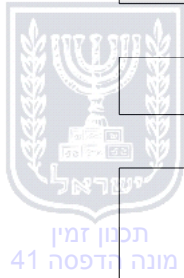


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0303826

מתחם תל השומר מערב - תכנית רג/1489, תגפ/568



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן, גלילית מחוז תל אביב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח הנ"ל צורף למרחב התכנון המקומי של ר"ג ומהווה את אחת מעתודות הקרקע האחרונות היכולות לענות על צרכי המגורים של תושבי העיר. הפרשות הקרקע לצרכי ציבור משטח התכנית הינן כ-60%, זאת לאור הפרשות קרקע גדולות ליעודי קרקע אזוריים וכלל עירוניים (דרך מוטה גור ושטח למוסדות ציבור, בין השאר, כלל עירוניים ליד ביה"ח תל-השומר). מאחר והשכונה מרוחקת ממרכזי פעילות של העיר, שולבו בה יעודי קרקע שיענו לכל צרכי התושבים: גני ילדים, בית ספר, שימושים מסחריים לאורך דרך מוטה גור ושטחים פתוחים נרחבים וכן אתר טבע עירוני גדול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תל השומר מערב - תכנית רג/1489, תגפ/568

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0303826

שטח התכנית 1.2
149.874 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן, גלילית מחוז תל אביב

185551 קואורדינאטה X

661036 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין דרך מוטה גור לבין בייח תל השומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות : רמת גן
שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות :

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל/ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6232	מוסדר	חלק	15	44, 60
6233	מוסדר	חלק	28, 33, 40, 199-200	27, 36-37, 41, 44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז תל אביב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ולמזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015
R/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	1180		26/03/1942
תדמת/ 2004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תדמת/ 2004. הוראות תכנית תדמת/ 2004 תחולנה על תכנית זו.	5897	1620	08/01/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון שוורץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית-חתום להפקדה	14/07/2016	רון לשם	11/07/2016	158		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב - טקסט-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	7		מנחה	ביוב
לא	טבלאות איזון והקצאה-חתום להפקדה	17/09/2017	רחמים שרים	31/07/2017	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שעבודים-חתום להפקדה	17/09/2017	רחמים שרים	31/07/2017	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות איזון והקצאה-חתום להפקדה	17/09/2017	רחמים שרים	31/07/2017	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים - טקסט-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	7		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - טקסט-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	27		מנחה	ניקוז
לא	נספח אקולוגי : מסמך מדניות וחנחיות לתכנון אתר טבע עירוני-חתום להפקדה	14/07/2016	מנחם אדר	21/09/2014	7		מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	סקר איכות הקרקעות-חתום להפקדה	14/07/2016	רפי מנדלבאום	04/07/2016	30		מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	חוות דעת שימור עצים בוגרים-חתום להפקדה	14/07/2016	רז מיכלוביץ'	08/07/2016	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים על רקע תשריט-חתום להפקדה	07/09/2016	רז מיכלוביץ'	06/09/2016		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	17/09/2017	אבירם אגאי	27/07/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר	27/07/2016	יוסי סיון	27/07/2016	1	1: 1250	רקע	תשריטת התכנית
לא	מערכת מים אזורית	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	מערכת מים מוצעת-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	אגני ניקוז-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	מערכת ניקוז-חתום להפקדה	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי ופיתוח	17/09/2017	יוסי סיון	26/07/2016	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מערכת ביוב מוצעת - גליון	15/08/2016	יאיר קורנברג	15/08/2016	1	1: 1500	מנחה	ביוב
לא	סקר עצים בוגרים על רקע בינוי	07/09/2016	רז מיכלוביץ'	06/09/2016	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
עורך דין	פרטי	ברוך אדלר	7833		רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6114475	03-5702045	baruch@balaw.co.il
עורך דין	פרטי	דוד זעירה	6442		בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5702045	03-6190723	zeira@bezeqint.net
	פרטי			אביב בתל ליטוינסקי בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7533216	aviv@avivcomp.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב בתל ליטוינסקי בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7533216	aviv@avivcomp.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			אפורופוס לנכסי נפקדים	ירושלים	סלומון יואל משה	8	02-6234119		
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת (1)	1	02-6707411		info@kk1.org.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753413	03-6753375	
בעלים	ברוך אדלר	7833		רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6114475	03-6114476	baruch@balaw.co.il
בעלים	דוד זעירה	6442		בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-5700245	03-6190723	zeira@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד.7283.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7066	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	koby@m-y-s.com
אדריכל	עורך ראשי	אמנון שוורץ	5795	אמנון שוורץ אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		milos@milosarc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
אקולוג	אקולוג	מנחם אדר		מנחם אדר - יעוץ אקולוגי וגישור סביבתי	זכרון יעקב	(1)		04-6899722	04-6899722	menachem.adar@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	lilach@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נוף	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רוז מיכלוביץ'		רוז מיכלוביץ'	רחובות	(3)		077-5319503	077-5319503	decoraz@gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	רפי מנדלבאום		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	גונן	10	03-9265979	03-9265984	office@lddtech.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר (4)	14	03-9239003	03-9239004	alon@sbk-eng.co.il
מהנדס ושמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	רחמים שרים	מהנדס- 15019, שמאי-192	ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6167030	03-6197145	shremr@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 481 זכרון יעקב, 3095301.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

(3) כתובת: ת.ד. 2310, רחובות 7612201.

(4) כתובת: ת.ד. 7562.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים עירונית בהיקף של 1,088 יח"ד המשלבת בתוכה שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שצ"פ מרכזי ובו אתר טבע עירוני ושטחים פתוחים נוספים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(1) איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

(2) שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי ונוף כפרי פתוח לאזור מגורים, ומגורים ומסחר (עם חזית מסחרית לאורך הרחוב הראשי (דרך מוטה גור ולאורך הכביש התוחם את הפרוייקט מדרום) למסחר ותעסוקה, לשטח לבנייני ציבור, לש.צ.פ ולדרכים.

(3) קביעת זכויות בנייה למגורים, למגורים ומסחר, ליעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ליעוד מסחר ליעוד מסחר ותעסוקה, ליעוד מבנים ומוסדות ציבור וליעוד שצ"פ במגרש 603.

(4) קביעת תכליות, שימושים והוראות בנייה.

(5) קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

149.874

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי של דירה קטנה לא יעלה על 63 מ"ר (סה"כ 75 מ"ר כולל ממ"ד).	218		+218		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	29,526		+29,526		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
המספר כולל יח"ד קטנות	1,088		+1,088		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך זה 13056 מ"ר למרפסות	127,296		+127,296		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	11,978		+11,978		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	40,517		+40,517		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	703 - 701
דרך מוצעת	710 - 704
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מגורים	109 - 101
מגורים ומסחר	209 - 201
מסחר ותעסוקה	301B, 302
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301A
שטח ציבורי פתוח	605 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	603
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	709
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	709
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	709, 705, 704
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מגורים	107 - 101
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	209 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	301B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	605, 604, 601
זיקת הנאה	דרך מוצעת	709, 704
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה	מגורים	109, 108
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	207 - 202
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	208 - 201
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	302
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	208 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	302
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	301B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301A
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	402
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	209 - 201
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	703 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	710 - 704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	109 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	209 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	301B, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	605 - 601
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	601

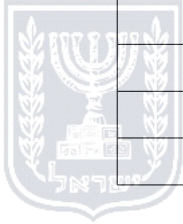
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20,131	13.43
נוף כפרי פתוח (שטח חקלאי/מבנה צבאי)	10,006	6.68
קרקע חקלאית	110,468	73.71
שטח לעיצוב נוף (הכלול בדרך)	6,144	4.10
שטח ציבורי פתוח	3,125	2.09
סה"כ	149,874	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,193.59	12.83
דרך מוצעת	22,345.73	14.94
מבנים ומוסדות ציבור	12,696.93	8.49
מגורים	31,291.44	20.92

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.43	23,083.45	מגורים ומסחר
4.79	7,164.77	מסחר ותעסוקה
1.42	2,129.51	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
21.18	31,690.04	שטח ציבורי פתוח
100	149,595.47	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים משותפים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.</p> <p>(2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>(3) קומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים.</p> <p>(4) קומות גג: חדרי על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.</p> <p>(5) יותר שימוש למעונות סטודנטים, כאשר המעונות ייעודו לסטודנטים הלומדים במוסד אקדמי המוכר על-ידי מל"ג. בניין או חלקו המיועד למעונות סטודנטים יהיה בבעלות אחודה וינוהל כיחידה אחת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.6).</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר.</p> <p>(2) יותרו מס' בניינים על מגרש.</p> <p>(3) יותר חיבור בין המבנים מעל קומת הקרקע במגרשים הסמוכים ובתוך המגרש ע"י קורות, פרגולות ואלמנטים אדריכליים אחרים, ובלבד, שיעשה בהסכמה בין בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים ולשיפור חזות המבנים. תותר איחוד קומות קרקע של המבנים הסמוכים בהסכמה בין בעלי הזכויות ורשות הרישוי.</p> <p>(4) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(5) חישוב זכויות הבנייה למרפסות, כמופיע בסעיף 5, הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.</p> <p>(6) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(7) המרחק המינימאלי בין שני המבנים הנמצאים באותו תא שטח לא ייקטן מ-10 מ'.</p> <p>(8) עומק אדמה גננית מעל מרתפי חניה לאורך דרך מס' 4 בתכנית על זיקת הנאה לא יפחת מ-2 מ' רציף.</p> <p>(9) לא תותר הפניית דירות גן ו/או חצרות פרטיות לכיוון הרחוב.</p> <p>(10) פיתוח תא שטח 107 יתאפשר תחת מגבלות שדה ראייה באישור מחלקת תנועה בעירייה.</p> <p>(11) סגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג</p> <p>מרתפים</p> <p>(1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה</p>

4.1	מגורים
	<p>מהתוכנית.</p> <p>(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור וייפתרו בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>(3) תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p> <p>(5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.</p>
ד	<p>דרכים וחניות</p> <p>(1) הנגישות למגרשים תהיה באמצעות דרך מס' 4.</p> <p>(2) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין.</p> <p>(3) יש להבטיח את רצף גובה המדרכות הן בזיקת ההנאה והן בזכות הדרך.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>(1) במרתפים: חניות, מחסנים דירתיים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים המסחריים.</p> <p>(2) במפלס הכניסה: לובי, דירות גן, מחסנים משותפים ושטחים לרווחת הדיירים. חזית מסחרית לכיוון דרך מס' 1 (מוטה גור) ודרך מס' 2.</p> <p>(3) בקומות טיפוסיות: דירות מגורים, מבואה קומתית, שטחים טכניים.</p> <p>(4) בקומות גג: חדרים על הגג, מתקנים טכניים, חדרי מכונות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.6).</p>
ב	<p>הוראות בניון</p> <p>(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(2) יותרו מס' בניינים על מגרש.</p> <p>(3) 20% מכמות יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי ולאחר תוספת שטחי שירות לממ"ד יהיו עד 75 מ"ר.</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>(4) יותר חיבור בין המבנים מעל קומת הקרקע במגרשים הסמוכים ע"י קורות, פרגולות ואלמנטים אדריכליים אחרים, ובלבד, שיעשה בהסכמה בין בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים ולשיפור חזות המבנים. תותר איחוד קומות קרקע של המבנים הסמוכים בהסכמה בין בעלי הזכויות ורשות הרישוי.</p> <p>(5) במסגרת שטחי השירות יותרו מחסנים דירתיים במרתפים בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>(6) חישוב זכויות הבנייה למרפסות, כמופיע בסעיף 5, הינו לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.</p> <p>(7) המרחק המינימאלי בין שני המבנים הנמצאים באותו תא שטח לא ייקטן מ-10 מ'.</p> <p>(8) עומק אדמה גננית מעל מרתפי חניה לאורך דרך מס' 4 בתכנית על זיקת הנאה לא יפחת מ-2 מ' רציף.</p> <p>(9) לא תותר הפניית דירות גן ו/או חצרות פרטיות לכיוון הרחוב.</p> <p>(10) סגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>דרכים וחניית</p> <p>(1) הנגישות למגרשים, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4.</p> <p>(2) פריקה וטעינה לשימושים המסחריים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>(3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>(4) חניית המגורים תופרד מחניית המסחר.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ושטחי שירות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p> <p>(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור וייפתרו בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>(3) תותר הקמת חניונים משותפים של בניינים במגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בין המרתפים.</p> <p>(4) יתאפשר איחוד כניסות לחניונים של מספר בניינים באותו מגרש ו/או מגרשים סמוכים, ויינתנו זכויות מעבר הדדיות בהתאם.</p> <p>(5) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין.</p> <p>(3) יש להבטיח את רצף גובה המדרכות הן בזיקת ההנאה והן בזכות הדרך.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>(1) חזית מסחרית תלווה את דרך מס' 1 (מוטה גור) ודרך מס' 2, וזאת כמופיע בתשריט. גובה</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 5 מ'. יתאפשר קו בניין 0.0 בין מגרשים סמוכים ליצירת רצף החזית המסחרית.</p> <p>(2) אופי חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>(3) בתאי שטח 201, 202 ניתן יהיה לקבוע חזיתות מסחריות לכיון תא שטח 601 ביעוד שצ"פ</p> <p>(4) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>(5) ככל שיהיה חשש לקיום מטרדים משימושי המסחר למגורים במגרש (כגון: רעש, זיהום, ריחות וכו'), יינקטו כל הצעדים הדרושים למניעת מטרדים אלה באישור היחידה הסביבתית של רמת גן.</p>
4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>(1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, מתקני תשתית, כולל חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים המסחריים.</p> <p>(2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים וארועים, מועדוני בריאות וספורט, מוסדות ציבור. תינתן עדיפות למיקום שימושי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע.</p> <p>(3) השימושים לצורכי ציבור יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 4.5. שטחים אלה יירשמו על שם הרשות המקומית כמפורט בסעיף 6.13.</p> <p>(4) השטחים לצרכי ציבור ימוקמו במסגרת שלושת הקומות הראשונות של המבנה.</p> <p>(5) יותר שימוש לדיור מוגן</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.6).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בתחום המגרשים יש להשאיר תכסית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(2) במידה ושטח המסחר לא ינוצל בשלמותו, ניתן יהיה להסב הזכויות הנותרות להגדלת שטח התעסוקה, וזה באישור הוועדה המקומית לאחר שנבדק האם לא ניתן לנצל במגרש את שטחי הבנייה במלואם לשימוש מסחר.</p> <p>(3) חומרי הגמר יהיו באישור מה"ע.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>(1) הנגישות למגרשים, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4.</p>

4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(2) פריקה וטעינה לשימושים המסחריים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>(3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>(4) חניית מבנים ומוסדות ציבור תופרד מחניית המסחר ותעסוקה.</p> <p>(5) לא תותר הצמדת חניות לשימושי מסחר ותעסוקה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p> <p>(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור וייפתרו בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>(3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>(1) גובה המסחר יהיה קומה אחת בגובה של עד 5 מ'.</p> <p>(2) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>(1) במרתפים: חניות, מחסנים, מעבדות, משרדים, חדרי כושר, שטחי מסחר ושטחים טכניים, מתקני תשתית, כולל חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה לשימושים מסחריים.</p> <p>(2) מסחר, משרדים ומעבדות לחב' ביוטק והייטק, כל השירותים הנלווים לרווחת העובדים (כגון מועדונים, מכוני כושר, חדרי אוכל), שירותים רפואיים, אולמות כנסים וארועים, מועדוני בריאות וספורט וכדומה.</p> <p>(3) על אף האמור לעיל, לא יותרו בתא שטח 301B השימושים המשמשים לשהיית האוכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קימעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/ גני ארועים, שימושים מעורבים הכוללים כל אחד מאלה וכן מגרשי החניה שלהם. ניתן יהיה לבטל סעיף זה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.6).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בתחום ייעוד זה הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי אשר תאושר על ידי מהנדס העיר טרם מתן היתרי בנייה בהתאם לאמור בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) לאורך החזית המסחרית בתא שטח 302 תתוכנן קולונדה שרוחבה לא פחות מ-4 מ' ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. בשטח הקולונדה תיקבע זיקת ההנאה למעבר הציבור.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p>

4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>(1) הנגישות לתא שטח 302, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 5. הנגישות לתא שטח 301B, כולל פריקה וטעינה, תהיה באמצעות דרך מס' 4.</p> <p>(2) פריקה וטעינה לשימושים המסחריים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>(3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ו-5 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>(4) תותר הצמדה מינימאלית של מקומות החניה לשטחי התעסוקה, עד ל-20% מסך מקומות החניה בכל מגרש.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p> <p>(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור וייפתרו בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>(3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בנייה למבנה ביעוד מסחר ותעסוקה במגרש 302, בדיקת המערכות המכניות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבני המגורים במגרש 115 בתכנית תמל/1002. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין.</p> <p>(3) יש להבטיח את רצף גובה המדרכות הן בזיקת ההנאה והן בזכות הדרך.</p>
ז	<p>מסחר</p> <p>(1) חזית המסחרית תהיה בקומה אחת בגובה של עד 5 מ'.</p> <p>(2) פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובהנחיות לרישוי עסקים. תתאפשר סגירת חורף לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג.25.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>(1) השימושים במבנים ומוסדות ציבור יהיו לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות. משרדי העירייה ושימושי דת יותרו רק בצירוף לאחד מהשימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>(2) יתאפשר ערב שימושים ציבוריים באותו מגרש.</p> <p>(3) במרתפים: חניות, מחסנים, שטחי לימוד, שטחים טכניים, חדרי טרנספורמציה.</p> <p>(4) בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני ציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי במגרש או עד 500 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם, העדיפות למיקומם בקומת הקרקע. השימושים המסחריים יהיו לטובת משתמשי המבנה. תנאי לאיכלוס השטחים הציבוריים יהיה הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.</p>

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>(1) כמופיע בתשריט.</p> <p>(2) קו הבניין התת קרקעי הינו 0.0 מ' לגבולות המגרש, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה בהתאם לעקרון בנייה משמרת מים (סעיף 6.6).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) על תכנית זו חלות הוראות תכנית 506-0213470 (רג/340/ג/52).</p> <p>(2) בתחום המגרשים יש להשאיר תכנית קרקע טבעית ללא בנייה עילית ותת קרקעית בהתאם לסעיף 6.6, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>(3) יותרו מס' בניינים על מגרש.</p> <p>(4) עומק אדמה גננית מעל מרתפי חניה לאורך דרך מס' 4 בתכנית על זיקת הנאה לא יפחת מ-2 מ' רציף.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) תותר חניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>(2) תותר הקמת חניונים ציבוריים לפי הצורך.</p> <p>(3) הסדרי החניה בדרך מס' 4 ייקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) מס' קומות המרתף כמופיע בסעיף 5. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד, אך מספר קומות מרתף לא יעלה על 6. תוספת זו לא תחשב לסטייה מהתוכנית.</p> <p>(2) פתחי האיוורור של החניונים התת-קרקעיים לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים המשמשים לשהייה ממושכת של אנשים.</p> <p>(3) לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע לאחר פיתוח.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>(1) בשטח לא מבונה של המגרש יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) מיקום זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זיקת ההנאה לציבור תירשם לטובת הציבור בספרי רישום המקרקעין.</p> <p>(3) יש להבטיח כי מפלסי השטח בזיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכות.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	(1) תוואי למעבר רכב, שבילי אופניים, הולכי רגל, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך ולרבות מתקני דרך כאמור לחוק.
4.6.2	הוראות
א	דרכים




תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.6	דרך מאושרת
	(1) עפ"י הגדרתם בחוק.
ב	תנועה (1) לא תתאפשר נגישות למגרשי המגורים, למגורים והמסחר, וכן למסחר ותעסוקה באמצעות דרך מס' 1 ו-2 אלא דרך מערכת הכבישים הפנימית.
ג	שמירה על עצים בוגרים (1) במסגרת המגרשים קיימים עצים המיועדים לעקירה והעתקה כמופיע בנספח עצים בוגרים. 
ד	תשתיות (1) תותר העברת תשתיות בתת קרקע.
ה	פיתוח סביבתי (1) לאורך הרחובות יש לייצר רצף צל משני צדי של הרחוב. נושא זה יוסדר בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (2) גודל העצים יהיה הגדול ביותר שחתיך הרחוב יכול לשאת על מנת לייצר רצף צל.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים (1) תוואי למעבר רכב, שבילי אופניים, הולכי רגל, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך ולרבות מתקני דרך כאמור לחוק.
4.7.2	הוראות
א	דרכים (1) עפ"י הגדרתם בחוק.
ב	תנועה (1) לא תתאפשר נגישות למגרשי המגורים, למגורים והמסחר, וכן למסחר ותעסוקה באמצעות דרך מס' 1 ו-2 אלא דרך מערכת הכבישים הפנימית.
ג	תשתיות (1) תותר העברת תשתיות בתת קרקע.
ד	פיתוח סביבתי (1) לאורך הרחובות יש לייצר רצף צל משני צדי של הרחוב. נושא זה יוסדר בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (2) גודל העצים יהיה הגדול ביותר שחתיך הרחוב יכול לשאת על מנת לייצר רצף צל.

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים (1) גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, פינות משחק, מעבר להולכי רגל ואופניים, תאורה, שילוט, רחבות כיבוי אש וכד'. (2) מתקנים הנדסיים וקווי תשתית, ככל האפשר בתת קרקע. בתא שטח 601 יותרו רק מתקנים וקווי תשתית המשרתים אותו תא שטח (כגון, תאורה, השקייה וכדו') שיוקמו תוך היוועצות עם אקולוג במסגרת תכנון מגרש 601 כמפורט בסעיף 6.1.8 בהוראות לתכנית זו.

שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>(3) מגרש 601 יוקצה כולו לאתר טבע עירוני שבו ישומרו, ככל הניתן, הצמחיה הטבעית ובעלי החיים האופייניים לאזור.</p> <p>(4) במגרש מס' 603 תותר הקמת מסוף לתחנות המתנה ושירותים נלווים, במידה ויהיה צורך בכך, ובתאום עם משרד התחבורה.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>(1) כל שצ"פ, למעט מגרש 601, יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל ככל הניתן בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>(2) כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת העצים, ככל הניתן וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>(3) שצ"פים לינאריים במגרשים 602, 604, 605 יתוכננו כך, לפחות מחצית שטח המגרש יוצלל ברצף.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב</p> <p>(1) במסגרת המגרשים קיימים עצים המיועדים לעקירה ולשימור כמופיע בנספח עצים בוגרים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	3	11	(1) 86	16.2	72	45	493	21903	11319	3024	7560	4439	101		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	16.4	72	45	497	21753	11169	3024	7560	4380	102		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	17.6	72	45	514	21013	10429	3024	7560	4090	103		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	24	80	45	608	20246	8486	3360	8400	3328	104		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	19.1	58	45	536	16270	7744	2436	6090	3037	105		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	21.2	58	45	566	15513	6987	2436	6090	2740	106		מגורים
(2)	(2)	3	12	(1) 86	26.3	53	45	642	12929	5138	2226	5565	2015	107		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	21.5	80	45	570	21269	9509	3360	8400	3729	108		מגורים
5	5	3	12	(1) 86	22.3	80	45	583	20914	9154	3360	8400	3590	109		מגורים
(2)	(2)	(3) 3	12	(1) 86	20	76	(3) 65	(3) 591	(3) 22482	(3) 9700	3192	7980	3804	201	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								322	1288	3804	201	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	13	(1) 86	24.9	52	(3) 60	(3) 650	(3) 13562	(3) 5316	2184	5460	2085	202	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2085	202	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	13	(1) 86	25	52	(3) 60	(3) 647	(3) 13478	(3) 5309	2184	5460	2082	203	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								105	420	2082	203	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	13	(1) 86	25	52	(3) 60	(3) 648	(3) 13468	(3) 5299	2184	5460	2078	204	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								105	420	2078	204	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	13	(1) 86	25	52	(3) 60	(3) 652	(3) 13539	(3) 5293	2184	5460	2076	205	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2076	205	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	12	(1) 86	21.7	47	(3) 60	(3) 602	(3) 13031	(3) 5520	1974	4935	2165	206	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)		1								120	482	2165	206	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(3) 3	11	(1) 86	16.2	42	(3) 60	(3) 517	(3) 13367	(3) 6591	1764	4410	2585	207	מגורים	מגורים ומסחר

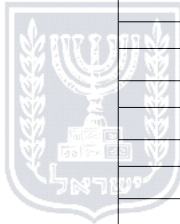
קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
			1									120	482	2585	207	מסחר	מגורים ומסחר	
		3 (3)	10	86 (1)	12.6	30	65 (3)	512 (3)	12148 (3)	6048 (3)		1260	3150	2372	208	מגורים	מגורים ומסחר	
			1									338	1352	2372	208	מסחר	מגורים ומסחר	
		3 (3)	10	86 (1)	15.5	60	65 (3)	547 (3)	21211 (3)	9891 (3)		2520	6300	3879	209	מגורים	מגורים ומסחר	
			1									500	2000	3879	209	מסחר	מגורים ומסחר	
5	5	6 (3)	10	86 (1)			75 (3)	1214 (3)	25861 (3)	10008 (3)	860	3195	7987	2131	301A	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5		1									408	1023	2131	301A	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5											680	1700	2131	301A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	6 (3)	10	67 (1)			75 (3)	1112 (3)	58908 (3)	20381 (3)	2140	9375	23443	5298	301B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5		1									1022	2547	5298	301B	מסחר	מסחר ותעסוקה	
		6 (3)	9	86 (1)			80 (3)	1005 (3)	18915 (3)	9598 (3)		2030	6087	1882	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			1									200	1000	1882	302	מסחר	מסחר ותעסוקה	
		4	7	72 (1)			50	690	58015	26087	2500	8408	21020	8408	401		מבנים ומוסדות ציבור	
		4	9	78 (1)			50	790	34080	14167	500	5547	13866	4314	402		מבנים ומוסדות ציבור	
								10	115					1154	603		שטח ציבורי פתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
864	5	5	101		מגורים
864	5	5	102		מגורים
864	5	5	103		מגורים
960	5	5	104		מגורים
696	5	5	105		מגורים
696	5	5	106		מגורים
636	(2)	(2)	107		מגורים
960	5	5	108		מגורים
960	5	5	109		מגורים
912	(2)	(2)	201	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	201	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	202	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	202	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	203	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	203	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	204	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	204	מסחר	מגורים ומסחר
624	(2)	(2)	205	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	205	מסחר	מגורים ומסחר
564	(2)	(2)	206	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	206	מסחר	מגורים ומסחר
504	(2)	(2)	207	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	207	מסחר	מגורים ומסחר
360	(2)	(2)	208	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	208	מסחר	מגורים ומסחר
720	(2)	(2)	209	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	(2)	209	מסחר	מגורים ומסחר
	5	5	301A	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	5	301A	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	5	301A		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	5	301B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	301B	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	302	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	401		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(2)	(2)	402		מבנים ומוסדות ציבור
			603		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) הגובה המצויין הנו הגובה המירבי המותר לבנייה מעל מפלס הבנייה הקובעת, כולל חדרי מעליות, מעקות, מתקנים טכניים, תרנים ואנטנות.
- (2) יותר ניווד זכויות בנייה רק בין שימושי מסחר ותעסוקה בין המפלסים השונים מעל ומתחת לקרקע באותו תא שטח בהיקף עד 5%. לא יותר ניווד משטח שירות לשטח עיקרי.
- (3) 20% מסך כל יחיד יהיו קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר ולאחר תוספת שטחי שרות - סה"כ 75 מ"ר.
- (4) מחסנים דירתיים יותרו במרתפים בלבד.
- (5) במידה ותידרש הקמת המסוף לתחבורה הציבורית בתא שטח 603 ביעוד שצ"פ, תותר בנייה לצורך השירותים הנלווים למסוף שלא תעלה על 10% ברוטו משטח המגרש, כמופיע בטבלה. קווי בניין, גובה המבנה ויחס בין שטח עיקרי לשטח שירות ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- (6) לא תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה למגורים.
- (7) סגירת המרפסת או צירופה לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה הינו אבסולוטי מעל פני הים.
- (2) כמופיע בתשריט.
- (3) עבור כל השימושים בתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) תנאי להיתר בניה לבנין ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית ע"י הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי הקרקע, פיתוח שטחים פתוחים, פתרון גישות לחניה ומתקני אשפה, חומרי גמר, הוראות לענין חיבור בין בניינים, ריהוט רחוב, הנחיות לשילוט מסחרי, גדרות, קירות תמך ושבילים, גינון, נטיעות ומיקום עצים והוראות נוספות ככל שיידרשו ע"י מהנדס העיר.
- (2) תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאיורורר חניונים והחדרת מי נגר אל הקרקע.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- (4) תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה לדו"ח בדיקת משטר הרוחות ולהמלצות לאמצעי הטיפול.
- (5) ככל שייקבע כי הדרך מס' 1 בתכנית תכלול רצועה להסעת המונים, תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נ.ת.ע.
- (6) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נ.ת.ע., בשלב תכניות ההיתר.
- (7) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של משרד הביטחון.
- א. בנייה מכח תכנית זו מחייבת מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי של משהב"ט, לגבי השפעות ציר הניסויים הקיים במתקן הבטחוני.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור בכתב מנציג שר הביטחון בועדה המחוזית ת"א כי למבני המגורים ולמבני הציבור נעשה מיגון אקוסטי בהתאם לדו"ח האקוסטי של משרד הביטחון לגבי השפעות ציר הניסויים הקיים במתקן הביטחוני. שלב זה יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית רמת גן.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הנחיות סימון ותאורה למבנים עם משהב"ט.
- (8) תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הגשת תכנון מגרש 601 כ"אתר טבע עירוני". התכנון ילווה על ידי אקולוג מוסמך ויאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית וייתייחס להיבטים הבאים:
- א.
- זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי לרבות בשטח המיועד לבניו.
 - שימור המגוון הביולוגי והסביבה הטבעית לרבות העתקת ערכי טבע.
 - הגדרת רמות שימור ופיתוח בהתאם לרגישות המשאבים הטבעיים והנופיים, למאפייני הפעילות, השימושים והתכליות המותרות.
 - הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון השפעות שוליים.
 - פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות ומנגישות את האתר.
 - חיבוריות בין בתי גידול טבעיים ויצירת צירים אקולוגיים מקשרים לאתרי טבע/שטחים פתוחים אחרים.
 - הנחיות לפירוט דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע לרבות לגבי סוגי צמחיה מומלצים, צמחיה מקומית, חוסכת מים וצמחיה המושכת בעלי חיים מקומיים.
 - הנחיות לממשק בין אתר הטבע יחד עם מוסד החינוך המוצע.
 - הנחיות למניעה וסילוק מפגעים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ב. הגשת מסמך "ניהול בשלב ביצוע" שתייחס:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סימון אזורי ההתארגנות לקראת עבודות פיתוח ואזורים רגישים. - פרוט כל האמצעים למניעת פגיעה בערכי טבע. - סימון גידור למניעת גישה לאזורים הרגישים. <p>ג. באתר טבע עירוני ישולבו אמצעי הצללה, ככל הניתן, בהנחיית אקולוג.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הגורמים המוסמכים, בין היתר-אישור מחלקת תנועה בעירייה לעניין מיקום הכניסה לחניון ותכנונו, לעניין עמידה בתקן החנייה ולעניין הסדרי פריקה וטעינה.</p> <p>(10) תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקת גזי קרקע ומיגון על-פי נספח סכר איכות קרקעות.</p> <p>(11) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנה ויישום נספח אקוסטי בתיאום עם היחידה הסביבתית (על-פי הוראות תדמ"ת 2004).</p> <p>(12) תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם להקמת חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים של המגורים ושל הקומות המסחריות וקומות המרתף. בין יתר תפקידיה יהיה טיפול במי הנגר, אחזקת מערכת החלחול וההשהיה בכל מגרש.</p> <p>(13) תנאי למתן היתר בנייה ל-50% האחרונים של שטחי התעסוקה הכלולים בתכנית יהיה הפעלתן של 2 צמתי הכניסה למתחם.</p> <p>(14) תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה בחינה חוזרת של רמת השירות בצומת לוי אשכול? יעקב דורי והסדרת הצומת בהתאם לנפחי הבניה הצפויים."</p> <p>(15) תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית הנדסית מפורטת למערכת המים והביוב. התכנית תתואם עם תאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>(16) לא ניתן יהיה להקים מבנה למגורים/ מבנה ציבורי /או כל מבנה אחר בו שוהים אנשים, זאת במרחק הקטן מ-100 מ' מן המתקן של אתילן אוקסיד בתחום בית חולים הסמוך.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>(17) תנאי להוצאת היתרי בנייה בתאי שטח שמספרם 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 109, 201, ו-209 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית לגבי מפלסי הרעש. במידה וממצאי הבדיקה יעלה כי מפלסי הרעש חורגים מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, ייקבע בתכנית כי תנאי לאכלוס כל אחד מהמבנים בתאי השטח הנ"ל יהיה ביצוע מיגון אקוסטי ואישור היחידה הסביבתית בעירייה.</p> <p>(18) תנאי להיתר בנייה יהיה אישור וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לעניין מקורות פוטנציאליים למפגעי איכות האוויר מבסיס תל השומר הגובל בתכנית זו.</p> <p>(19) תנאי להיתר בנייה יהיה אישור וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר הערכת סיכונים. לפני ביצוע סקר הערכת סיכונים הנ"ל יש לקבל את רשימת המתקנים בהיתר קרינה מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(20) תנאי להיתרי בנייה לתאי שטח 108, 109, 201, 202, 401 הגובלים לאתר טבע עירוני יהיה הכנת סקר טבע ע"י אקולוג בעונת החורף.</p>	

מתקנים זמניים	6.3
<p>(1) 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 חברת נ.ת.ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה,</p>	

6.3 מתקנים זמניים	6.3
ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. עוגנים זמניים טעונים היתר בנייה. החדרת עוגנים למגרש שכן תחייב יידוע והסכמה.	
6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון:</p> <p>(1) על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות הבניה 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.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה מוגדר על-פי המישור האופקי והינו +86 מ' מעל פני הים, לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בנייה למבנה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(4) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(5) גובה התכנית המאושר ע"י משהב"ט מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>(6) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ע"י משהב"ט לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>(7) שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשהב"ט.</p>	
6.5 היטל השבחה	6.5
(1) הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>(1) במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. תכנית זו יכול שתהיה גם על שטחים מבונים, כגון גגות, מרתפי חניה וכיו"ב, בתנאי שתתבסס על מצע מנותק של 30 ס"מ לפחות. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>(2) חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>(3) חצרות הבניינים יתוכננו לאיגומם של מי הגשמים ולהשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר לשצי"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס המועצה. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>(4) בורות חלחול ופטרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית מי נגר יתואמו עם רשות המים.</p> <p>(5) ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>(6) מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>(9) הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.</p>	
חניה	6.7
<p>(1) החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובתחום המגרש.</p> <p>(2) החניה תהיה כולה תת-קרקעית לרבות חניה תפעולית, ופריקה וטעינה.</p> <p>(3) הסדרי החניה בקומות התת-קרקעיות יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר לפני הוצאת היתרי בניה.</p> <p>(4) שינויים בהסדרי תנועה באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג לא יהוו שינוי לתכנית.</p>	
בניה ירוקה	6.8
<p>(1) כל חלקי הפרויקט, מבנים ופיתוח בתחום התכנית יבוצעו ע"פ תקן תקף 5281 לבנייה שהשפעתה על הסביבה פחותה. כמו כן יעמדו בהנחיות מהנדס העיר לנושאי בנייה בת קיימא שיהיו תקפות בעת קידום היתרי בנייה.</p> <p>(2) התכנית תעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.9
<p>(1) בד בבד עם פיתוח הבנייה יפותחו התשתיות, שטחי ציבור הנדרשים בתכנית ונגישות אליה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>(1) בתחום אתר טבע עירוני במגרש 601 לא תותר עקירת עצים למעט מינים פולשניים בלבד.</p> <p>(2) עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. בעת עבודות הבנייה, עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשוולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>(3) עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>(4) עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	

6.11	פסולת בניין
	(1) יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהן.

6.12	תשתיות
	(1) התשתיות ומתקנים הנדסיים יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעים. (2) בתא שטח 601-טבע עירוני, לא יותרו הקמת מתקנים הנדסיים וקווי תשתית, למעט מתקנים הנדסיים וקווי תשתית המיועדים לאותו תא שטח, כגון: תאורה, השקייה וכדו'. (3) לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.13	הפקעות ו/או רישום
	(1) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו לצרכי ציבור במסגרת הוראות טבלת החלוקה מחדש ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. הוראה זו תחול גם ביחס לשטחים המיועדים לצרכי ציבור ביועוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

6.14	כתב שיפוי
	(1) כתבי שיפוי יוגשו לעת מתן תוקף באופן יחסי. הגשת כתב שיפוי לא תחול על רשות מקרקעי ישראל.

6.15	פיתוח סביבתי
	(1) נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על-פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' (למעט הנאמר בסעיפים 8.ב.4.1.2, (8), 8.ב.4.2.2, ו- 8.ב.4.5.2 (4) בתקנון).

6.16	תנאים למתן היתרי איכלוס
	(1) תנאי לאכלוס כל מבנה יהיה נטיעת עצים בדרך ובשבילים הצמודים לו. (2) תנאי לאכלוס הינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים. (3) תנאי לאכלוס יהיה חיבור המתחם למערכת אספקת המים והביוב העירוניים.

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	(1) באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ-50,000 ממ"ק, יוכן לתכנית העיצוב האדריכלי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון	(1) סלילת דרך גישה למתחם התכנית באחת מאפשרויות הבאות: סלילת קטע מוטה גור מדרך 461 עד לצומת דרך מס' 2 בתכנית וממנה עד הצומת עם דרך מס' 4. לחלופין, סלילת קטע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מוטה גור מרחוב דורי עד צומת דרך מס' 3 בתכנית וממנה עד לצומת עם דרך מס' 5. (2) בחינה חוזרת של רמת השירות בצומת לוי אשכול - יעקב דורי והסדרת הצומת בהתאם לנפחי הבניה הצפויים.
2	היתר בנייה ל 50% אחרונים של שטחי התעסוקה	תנאי למתן היתר בניה ל- 50% האחרונים של שטחי התעסוקה יהיה הפעלתן של 2 צמתי הכניסה למתחם.



7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן התוקף.

