

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0489682

רג/1756 - התחדשות עירונית רח' המקור 4,6



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/12/2019
לאשר את התוכנית
25/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית היינה תכנית להתחדשות עירונית במגרשים ברחוב המקור 4 ו-6 ברמת גן. במסגרת התכנית יאוחדו 2 החלקות למגרש אחד.

קימות במתחם 24 יחידות דיור לפינוי והריסה. התכנית מציעה הקמתן של 72 יח"ד בבניין מגורים חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע גבוהה+קומה טכנית, הכולל גן ילדים בקומת הקרקע, על בסיס תב"עות בתוקף, ותוספת זכויות בסמכות ועדה מחוזית. התכנית מכילה הערות לתוספת יחידות דיור, זכויות וקומות ושינוי קווי בניין לצורך שיפור התכנון האדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רג/1756 - התחדשות עירונית רח' המקור 4,6

שם התכנית

506-0489682

מספר התכנית

1.266 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	182925
קואורדינאטה Y	666580

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת הגפן. המגרש גובל ברחוב המקור ממערב ומגרשי מגורים ממזרח, מדרום ומצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	המקור	6	
רמת גן	המקור	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק	302-303	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591	659	27/12/1979
רג/ 340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול.	2651		14/08/1980
רג/ 340 ג / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג / 1 ממשיכות לחול.	3181		29/03/1985
רג/ 340 ג / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג / 2 ממשיכות לחול.	3475		25/08/1987
רג/ מק/ 340 ג / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 11 ממשיכות לחול.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340 ג / 11 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 11 / 1 ממשיכות לחול.	5402	2863	31/05/2005
רג/ מק/ 340 ג / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 16 ממשיכות לחול.	5305		16/06/2004
רג/ מק/ 340 ג / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 17 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
רג/ מק/ 340 ג / 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/340/ג/21/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א ממשיכות לחול.	5561	4485	30/07/2006

הערה לטבלה:

תכניות רג/מק/340/ג/9, רג/340/ג/15, רג*340/ג/21 על שינוייה ו-רג/340/ג/30 על שינוייה לא יחולו על תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת איילון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ענת איילון		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע			08/01/2020	אמפיביו בע"מ	11: 55 08/01/2020	ניתוח הצללות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			08/01/2020	שולי קרגולה	11: 55 08/01/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			27/03/2018	אהרון מנירום	07: 05 27/03/2018	טבלת סקר עצים	לא
תשתיות	רקע			24/03/2018	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים ו	13: 21 24/03/2018	נספח תשתיות - מילולי	לא
בינוי	מנחה	1: 250		09/01/2020	ענת איילון	12: 22 10/01/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		23/01/2020	בלוקא אדריכלית נוף	18: 07 25/01/2020	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		21/03/2018	ענת איילון	07: 29 21/03/2018	תשריט לסקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		09/01/2020	אבירם חגי	12: 22 10/01/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		27/03/2018	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים ו	11: 06 27/03/2018	נספח תשתיות - תכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		02/01/2020	ענת איילון	19: 53 03/01/2020	מצב מאושר	לא

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	אדטו אלדר	18911	אלדר אדטו משרד עו"ד	תל אביב- יפו	הרכבת (1)	58	03-6968296	03-6968297	eldar@adat olaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אלדר אדטו הוא נציג בעלי עניין בקרקע..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב במקור בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7533222	03-7533222	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת איילון	3769	ענת איילון אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	123	03-7518769	03-6120931	anat@archite chteam.com
	יועץ תשתיות	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים ו		א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582	03-5706580	office@ah- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-6120931	03-6120931	
	יועץ	אמפיביו בע"מ		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(1)		03-7639972		office@amph ibio.co.il
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884	09-7668885	nati@baluka. co.il
	מודד	קובי זייד	596	קבוצת זייד	פתח תקוה	השילוח	4	04-8575550	04-8575550	matanzaid@g eomap.co.il
	אגרונום	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6120931	03-6120931	
	שמאי	שולי קרגולה	1155	שולי קרוגולה	כפר סבא	התע"ש	10	03-6120931	03-6120931	

(1) כתובת: בית זיבה, רח' היסמין 1 - סמינר אפעל - ת.ד. 9108 - רמת אפעל רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

איחוד חלקות למגרש אחד וקביעת זכויות בנייה והוראות בניה להריסת מבנים קיימים ובניית מבנה בן 17 קומות למגורים הכולל 72 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1. איחוד מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה להקמת מבנה למגורים הכולל שטח לצרכי ציבור, בן 16 ק' מעל ק"ק גבוהה + ק' טכנית, בסה"כ של 60 מ' גובה יחסי במקום 2 מבנים קיימים המיועדים להריסה.
3. קביעת עד 5 ק' מרתפי חנייה עד לגבול המגרש.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הפרשה ברוחב 1 מ' להרחבת רח' המקור.
6. קביעת עד 72 יח"ד.
7. קביעת שטח בקומת הקרקע לצרכי ציבור, למטרות חינוך, רוחה, ותרבות.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,266	100
סה"כ	1,266	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	35.9	2.85
מגורים ד'	1,225.43	97.15
סה"כ	1,261.34	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומת הקרקע: יותרו שימושים ללובי, מועדון דיירים ושטחים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופנים, שטחי שירות, מתקנים טכניים, חדר אשפה, וכניסה לחניון תת קרקעי.</p> <p>2. בקומת הקרקע ייקבע שטח לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה ותרבות. ככל שיקבע שימוש לגן ילדים, תוקצה לו חצר בהתאם לתקנים של משרד החינוך. מידות הגן ושיטחו יהיו לפי הנחיות משרד החינוך ובתאום עם אגף חינוך עריית רמת גן.</p> <p>3. בקומות עליונות יותרו שימושי מגורים, שטחי שרות למגורים, שטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>4. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדר עגלות, מחסנים, שטחים טכניים ומאגר מים.</p> <p>5. יותרו מתקנית טכניים על הגג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במפלס קומת כניסה ימוקמו השטחים לשימוש גן ילדים ויתווספו שטחי חצר כנדרש לפי הנחיות מחלקת החינוך בעריית רמת גן.</p> <p>2. יותרו מרתפים עד גבול מגרש, בכפוף להוראות סעיף 6.3 וסעיף 12.א.4.1.2.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה בן 16 ק' מעל ק"ק גבוהה + ק' טכנית.</p> <p>4. לאורך חזיתות גן הילדים מעל החצר יבוצע קירוי בעומק מינימאלי של 2 מ' לצורך הגנה מפני נפילת חפצים. תותר הבלטת הקירוי מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש. שטח הקירוי יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן.</p> <p>6. תותר קומה חלקית לשימוש מגורים במסגרת גובה החלל הכפול של קומת הלובי.</p> <p>7. יתאפשר לקבוע ממ"ק במקום ממ"ד.</p> <p>8. מס' יח"ד לא יעלה על 72 יח"ד. מתוכן, 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>9. תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר.</p> <p>10. גן ילדים:</p> <p>היתר הבנייה יכלול תכנון מפורט של גן הילדים בהתאם לדרישות אגף החינוך בעירייה.</p> <p>11. תכנית רג/מק/340/ג/16 על שינוייה לא תחול על תכנית זו.</p> <p>12. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה מבנה הוא 60 מ' לרבות מתקנים טכניים.</p> <p>2. מס' הקומות לא יעלה על 17 קומות לרבות קומת קרקע.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף לחניה עד גבולות המגרש בכפוף לכך שהתכסית לא תעלה על</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>85%.</p> <p>2. גובה מרתף עליון יהיה בחלקו עד 7.5 מ'.</p> <p>3. גובה קומות מרתף שמתחת לקומת מרתף העליונה יהיה עד 3.5 מ' ובכפוף להוראות רג/מק/2/3/ג/340. תותר הגבהת קומות המרתף לצורך הצבת מתקני חנייה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תוסדר בתחומי המגרש.</p> <p>2. תקן חניה למגורים לפי 1:1. בנוסף, יותרו חניות לנכים ולגן הילדים לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. תוספת מרתפי חנייה ו/או שטחי שרות תת קרקעים לצורך עמידה בתקן חנייה לא יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>4. המיקום העקרוני של הכניסה והיציאה של כלי הרכב למתחם וממנו יהיה מרחוב המקור, כמסומן בנספח התנועה. מיקומו הסופי יקבע בהיתר הבניה בתאום עם מחלקת הדרכים בעירייה.</p> <p>5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר חנייה וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>6. תתאפשר אופציה לכניסה משותפת לחניונים בין המגרשים ברחוב הפודים 11,13, לחניונים במקור 4-6, ככל שתהיה על כך הסכמה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שינוי קווי הבניין, הוספת קומות, הגבהת הבניין והוספת יח"ד יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. צירוף שטח המרפסות אל שטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 864	(5)	(5)	(5)	(5)	5	(4) 17	(3) 60	(2) 72	85	4880		3300	(1) 5716	1230	101	מגורים ד' מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
												12	128		101		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א - שטחי מרפסות למזגנים ושטחי מסתורי כביסה יחשבו כשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 100 מ"ר למועדון דיירים. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור ללא ממד וללא מרפסת: 78 מ"ר. לשטח זה יתווסף שטח קירווי חצר גן הילדים.
- (2) מתוכן, 20% מסך יחיד יהיו דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- (3) לרבות מתקנים טכניים.
- (4) ק"ק+16 ק'.
- (5) כמסומן בתשריט ובנספח בינוי.
- (6) 12 מ"ר ממוצע ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>רחוב המקור יורחב ב-1 מ'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. כתנאי ל מתן היתר בנייה יש להכין סקר היסטורי לבדיקת גזי קרקע שייבדק במשרד להגנת הסביבה. יש לבצע קידוח קרקע ואיטום ע"פ הנדרש.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה, יש להגיש דו"ח אקוסטי סביבתי שיכלול: השפעת גן הילדים, רעש ממתקנים בבניין ורעש תחבורה שיוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3. כתנאי להיתר בניה, במקרה של בניית חדר טרפו, יש להכין דו"ח קרינה שיוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>4. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יש לסמן אסבסט, אם קיים במבנה להריסה. במקרה של הימצאות אסבסט במבנים להריסה, נדרש פינוי האסבסט באמצעות קבלן אסבסט.</p> <p>5. כתנאי למתן היתר בניה, יש לסמן פתחי יציאת אוויר מחניון ומיקום מפוחים.</p> <p>6. תנאים בנושא קרקעות מזוהמות בהיתר הבנייה:</p> <p>א. כל הפעולות באתר - תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות.</p> <p>ג. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידיית את תכנית הדיגום שאושרה.</p> <p>ד. השלמת הטיפול בזיהום אם ימצא וקבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה.</p> <p>ה. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה.</p> <p>7. במסגרת ההיתר יקבעו הוראות למזעור המטרדים בתקופת הבנייה ככל הניתן.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יובטח בתחום המגרש לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). תצורתם הסופית תיקבע במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ומיקומם ייקבע ככל הניתן בחזית לרחוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית תרשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה לפי טבלת ההקצאה והאיזון.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטח הציבורי המוקצה לרשות המקומית בטבלת ההקצאה והאיזון יירשם על שמה בעת רישום המקרקעין בפנקס בתים משותפים.</p> <p>ההקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לטובת הרשות המקומית נועדה להבטיח את הרישום בפנקס בתים משותפים ביחידה המוגדרת בפרק 5 כמבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 101, וזו בלבד. ההקצאה אינה מקנה לרשות המקומית חלקים בזכות לשימוש מגורים בתא שטח 101.</p> <p>שטח הדרך המוצעת יופרש במסגרת הוראות החלוקה החדשה ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	<p>6.5</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה מקומית, שתכלול בין היתר הוראות לנטיעות עצי צל לאורך המדרכה. 2. הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים. 3. הבטחת מסירת השטחים לצרכי ציבור לידי הרשות המקומית ורישומם ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.8</p>
<p>רישום התצ"ר.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יש לשתול לפחות 2 עצים בתחום המגרש. כל עץ יקבל בית גידול השווה בנפח לפחות ל - 7 מ"ק. במידה והעצים נשתלים ע"ג גג החניון, יש לדאוג לעומק קרקע מינימלי של 1.5 מ'. העצים ישתלו על אדמה גננית, ויחוברו למערכת השקייה אוטומטית תקינה. עומק הקרקע לשתילת עצים בלבד. 2. לתכנון שיחים / מדשאות יאושר עומק אדמה גננית של 1.2 מ' מעל החניון. 3. באזורים בהם לא ניתן להגיע ל-1 מ' מילוי אדמה כנדרש בתכנית רג/מק/340/ג/17, יותר מילוי אדמה בעומק הקטן מ-1 מ' ובתנאי שלא יפחת מ-40 ס"מ. 4. חישוב ערך חליפי יערך במועד בדיקה להתר בנייה. תינתן ערבות לשימור עצי רחוב, אשר תחושב במועד הוצאת התר הבנייה.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 בדרגת 2 כוכבים לפחות לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה או על פי הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. הנחיות משרד הביטחון : א. לא נדרש סימון יום/לילה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון בפקס למס' 03-6065954 או באמייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כדן. במידה ולא יוצא היתר בנייה למגורים מכח התכנית בתוך תקופה זו התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב 5-שנים נוספות ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33