריכלים ומתכנני ערים(2001) בע"מ	28.09.14		27	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יער אדריכלים ומתכנני ערים(2001) בע"מ	23.09.14	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		ש.ג.ד	28.09.14	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
		יער אדריכלים ומתכנני ערים(2001) בע"מ	23.09.14	1	-	1:1250	מנחה ומחייב לרוחב המדרכות 5 מ' לכל צד.	נספח בינוי
		יער אדריכלים ומתכנני ערים(2001) בע"מ	17.10.12	1	-	1:1250	מנחה	נספח עצים
		דוד בריל	17.10.12		-	-	מחייב	נספח איחוד וחלוקה
		לבל מהנדסים	14.09.14	1		1:1250	מנחה	נספח ביוב ומים

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 בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-6753315	המעגל 26 ר"ג		עיריית רמת-גן					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.	ל.ה.

מאושרת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	פרטים	חוכר
			03-6753315	המעגל 26 ר"ג		עיריית רמת-גן					בעלים
			03-7632073	דרד מנחם בנין קריית אביב		מ.מ.י תל אביב			מנהל מקרקעי ישראל, מחוז תל אביב		בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yaar@yaar.net	03-5187888		03-5187766	שבן שטח 9, יפו ת"א	513066951	יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ	-	-	-	אדריכל	עורך ראשי
eldav@hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	היוזמה 2, ת.ד. 2054 פארק תעשייה סירת הכרמל	513627034	חץ הפזון- מיפוי והנדסה בע"מ	-	-	-	מודד	מודד
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 מגדל בסר 1 קומה 14 ר"ג	512329376	ד.ג.ש	-	-	-	מהנדס	יועץ תנועה
brill_nm@netvision.net.il			052-3228100	כפר יונה, ת.ד. 4297		דוד בריל - שמאות ותכנון	-	-	-	מהנדס	שמאי
shl@shl.co.il			052-2603802	הנסקה 34 ירושלים		ד"ר רון לשם	-	-	-		יועץ איכות סביבה

מאושרת

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
קריית חינוך	אזור מבנים ומוסדות ציבור הכולל ב"ס תיכון חדש
מסמך עיצוב אדריכלי ונופי	תוכנית בקני"מ 1:500 לפחות המפרטת: העמדת מבנים, מפלסי כניסות, הסדרי תנועה וחניה, עבודות פיתוח ונוף וכן התכים טיפוסיים וחזית רחוב פרטי קולונדה מסחרית לרבות שילוט.

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**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מרכז עירוני באזור החיבור שבין שכונות קריית קריניצי, אריה עמית, כפר אז"ר, רמת אפעל וביה"ח שיבא, הכולל במרכזו, בצמוד לסמינר אפעל, שטח למבני ציבור - קריית חינוך ולאורך דרך שיבא ומשני עברי שדרת רפאל איתן, בינוי למגורים ולתעסוקה, המגיע עד כיכר המשלבת כניסת הולכי רגל לביה"ח, כניסה לקריית החינוך ולסמינר ותחנת רק"ל. גובה הבנייה יהיה עד 14 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 לשנות את ייעוד הקרקע מ"אזורי פיתוח חקלאי" ו"שטח למגרש מיוחד" לאזור "מבנים ומוסדות ציבור", ל"שטח ציבורי פתוח", לאזור "מגורים ד", ל"דיור מיוחד" ולאזור "תעסוקה ומסחר".
- 2.2.2 יצירת קריית חינוך (25.680 דונם, עם זכויות בניה ל- 51,632 מ"ר עיקרי).
- 2.2.3 קביעת זכויות ל-530 יח"ד חדשות ועוד כ- 200 יח"ד לדיור מיוחד.
- 2.2.4 קביעת זכויות ל-21,412 מ"ר תעסוקה.
- 2.2.5 קביעת זכויות ל-12,874 מ"ר למסחר.
- 2.2.6 התוויית המשך רח' רפאל איתן והגדרת אופיו כשדרה עירונית.
- 2.2.7 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- 2.2.8 קביעת בינוי בגובה עד 14 קומות ועד 6 קומות למבני ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	124.510 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	60,420	60,420+	-	מ"ר	מגורים
	530	530+	-	יח"ד	
	106	+106		יח"ד	יח"ד קטנות
	21,412	+21,412	-	מ"ר	תעסוקה
	12,874	+12,874		מ"ר	מסחר
	51,632	+51,632		מ"ר	מבני ציבור
	9,281	+ 9,281	-	מ"ר	דיור מיוחד
	200	+200	-	יח'	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל.ר.	22, 21, 20	מבנים ומוסדות ציבור
	ל.ר.	51, 52, 53	שטח ציבורי פתוח
	ל.ר.	30, 31B, 31 A.3, 31 A.2, 31A.1, 32	מגורים ד'
		33, 36A, 36B	תעסוקה ומסחר
		54, 60, 61, 62	דרך ואו טיפול נופי
		14-15, 10-11	דרכים
		34	דזור מיוחד

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
20.6%	25,680	551	שטח למגרש מיוחד
20.9%	25,973	100,097	אזורי פיתוח
9.0%	11,152	8,969	דרכים
22.0%	27,314	14,893	שטח הקלאי
13.3%	16,464		
10.4%	13,003		
4.0%	4,924		
100%	124,510	124,510	

28/09/14

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 27

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר ומוסדות ציבור
ג.	משרדים ותעסוקה - לפי סעיף קטן ה' להלן.
ד.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	גובה הבניין עד 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לסעיף 6.3.3 להלן. זכויות הבנייה כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
ב.	קומת הקרקע תהיה עם חזית מסחרית מלווה בקולונדה בקו בניין אפס. הקומה המסחרית תהיה בגובה כפול ויכול שתכלול קומת ביניים. גובה קומה מסחרית ללא קומת ביניים לא יעלה על 5 מ' ברוטו. גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
ג.	בנוסף לשימושים המסחריים, בקומת הקרקע יותרו גם שימושים למוסדות ציבור כגון מועדונים, מרפאות, מעונות וגני ילדים וכל שימוש ציבורי נוסף בהתאם להחלטת הועדה המקומית. השטחים לשימושים אלה יהיו מתוך שטחי הבנייה המיועדים למסחר. יש להקצות חלק מהחצר לטובת שימושים אלה. לא יותרו מעונות וגני ילדים בחזית הפונה לרחוב רפאל איתן ולדרך שיבא.
ד.	הקומות מעל הקומה המסחרית תהיינה בקו בניין קידמי של ארבעה מטר. בקומות יותרו שימושים למגורים. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של לפחות 3 מטר מקו החזית הפונה לרחוב.
ה.	תותר המרה של עד 10% מסך כל השטח העיקרי למגורים לשמוש משרדים.
ו.	80% מיחיד בכל תא שטח יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר.
ז.	20% מיחיד בכל תא שטח יהיו בשטח עיקרי של עד 70 מ"ר.
ח.	תוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ט.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
י.	החניה כולה תהיה תת קרקעית ותותר בנייה בקו בניין 0 למרתפים ובכפוף לסעיף 6.4 להלן.
יא.	תותר בניית מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחיד כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. לא תותר סגירתן וצרופן לשטח הדירה. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. תותר הבלטת המרפסות מקוי הבניין בהתאם לתקנות.
יב.	מגבלות בניה ברדיוס של באר 6 בבית חולים תל השומר ע"פ תקנות מי שתייה – תנאי תברואה נאותים בקידוחי מי שתייה – 1995 : <ul style="list-style-type: none"> • ברדיוס מגן א' – 10 מ' לא תותר כל בניה למעט מתקני מים • ברדיוס מגן ב' – 58 מ' לא תותר כל בניה ברדיוס מגן ג' – 116 מ' תותר בניה לא מזהמת לרבות מגורים, תעסוקה

4.2	שם ייעוד: אזור תעסוקה ומסחר
4.2.1	שימושים
א.	מסחר ומוסדות ציבור
ב.	משרדים ותעסוקה
ג.	מלונאות
ד.	חניה
4.2.2	הוראות
א.	גובה הבניין עד 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובהתאם לסעיף 6.3.3 להלן. זכויות הבנייה כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
ב.	קומת הקרקע תהיה עם חזית מסחרית מלווה בקולונדה וקו בניין אפס. הקומה המסחרית תהיה בגובה כפול ויכול שתכלול קומת ביניים (במסגרת ניצול השטחים המותרים בתכנית). גובה קומה מסחרית ללא קומת ביניים לא יעלה על 5 מ' ברוטו. גובה קומות טיפוסיות לא יעלו על 3.5 מ'.
ג.	בנוסף לשימושים המסחריים, בקומת הקרקע יותרו גם שימושים למוסדות ציבור כגון מועדונים, מרפאות, מעונות וגני ילדים וכל שימוש ציבורי נוסף בהתאם להחלטת הועדה המקומית. השטחים לשימושים אלה יהיו מתוך שטחי הבנייה המיועדים למסחר. יש להקצות חלק מהחצר לטובת שימושים אלה. לא יותרו מעונות וגני ילדים בחזית הפונה לרחוב רפאל איתן ולדרך שיבא.
ד.	הקומות שמעל הקומה המסחרית תהיינה בקו בניין של ארבעה מטר בצד רחוב רפאל איתן. שתי הקומות העליונות תהיינה בנסיגה של לפחות 3 מטר מקו החזית הפונה לרחוב.
ה.	במסחר ובמשרדים ינוהלו החניות כחניון ציבורי ולא תותר הצמדת חניות קנינית. ככלל, יהיו החניות עפ"י התקן התקף במסגרת המגרשים ובתת הקרקע בכפוף למפורט בסעיף 6.4.
ו.	השימוש העיקרי בקומות שמעל הקומה המסחרית יהיו משרדים אך יתאפשר גם שימוש למלונאות.
ז.	ברדיוס מגן של 50 מ' מתחנת הדלק לא תותר בנייה של מגורים ואו מלונאות מכל סוג.
ח.	בתא שטח 35, עץ השיזף מיועד לשימור וישולב בבניוי המוצע במגרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.3	שם ייעוד: דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
א.	דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות ושימושי אירוח ואכסנה אחרים אשר תומכים בבי"ח ובמוסדות החינוך הסמוכים.
ב.	מסחר
ג.	חניה – על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
4.3.2	הוראות
א.	גובה הבניין עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ובהתאם לסעיף 6.3.3 להלן. זכויות הבנייה כמפורט בטבלה שבסעיף 5. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור – 34.41 מ"ר.
ב.	בתא שטח 34 קומת הקרקע תהיה עם חזית מסחרית לכיוון רחוב רפאל איתן. בקומות שמעל הקומה המסחרית יותרו דיור מיוחד כגון דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, שימושי אירוח ואכסנה אחרים אשר תומכים בבי"ח ובמוסדות החינוך הסמוכים. מגרשים אלו יהיו בבעלות אחת ובניהול אחד ותירשם הערת אזהרה.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	גינון מעבר להולכי רגל
ב.	אפשרות למיקום חדרים ומתקנים טכניים.
4.4.2	הוראות
א.	תאי שטח מס' 51 ו-52 מהווים קטע מציר ירוק שרוחבו בתא שטח 51 לא יפחת מ-20 מטר, ובתא שטח 52 יתרחב בהדרגה. לפחות 10 מ' מרוחב הציר יפותח גננית עם שביל מרכזי ברוחב 5 מ' ושבילי משנה, לאורכו ינטעו עצי צל. שטח זה מהווה מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, יהיה מרוצף ומגוון ויישמש גם ככניסה למבני ומוסדות הציבור.

	תותר הקמת מעבר עילי להולכי רגל בתחום תא שטח 53 המחבר בין תחנת הרק"ל הסמוכה אל תחום המרכז הרפואי הגובל.
ב.	לא תותר כל בניה מעל השצ"פ למעט לשימושים המפורטים בסעיף 4.4.1, וכן כמפורט להלן: - מעל שצ"פ 51 תותר הקמת גשר קל לצורך מעבר וקישור הולכי רגל בין מוסדות הציבור. יותרו עד שני מעברים, המיקום הסופי ופרטי המעברים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי. תנאי לביצוע חיבורים אלה – יהיה הבטחת מעבר חופשי מתחת לחיבור בגובה של 6 מטר לפחות ובכל רוחב השצ"פ. - מעל שצ"פ 53 תותר הקמת גשר קל לצורך מעבר וגישה מתחנת הרק"ל (שצ"פ 53). המיקום המדויק של המעבר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
ג.	לא יותר מעבר רכב בתחום השצ"פ (תאי שטח 51, 52), למעט לצורך מעבר תת-קרקעי לרכב בין חניונים, כמסומן בתשריט. המיקום הסופי ופרטי המעברים יקבעו במסמך עיצוב אדריכלי ונופי. יותרו עד שני מעברים כאלה וכן יישמר רצף גינון מעל תקרת המעבר ע"י הנמכת תקרת המרתף ל-1.5 מ' ממפלס הקרקע לצורך עומק אדמה גננית. כמו כן לא תותר כל חניה עילית בתחומי השצ"פ.

4.5	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
א.	גינון מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים
ב.	רכבת קלה ומתקנים הנדסיים
4.5.2	הוראות
א.	תא שטח 60 מהווה שדירה ירוקה במרכז דרך איתן רפאל בשדירה מתוכנן מסלול לרכבת הקלה וכן שבילי אופניים והולכי רגל וגינון.
ב.	השדירה מהווה חלק מהדרך וחלים עליה כל ההוראות שחלות על הדרך לרבות מעבר שרותי תשתית וכיו"ב.
ג.	שינויים במיקום השדירה בתחום דרך רפאל איתן לא יחשבו לשינוי התכנית ובתנאי שישמר רוחב השדירה. תוואי הקו הסגול ייקבע בתכנית מפורטת לקו ולא באמצעות תכנית זו.
ד.	דרך רפאל איתן מעוצבת כרחוב עירוני הכולל שדירה רחבה במרכזה ומדרכות ברוחב 5 מטר לפחות (מחייב) מלוות בקולונדות מסחריות בשני צדדיו.
ה.	שינוי משטח לטיפול נופי לייעוד דרך לא יהווה שינוי לתכנית.
ו.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למעבר תוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר. 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 היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
ז.	בתאי שטח 15, 10, 11, 60, 61 קיים קו ביוב מאסף. כל הקו ימצא בתחום תוואי הדרך.
ח.	תא שטח 54 יהווה המשך מעבר ציבורי אל בית החולים שממנו יותר גם מעבר רכב לשטחי המגורים והתעסוקה (תאי שטח 32, 36B) ולרכב חקלאי באמצעות זיקות הנאה למעבר.

4.6	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
א.	בי"ס תיכון אזורי
ב.	מוסדות חינוך, דת, חברה וספורט
ג.	כל שימוש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב או/ו בהתאם למפורט בתכנית רג/340
4.6.2	הוראות
א.	גובה הבניין עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וזכויות הבניה כמפורט בטבלה שבסעיף 5.
ב.	נספח הבינוי לשטחי המבנים ומוסדות הציבור הוא מנחה בלבד. השטח יתוכנן לניצול מיטבי באופן שיאפשר גם גמישות להרחבה ותוספת בינוי לפי צרכים עתידיים, בטווח הרחוק.
ג.	אחוז תכסית הבניה מעל הקרקע תהיה עד 50% על מנת לאפשר ניצול מיטבי של השטח.
ד.	הכניסה לביה"ס התיכון תהיה ממעבר הולכי רגל (תא שטח 51). גידור מבני הציבור, ככל שידרש, יעשה באופן המאפשר גישה חופשית לציבור גם אחרי שעות פעילות בתי הספר.
ה.	תותר בניה חניה ציבורית תת קרקעית, מעבר לנדרש לפי התקן עבור מבני הציבור. החניה תשמש כחניה ציבורית וכן להשלמת חניה לשימושים האחרים בתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	קובעת (1) שרות עיקרי	מנתח לקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גדל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי		מרחב מעל הקובעת לכניסה לקובעת	מרחב מתחת לקובעת									שרות עיקרי (2)				
4	4	4	4	2	6	21			לר	250	43,526	4,353	-	4,353	34,820	17,259	20	מגורים
4	4	4	4	2	6	21			"	250	16,552	1,655	-	1,655	13,242	6,632	21	מגורים
4	4	4	4	2	6	21			"	250	4,462	446	-	446	3,570	1,789	22	מגורים
											64,540	6,454		6,454	51,632	25,680		מגורים
5	3	3	4	4	14	49	26.5	237	"	835	73,846	35,320	-	9,480	24,190	8,830	30	מגורים
			0									503		2844				מגורים
5	3	3	4	3	10	35	17.6	26	"	585	8,746	4,491	-	1,040	2,660	1,497	31A.1	מגורים
			0									61		312				מגורים
5	3	3	4	3	10	35	17.6	24	"	565	8,425	4,494	-	960	2,440	1,498	31A.2	מגורים
			0									61		288				מגורים
5	3	3	4	3	10	35	17.6	25	"	570	8,529	4,491	-	1,000	2,550	1,497	31A.3	מגורים
			0									47		141				מגורים
5	3	3	4	3	10	35	19.4	58	"	620	18,469	8,982	-	2,320	5,900	2,994	31B	מגורים
			0									143		696				מגורים
5	3	3	4	3	10	35	16.6	160	"	570	55,065	28,971	-	6,400	16,320	9,657	32	מגורים
			0									482		1,446				מגורים
			0									21,200		60,420				מגורים
												1,297		3,888				מגורים
5	3	3	4	3	10	35		200	"	670	33,046	14,772	-	2,457	2,400	4,924	34	מגורים
			0									1,966		4,570				מגורים

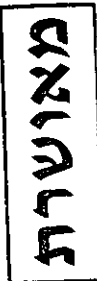
מאושרת

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לונגס נטו)	מס' יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צפוני-שמאלי	צפוני-ימני	קדמי	מגורי מעל							מיתחתי	הקובעת	מיתחתי	הקובעת			
5	3	3	4	3	10	35	-	"	630	16,678	7,950	-	1,322	3,703	2,650	33	תעסוקה
													0	2,645			
5	3	3	4	3	10	35	-	"	600	39,580	19,809	-	4,943	13,180	6,603	36A	תעסוקה
													0	1,318			
5	3	3	4	3	10	35	-	"	600	12,491	5,697	-	1,699	4,529	1,899	36B	תעסוקה
													0	453			

סה"כ תעסוקה	סה"כ מסחר	7,964	21,412	11,152	68,749	34,456	4,416	12,874
11,152	4,416	1,501	4,416	12,874	68,749	34,456	4,416	12,874

הערות:

- תוספת קומות תת קרקעיות להגנה במסגרת התקן או לתחנה ציבורית נוספת, לא תהווה שינוי לתכנית.
- שטחים לחדרי יציאה לגג, מחסנים דירתיים וכיו"ב ככול שיכולש, יהיו מתוך סך השטחים הנ"ל.
- תותר העברת שטחי שירות עליים לתת הקרקע לצורך תחיל/מחסנים.
- תותר בניות מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- מס' הקומות - ראה סעיף 6.3.3.
- יותר קו בנין 0 למרתפים, בתנאי עמידה בסעיף 6.4 להלן.
- מספר הקומות המירבי כפוף למגבלות הטיסה.
- למרות האמור לעיל, באישור מהנדס העיר, במגורש 20 תותר בניה עד לקו בנין 0 כבון השדרה שבמגרש מס' 51 לאורך שלא יעלה על 50% מדופן המגרש שלאורך השדרה



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה	
6.1.1	תנאי להגשת היתר בניה בכלל הייעודים יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי למגרש שלם שתכלול בין היתר גם התייחסות לגינון ונטיעות בשטחים הפנויים הבין-בניינים.
6.1.2	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להל"ן: א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, חומר וקוטר קווי המים, מרחקים מקווי הביוב ותיעול, התקנת מז"חים בנקודות נדרשות. ב. תוכנית מערכת הביוב והתיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות של זמני שיא ושפל, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב והתיעול לבין קווי המים בתכנית. ג. תכניות של מבנים שאינם למגורים לרבות מבני מגורים המכילים גם שימוש אחר.
6.1.3	כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך - בהתאם למפורט בסעיף 6.5.3. לעיל.
6.1.4	א. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בתוואי רק"ל יהיה בתיאום עם נ.ת.ע. ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למעבר תוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר. ד. 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 היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
6.1.5	בהתאם לתקנות התכנון והבניה מחוייבת כל בניה מעל 60 מטר מעל פני הקרקע בגבולות המתחם הנדון, בתאום עם רשות התעופה האזרחית.
6.1.6	בכל היתר בניה ירשם תנאי על פי חוק העתיקות - אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.1.7	תנאי להיתר בניה בתחום רדיוס תחנת הדלק, והמבנים הסמוכים לו, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית ברשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה.
6.1.8	טרם הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בהסטת קו המים המחבר את מפעל המים של המושב רמת אפעל וחלקות ג' בחלק הדרומי של התכנית, וככל שימצא כי יש צורך הסטתו יהיה זה על חשבון מקבל ההיתר טרם קבלתו.

6.2 סעיפי גמישות

6.2.1	יותר ניוד שטחי בניה של עד 10% מהשטחים העיקריים בין שימושים המותרים באותו מגרש, או בין מגרשים שבאותו ייעוד.
6.2.2	פתרון החנייה בייעודי התעסוקה והדיור המיוחד יכול שיינתן במשולב.

6.3 הוראות בינוי ועיצוב

6.3.1	דרך רפאל איתן מעוצבת כרחוב עירוני הכולל שדירה רחבה במרכזה ומדרכות ברוחב 5 מטר לפחות {מחייב} מלוות בקולונדות מסחריות בשני צדדיו. עיצוב הרחוב שם דגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ונותן עדיפות לתחבורה ציבורית
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	(רק"ל). כל זאת במטרה לייצור סביבה עירונית אינטנסיבית ועם זאת מוגנת (משמש גשם ורוח) וידידותית לאדם.
6.3.2	חתך הרחוב הכולל קולונדה בקו בניין אפס, קומות מגורים ו/או משרדים בקו בניין ארבעה מטרים ונסיגה של לפחות שלושה מטר בשתי הקומות העליונות הינו מחייב על מנת לשמור על אופי ועיצוב הרחוב.
6.3.3	מספר הקומות לכלל הייעודים לא יעלה על 14 קומות על רחוב שיבא, 10 קומות על רחוב רפאל איתן, (כפוף למגבלות גובה טיסה) ו-6 קומות למבני הציבור. מס' הקומות הינו מחייב כמפורט בטבלת הזכויות (טבלה מס' 5).
6.3.4	תקן חניה בכל היעודים יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.4 שימור נגר עילי

6.4.1	שימור נגר עילי יהיה ע"פ תוכניות תמ"א 4/ב/34 על תיקונה ורג 17/ג/340.מ.
6.4.2	<p>השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי הבינוי לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. 2. לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים – התכנון יבטיח קליטה, השעייה 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 ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. לדרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כדי שיהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ או טוף בעובי של כ- 50 ס"מ ומעל לשכבה זו אדמה גננית.

6.5 שמירה על איכות הסביבה

6.5.1	הבניה תהיה עפ"י התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה או עדכוניו לאותה העת.
6.5.2	<p><u>מניעת מטרדים בעת הבניה</u></p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית לניהול אתר לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג. התכנית תכלול אמצעים לצמצום מפגעי רעש וזיהום אוויר עבור השימושים הרגישים (מגורים ובית חולים) בסביבת התכנית.</p>
6.5.3	<p><u>עבודות עפר, חפירה ומילוי</u></p> <ol style="list-style-type: none"> א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך. ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן. ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר. ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תופנה לפרויקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה.

<p>1. היתר לבניה או להריסה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס העיר, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המפורט להלן:</p> <p>1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/הריסה או סלילה.</p> <p>2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר).</p> <p>3. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו.</p> <p>גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	
<p>6.5.4 <u>קידוחים ובדיקות קרקע וגז קרקע</u> קרקעות מזהמות - במגרשים אשר בשטחם נקבע כי יש לבצע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע, כפי שנקבע בסקר ההיסטורי, ביצוע הבדיקות והקידוחים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, יהיו תנאי להיתר חפירה/בנייה.</p>	
<p>6.5.5 במהלך השנה הראשונה, לאחר אכלוס מרכז החינוך ופתיחת כביש רפאל איתן לנסיעה, יבוצע ניטור אוויר בשלושת חודשי החורף, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, בהתאם לתוצאות הניטור, יינתנו הנחיות ספציפיות על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.5.6 במבני המשרדים והמסחר, יישאב האוויר המיועד לאוורור/מיזוג מבנים, מפתחים בקומה העליונה של כל מבנה.</p>	

6.6 זיקות הנאה למעבר

<p>6.6.1 לאורך הגבול המזרחי של התכנית, דרך תאי שטח 32, 36 (A - B), 53, 54 ו-62, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב חקלאי ברוחב של כ-7 מטר, כמסומן בתשריט. מעבר זה ישמש גם כמענה תפעולי לפריקה וטעינה ויהיה סלול.</p>	
<p>6.6.2 זיקת הנאה תירשם בהתאם לכך ועל פי החוק, יחד עם זאת, תנאי להיתר בניה לשטחים הסחירים בגבולה המזרחי של התוכנית יהיה ביצוע המעבר לכלי רכב החקלאי דלעיל.</p>	
<p>6.6.3 זיקות הנאה ירשמו על פי תכנית זו בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.7 תנועה ותחבורה

<p>6.7.1 ניתן יהיה לקבוע עד 2 מעברים לכלי רכב בתת הקרקע החוצה את השצ"פ ליצירת קישוריות בין ייעודי התעסוקה, הדיור המיוחד והשב"צ וכן בין החניונים. הסימון בתשריט הינו מנחה בלבד, שינוי במיקום מעברים לא יהווה שינוי לתכנית.</p>	
<p>6.7.2 מעבר לרכב חקלאי ברוחב של כ-7 מטר ישמש גם מענה תפעולי לפריקה וטעינה וישולב כזיקת הנאה לאורך הגבול המזרחי של התכנית, כמסומן בתשריט. יתאפשר מעבר לרכב חקלאי, תת קרקעי או עילי, אשר יאפשר חציית דרך שיבא צפון דרום, כפי שיקבע באופן סופי בשלב תוכנית הביצוע.</p>	
<p>6.7.3 מיקום תחנת הרק"ל ייקבע בתכנית מפורטת לקו ולא באמצעות תכנית זו.</p>	
<p>6.7.4 במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ייקבע מיקומו המדויק של המעבר העילי (המסומן בתשריט בקיווקו אפור מעל שצ"פ תא שטח 53) להולכי רגל מתחנת הרק"ל.</p>	
<p>6.7.5 הסדרי התנועה בכללותם יקבעו בתכנון המפורט של הרק"ל, לאחר תיאום עם נ.ת.ע.</p>	
<p>6.7.6 לעת התכנון המפורט של הרק"ל ייבחן מעבר דו מפלסי בצומת 4612 ודרך שיבא.</p>	
<p>6.7.7 תוואי המתע"ן יקבע בהתאם להוראות התמ"א.</p>	

6.7.8	תישמר האופציה להמשך דרך תת קרקעית צפון דרום בצומת שיבא ודרך רפאל איתן (כהמשך המנהרה האופציונלית המופיעה בתכנית מאושרת רג/1468). נחיצות הדרך התת קרקעית וביצועה בפועל יקבע ע"י משרד התחבורה, לעת התכנון המפורט של הדרך.
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.8 מיגון אקוסטי	
6.8.1	א. בשלב היתר הבניה יש לתכנן מיגון אקוסטי - דירתי, לכל המבנים שלאורך דרך שיבא וכביש רפאל איתן (4612). תכנון המיגון יתבסס על נתונים מעודכנים לאותה עת ועל נפחי תנועה בהתאם לרמות B-C לכבישים שהוזכרו לעיל.
	ב. בשלב היתר הבנייה, יש לתכנן אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש בבתי מגורים ובמבני ציבור, שנובע מפעילות מערכות מכאניות במבני משרדים ומסחר, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.

6.9 הוראות רישום	
6.9.1	חלוקה חדשה על פי תכנית זו תרשם בהתאם להוראות החוק.
6.9.2	כל הקרקעות המיועדות לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית רמת-גן.

6.10 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון	
6.10.1	א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון. לרבות הגבלות הבניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
	ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
	ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית - אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
	ד. לא יינתנו הקלות לגובה המבנה ושימושיו, אלא לאחר תיאום עם רת"א.
	ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית – קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית, לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.		
ב.		

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 מימוש התוכנית תוך 10 שנים.

8. חתימות

תאריך: 5.10.14	חתימה:	שם: עיריית רמת-גן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: יעיר אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 5130669511		תאגיד: יעיר אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם: ל.ר.	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 5.10.14	חתימה:	שם: עיריית רמת-גן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: פרטיים	

רשימת תיוג – טופס נלווה 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? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?	✓	
רדיוסי מגן (2)		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		ל.ר
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		ל.ר
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2, 2.2.7	אם כן, פרט: _____ נספחי בנוי, תנועה, עצים.		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	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 ⁽⁴⁾ .	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		
ל.ר.		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
ל.ר.		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
ל.ר.		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה : יעקב יער - "יער אדריכלים ומתכנני ערים(2001) בע"מ" (שם),

מספר זהות : 05423322

מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1541/א ששמה "קרית חינוך - תל השומר" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 00000765
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
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.

יער אדריכלים
חתימת המצהיר
(2006) רג/1541/א

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה: 11/10/09 (שם), מספר זהות 027913250
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רג/1541 א ששמה קרית חינוך תל השומר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ת/ס ויש בידי תעודה מטעם רשמי האגף (האגף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 103059 או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים (סמך ת/ס) 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.

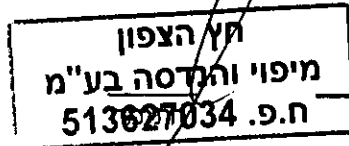
דגש הנדסה
חברת הנדסה ופרויקט
בע"מ
 חתימת המצהיר

17.10.12
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רג/1541 א
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6/2/12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1004
מספר רשיון

אלדב נטוביץ -
ממשרד חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ
שם המודד המוסמך

(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
-------------	------------------	-----------------------

(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

שימו לב! : 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	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית