

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0336305

רמת מרפא

תל-אביב

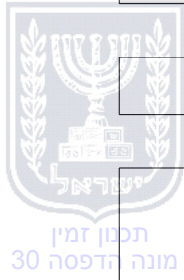
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

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

התכנית מתייחסת למתחם בית החולים ההיסטורי רמת-מרפא.

בית החולים הוקם ע"י ד"ר לאו אברבוך כבית חולים ליולדות הראשון ברמת גן, הבניין תוכנן ע"י אדריכל הרל לוריא בסגנון הבינלאומי על גבעה נישאת מעל דרך ז'בוטינסקי (כיום). ב-1946 נמכר לרופאים פרטיים ושמו

הוסב ל"רמת מרפא". עם השנים נעשו במבנה שינויים ונוספו לו תוספות ומבני עזר.

התכנית משמרת את הבניין ההיסטורי ומייעדת אותו לשימוש ציבורי בבעלות העירייה.

בנוסף היא משמרת ומשקמת את המצוק שמעל רחוב התקווה.

התכנית משנה את הייעוד הקיים 'מגורים מיוחד' לייעודים : מגורים, ש"צ וש"פ ודרך.

התכנית מאשרת להקים מבנה מגורים אחד בן 19 קומות מעל מרתפי חניה

ומאפשרת זיקת הנאה במגרש המגורים עבור נגישות למגרש הציבורי ליצירת מרחב ציבורי איכותי, תוך הרחבת

מעבר הולכי הרגל בין רחוב התקווה לרחוב מורדי הגטאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רמת מרפא	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
506-0336305	מספר התכנית		
3.395 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
קואורדינאטה X	182785
קואורדינאטה Y	666445

1.5.2 תיאור מקום

ממערב- רח' התקוה, מצפון רח' התקוה 21, רח' מעלה השואבה 10 (חלקה 34 בגוש 6205), ממזרח רח' מורדי הגטאות, מדרום רח' ז'בוטינסקי 89,91,92,93,95 (חלקות 643,258,259,646,548 בגוש 6205)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	התקוה	23	
רמת גן	מורדי הגטאות	12	

הגפן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק	35, 682	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 1
25/08/1987		3475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 2
16/06/2004		5305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 16 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 16
17/07/2005	3466	5417	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 16 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 16 / 1
29/04/2004		5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 17 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 17
06/05/1971	1613	1718	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 539 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 539



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גידי בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גידי בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/02/2018	גידי בר אוריין	06/09/2016	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר
לא	מחייב לנושא גובה מקסימלי וקווי בניין.	19/03/2018	גידי בר אוריין	19/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לנושא כניסת כלי הרכב למתחם	28/02/2018	אלכסנדרה גוסובסקי	28/02/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	מחייב לנושא עקרונות השימור ומנגנון התחזוקה	04/04/2017	נאור מימר	04/04/2017	5	1: 250	מחייב חלקית	שימור
לא	תיק תיעוד מקדים משנת 2009, עדכון 2015	23/03/2017	נאור מימר	01/06/2015	92		רקע	בנין לשימור
לא	תמונות וטבלת סיווג עצים	25/04/2017	אהרון מינירום	30/12/2012	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אקלים	15/02/2017	רון לשם	01/02/2017	33		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר קרקע היסטורי	15/02/2017	רון לשם	26/12/2016	40		רקע	דו"ח סביבה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון כולל נספח	05/03/2018	אוולין דוידזון	26/03/2017	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	פרטי			אפריקה-ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@af- rica- israel.com
	פרטי			רואב ישראל אינק.(לשעבר- ז'לימר סקיוריטיס בע"מ)	תל אביב- יפו	קפלן	17	03-7402526		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה-ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@africa- israel.com
פרטי			רואב ישראל אינק.(לשעבר- ז'לימר סקיוריטיס בע"מ)	תל אביב- יפו	קפלן	17	03-7402526		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	raheli@ramat-gan.muni.il
בעלים				אפריקה-ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@africa-israel.com
בעלים				רואב ישראל אינק.(לשעבר-ז'לימר סקיריטיס בע"מ)	תל אביב-יפו	קפלן	17	03-7402526		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערות לפי הסדר המופיע בטבלה:

1. עיריית רמת גן: *בעלים רשום בחלקה 682 בגוש 6205 הזכויות נרכשו על ידי בעלי הזכויות חלקה 35 בגוש 6205 המנויים להלן. הליך רישום הזכויות טרם הושלם.

שמות הבעלים: מריה רוזמרים אוקס, נחמן אוקס, שרל אוקס.

* (בעלים רשום. הזכויות נמכרו במלואן לאפריקה ישראל מגורים בע"מ כמפורט להלן ועל ידי רואב ישראל אינק.(לשעבר-ז'לימר סקיריטיס בע"מ) הליך רישום הזכויות טרם הושלם).

2. בעלים- אפריקה ישראל מגורים בע"מ- (בעלי זכות להרשם כבעלים) - (*בעלת זכויות בחלקה 35 בגוש 6205 על פי עסקה עם הבעלים הרשומים וזכאית להרשם כבעלים של חלקה 682 לעיל)

3. בעלים - רואב ישראל אינק (לשעבר ז'לימר סקיריטיס בע"מ) - (*בעלת זכויות בחלקה 35 בגוש 6205 על פי עסקה עם הבעלים הרשומים וזכאית להרשם כבעלים של חלקה 682 לעיל)

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	גידי בר אוריין	37469		תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@barorian.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-7549954	03-7549950	
שמאי	שמאי	אוולין דוידזון	357		ראשון לציון	הקוקיה	11		03-9583796	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(1)	34	02-6427684	02-6427109	shl@shl.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	נאור מימר	112280		תל אביב- יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049	077-6262862	office@mimarc.co.il
אגרונום	אגרונום	אהרון מינירום			תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861	03-6298643	
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75652		תל אביב- יפו	למרטין	35	03-6836712	03-6836712	
מודד	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	

(1) כתובת: הנטקה 34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- א. שימור המבנה ההיסטורי, הריסת התוספות המאוחרות. וייעודו לשימוש ציבורי בבעלות העירייה.
- ב. הקמת מבנה מגורים בן 19 קומות הכולל 60 יח"ד.
- ג. שימור ושיקום המצוק שמעל רחוב התקווה.
- ד. הרחבת שביל צפוני (שצ"פ) עבור מעבר הולכי רגל.
- ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במגרש המגורים עבור נגישות למגרשים הציבורי.
- ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

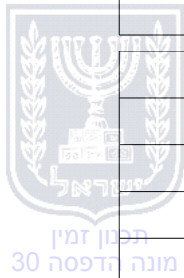
- א. שינוי יעוד המגרש מיעוד של מגרש מיוחד וחלוקתו ליעודים הנ"ל : שבי"צ (תא שטח 2), שצ"פ (תאי שטח 3-5), דרך מוצעת (תא שטח 6) ומגורים ד' (תא שטח 1)
- ב. הקמת מבנה מגורים בן 18 קומות מעל קומת קרקע ובעל 60 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 76 מ"ר ומרפסת של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. תוך קביעת זכויות הבניה למבנה המגורים -4560 מ"ר שטחים עיקריים+ 200 מ"ר שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים ו- 3231 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
- ג. זכויות הבניה (עיקרי ושירות) למבנה לשימור יהיו במגבלות נפח הבנין לאחר הריסת כל התוספות המסומנות להריסה.
- ד. הגדרת מבנה בית החולים רמת מרפא כמבנה לשימור מחמיר, ביעוד ציבורי, קביעת הוראות לשימורו, הריסת התוספות המאוחרות שנעשו בו, ותנאים להבטחת ביצוע עבודות השימור בפועל ותחזוקתו.
- ה. הגדרת הוראות והנחיות לשימור ושיקום המצוק מעל רח' התקווה.
- ו. הרחבת שביל צפוני (שצ"פ), לצורך הרחבת מעבר הולכי רגל קיים בין רחוב התקווה לרחוב מורדי הגטאות.
- ז. קביעת קווי בנין, הוראות בניה ועיצוב, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.
- ח. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	8,7
דרך מוצעת	6

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	5 - 3

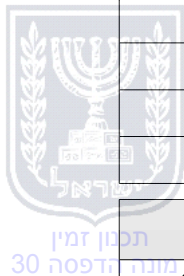


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4, 3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5 - 3
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5 - 3



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	26.43	0.77
דרך מאושרת	46.74	1.36
דרך מוצעת	214.8	6.26
מגרש מיוחד	3,116.08	90.85
שטח ציבורי פתוח	25.74	0.75
סה"כ	3,429.79	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.36	6.37
דרך מוצעת	59.35	1.73
מבנים ומוסדות ציבור	1,069.16	31.17
מגורים ד'	1,024.17	29.86
שטח ציבורי פתוח	1,058.75	30.87

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,429.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

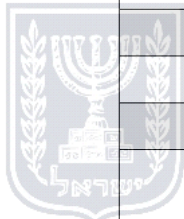
4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומת הקרקע במבני המגורים: שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, שטחי רווחה לדיירים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, מחסנים, מחסנים דירתיים, חדרים ומתקנים טכניים, ברכות שחיה</p> <p>ב. קומות שמעל קומת הקרקע במבנה המגורים: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, בריכות שחיה כולל במרפסות, מרפסות הגג והגג העליון.</p> <p>ג. בכל קומות המרתף יותרו שימושים לצרכי שירות כלליים למגורים כגון: חניה, מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים וכיוב'. בקומת המרתף העליונה יותרו בנוסף לאמור גם שטחי רווחה לדיירים כגון חדר כושר, מועדון וברכת שחיה וכיוב'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף בתכסית % 100 בכפוף לעמידה בהוראות חלחול וניהול מי נגר עילי ראה סעיף 6.1</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יקבע ביחס למבנה לשימור וכן תתאפשר לקבוע 2 כניסות להולכי רגל האחת מכיוון רחוב מורדי הגטאות והשנייה מכיוון מערב.</p> <p>2. המבנה יהיו עד 18 קומות מעל קומת קרקע גבוהה. על הגג יותרו מתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 6 מ'.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית - 3.4 מ'</p> <p>4. גובה קומת קרקע - 5 מ'. בתחום החלל הגבוה של קומת הקרקע ניתן יהיה ליצור מס' קומות פנימיות לטובת שטחים משותפים ומתקנים טכניים.</p>
ג	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. כל החניה תהיה תת-קרקעית ובתחום המגרש.</p> <p>2. תקן חנייה לרכב יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה. יותר צמצום תקן החנייה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. מעל תקרת מרתף ישמר גובה של 1.5 מ' לצורך מילוי גנני ונטיעות.</p> <p>5. יותר פתרון החניה באמצעות מתקנים אוטומטיים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם.</p> <p>6. יותר עד 5 קומות מרתף. בסמכות הוועדה המקומית, לעת הוצאת היתר הבניה, להתיר הקמת מרתפים נוספים על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש, כולל זכויות בניה עבור מרתפי כאלה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ינתן פטור מהקמת מרפסות שירות ומסתורי כביסה.</p>

<p style="text-align: center;">מגורים ד'</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p>2. תותר הקמת מצללות מבטון או מכל חומר אחר</p>	
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p style="text-align: center;">מיגון</p> <p>מבנה המגורים יכלול ממ"ק או ממ"ד, עפ"י שיקול דעת מבקש ההיתר. ככל שיוקם ממ"ק, יותר לנייד את יתרת שטחי השירות לשטחים עיקריים לצורך הגדלת יחידות הדיור, תוך עמידה בקווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית.</p>	<p style="text-align: center;">ה</p>
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p>א. השימושים במבנה לשימור ישרתו את תושבי הסביבה הקרובה ויתחשבו במיקומו בתוך הפרויקט מגורים בלב השכונה.</p> <p>ב. המבנה ישמש למטרות של חינוך, קהילה, רווחה ותרבות. כגון מרפאה לאם ולילד, ספרייה וכיוב'.</p> <p>ג. ניתן יהיה ניתן לשלב במבנה שימושים נלווים כגון בית קפה וגלריה לאמנות בהיקף של עד 15% מתוך סך השטחים העיקריים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">בנין לשימור</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. מבנה בית החולים יקבע כמבנה לשימור מחמיר בצירוף הגן ומצוק הכורכר כיחידה אחודה בייעוד ציבורי.</p> <p>2. חלקי המבנה המאוחרים יהרסו בהתאם לנספח השימור של התכנית. חלקים שנהרסו מהמבנה המקורי, ישוחזרו בהתאם לתיק התיעוד המלא שיערך טרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. במסגרת עבודות השימור, המבנה יחוזק לרעידות אדמה. אופן החיזוק יקבע בהיוועצות ועדת השימור העירונית.</p> <p>4. עבודות השימור יכללו שיקום, שיחזור ופיתוח של המרחב הציבורי לרבות שימור רכס הכורכר, שמירה על הצמחייה הוותיקה ונטיעות ושתילות חדשות המתאימות לסביבה ולאופי השימור.</p> <p>5. סביבת המבנה תפותח באופן רציף תוך התחברות לשביל ולגן הציבורי. לא תותר הצבת גדרות בהיקף המבנה, והשימוש הציבורי שיקבע יותאם להיבט זה.</p> <p>6. יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמה לשימושים חדשים ותקנים עדכניים, עם זאת ישומרו חללים ראשיים במבנה כמבואות חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים על פי המקורי, מרפסות המבנה המקוריות יישארו פתוחות.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>מבנה הציבור יקבע ללא חניה בכדי להימנע מחפירה תחתיו ובסביבתו.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות 2. מגרשי ספורט ומשחק 3. מתקני ספורט ובריכות 4. מתקנים לנופש ונוי 5. רחבות להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	א. השצ"פ בחלקו הצפוני של התכנית יצטרף לשביל הציבורי הקיים. לא תותר בנייה עילית ותת קרקעית בתחום השצ"פ, למעט עבודות פיתוח נופי וגנני. ב. השצ"פ ישוקם וישומר בהתאם ל"רוח המקום" תוך שימור רכס הכורכר הקיים, אופי הצמחייה ועקרונות הפיתוח יקבעו תוך היועצות ועדת השימור העירונית במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי והנופי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	בהתאם לחוק ולתכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בהתאם לחוק ולתכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם לחוק ולתכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בהתאם לחוק ולתכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	5	19	73	59	60	47	(2) 5120		3231	(1) 4760	1020	1	מגורים ד'
					2				46			(5)	(4)	1130	2	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

מ"ר	תאי שטח	יעוד
720		מגורים ד'
		מבנים ומוסדות ציבור

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:

- א. קווי בניין תותר בניית מרתפים עד לגבול מגרש תותר הבלטת מרפסות כמופיע בתשריט
- ב. מרפסות מקורות פתוחות תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות התחומות בקירות משלושה צדדים.
- ג. תמהיל יח"ד: תותר הקמה של עד 60 יח"ד בשטח ממוצע של עד 76 מ"ר היקף דירות קטנות: 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
- ד. מיגון מבנה המגורים יכלול ממ"ק או ממ"ד, עפ"י שיקול דעת מבקש ההיתר. ככל שיוקם ממ"ק, יותר לנייד את יתרת שטחי השירות לשטחים עיקריים לצורך הגדלת יחידות הדיור, תוך עמידה בקווי הבניין והגובה הקבועים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחי הבנייה 200 מ"ר המיועדים ל: מועדון דיירים, שירותי בריכה, מכון כושר וכד', יותר ניוד שטח זה מקומת הקרקע לקומת המרתף.
- (2) שטח המרתף חושב עפ"י תכסית של 100% X 5 קומות = 500%.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) זכויות הבניה (עיקרי ושירות) יהיו במגבלות נפח הבנין לאחר הריסת כל התוספות המסומנות להריסה.
- (ב) יותרו שימושים נלווים למסחר בהיקף של עד 15% מסך שטחי הבניה..
- (5) זכויות הבניה (עיקרי ושירות) יהיו במגבלות נפח הבנין לאחר הריסת כל התוספות המסומנות להריסה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות פיתוח
	<p>1. היקף הנטיעות יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי ונופי בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.</p> <p>2. השצ"פ בחלקו הצפוני של התכנית יצטרף לשביל הציבורי הקיים. לא תותר בניה עילית ותת קרקעית בתחום השצ"פ, למעט עבודות פיתוח נופי וגנני.</p> <p>3. חלחול והחדרת מי נגר (תמא/34/ב/4)</p> <p>א) יקבע היקף חלחול של 15% לכל הפחות מתחום התכנית. מי הנגר בתחום המגורים יופנו לשטחים הפתוחים. ככל שיידרש, הטיפול ביתרת מי הנגר יהיה באמצעות מתקני חלחול והחדרה, תוך התייחסות לשימור מצוק הכורכר.</p> <p>ב) המגרש הבנוי יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>ג) השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד) תבוצע שמירה על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכד'.</p> <p>ה) ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החנייה).</p> <p>ו) במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל אישור רשות המים.</p> <p>4. במקומות בהם קיימים הפרשי גבהים ביחס למגרשים גובלים, ייעשה ככל הניתן לצמצום הפרש זה באמצעות דירוג ופיתוח גנני אשר יבחן במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התכנית).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול הנחיות להגנה על שורשי העצים טרם התחלת החפירה והבניה.</p> <p>2. עצים מס' 4-5 המסומנים בנספח הבינוי יועדים לשימור ע"פ תכנית זו, במסגרת הבקשה להיתר תיידרש חו"ד פקיד היערות העירוני לנושא עמידות העצים והנחיות לשמירה על העצים במהלך עבודות הבניה לאור הקרבה למבנה המוצע בתא שטח 1.</p>
6.3	רישום זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי
	<p>1. זיקת הנאה להולכי רגל על פני הקרקע תפותח באופן רציף והמשכי לשצ"פ ולמבנה הציבור. תירשם בלשכת רישום מקרקעין כמסומן בתשריט. יותר שינוי תחום זיקת הנאה, בעת הוצאת היתר הבניה למבנה המגורים ובלבד שתובטח רציפות זכות המעבר לציבור תוך אי צמצום היקף</p>

6.3

רישום זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

שטח זיקת ההנאה..

2. יקבע עומק אדמה גננית רציף בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' בתחום זיקות ההנאה, כדלי לאפשר נטיעות עצי צל.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים להגשת היתר בניה

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית לאחר שהונחה בפניה המלצת ועדת השימור העירונית לנושא פיתוח ושחזור השטחים הפתוחים, נטיעות ושימור עצים, נגישות, מאפייני הבינוי והשימור, וזאת על בסיס תיק תיעוד מלא.
2. השלמת תיק התיעוד המפורט ואישורו ע"י יועץ השימור של הוועדה המקומית.

ב. תנאים להוצאת היתר בניה

1. הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ע"ש הרשות המקומית.
2. חו"ד היחידה הסביבתית ר"ג, לרבות לנושא הנחיות לאי פגיעה בשטחים הפתוחים והמבוננים במהלך עבודות הבניה, הנחיות לנושא פסולת בניין, היבטים אקוסטיים, משטר רוחות ונושאים נוספים. היתר הבניה יכלול הוראות ייחודיות לגידור ושמירה על המבנה לשימור וסביבתו (עצים מצוק כורכר וכד') במהלך עבודות הבניה וההריסה.
3. תיאום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ונושאי תשתית נוספים עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר, תוך הבטחת שימור המבנה וסביבתו.
4. היתר הבניה יכלול את מבנה המגורים, שימור ושיקום המבנה הציבורי ושיקום ופיתוח השצ"פ.
5. היתר הבניה יכלול הנחיות להגנה על האתר לשימור ועל הגינה במהלך עבודות הבניה.
6. היתר הבניה יכלול הוראות לנושא שימור המבנה ואיכויותיו בהתאם לעקרונות נספח השימור, וכן מסמך הנחיות לתחזוקת המבנה, החצר, הגן ומצוק הכורכר.
עבודות השימור יעשו עפ"י העקרונות המפורטים בנספח השימור באמצעות בעלי מקצוע בעלי ידע בשימור ושיחזור מבנים תוך קביעת תנאים ייחודיים בהיתר הבניה לפירוק חלקי מבנה שאינם לשימור בהיוועצות מומחה לנושא.
7. הגשת נספח שימור מפורט ונספח תחזוקת המבנה וסביבתו בהתאם לעקרונות הנספח המצורפים לתכנית.
8. חו"ד ועדת השימור העירונית לאופן חיזוק המבנה לשימור לרעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית למיגון מרתפים כנגד חדירת גזי קרקע. לחלופין, בתיאום ואישור עם המשרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לבצע דיגום גז קרקע ובהתאם לתוצאות לשקול מתן פטור מאיטום המרתפים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מסירת המבנה המיועד לשימור לידי הרשות המקומית ורישומו על שם הרשות המקומית, הכל בהתאם לדין.
11. בהיתר הבניה יוצג מקום המתנה לרכב בשיפוע מתאים למזעור הפרעה ברחוב וכן לרכב היוצא מהחניון. בנוסף, יוצג מקום המתנה מתאים ובטיחותי לנהגים והנוסעים ברכב כאשר ממתנינים ליציאתו מן החניון.
12. בטיחות טיסה
א. תנאי להיתר בניה שגובהו 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- עם רשות תעופה אזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. הקמת עגורן או מנוף החורג מהגובה המצוין בסעיף 5 יוגש בבקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון.
13. עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה.
14. קבלת חוות דעת פקיד היערות לסקר עצים.
15. אישור פקיד היערות כי ננקטו כל האמצעים להגנה על העצים והשורשים טרם תחילת עבודות הבניה.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. שימור המבנה חיזוקו לרעידות אדמה והצבת שלט היסטורי במיקום שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. השלמת פיתוח השטחים הפתוחים והמעברים הציבוריים.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה המפורטות בסעיף 6.3
4. קביעת עקרונות לתחזוקת המבנה

6.6

סטייה ניכרת

הקלות בקווי בניין על ותת קרקעיים, תוספת קומות, גובה והקות ביחס לשימור המבנה יהוו סטייה ניכרת לתכנית.

6.7

איחוד וחלוקה

- (א) על השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה יחולו הוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- (ב) החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות החוק.
- (ג) טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית הינה נספח מחייב לנושא זה ומהווה חלק מהוראות התכנית.

6.8

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יופרשו עפ"י הוראות האיחוד וחלוקה החדשה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

6.9

כתב שיפוי

כתב שיפוי יועבר לרשות המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

6.10

היטל השבחה

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

6.11

הנחיות מיוחדות

מועדון הדיירים יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30