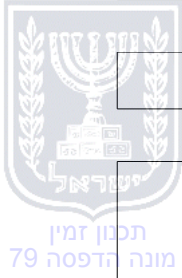


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0538405

רג/1779 - מתחם שלם 16-18 - פינוי בינוי רמת השקמה רמת גן



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/09/2022

לאשר את התוכנית

09/02/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלקות 92,105 בגוש 6142 בין רחוב שלם 16-18 לרחוב הטייסים, בשער הכניסה לשכונת רמת השקמה ברמת גן.
התכנית מציעה פיתוח והתחדשות עירונית לחיזוק מערך המגורים ע"י הריסת 2 מבנים קיימים בני 4 קומות והקמת מבנה בן 27 קומות הכולל סה"כ 96 יחידות דיור, במקום 30 יחידות הדיור הקיימות.
התכנית מחולקת לשני מגרשים: מגרש למבנה ציבור בשטח של 1.3 ד' ומגרש לבניין מגורים הכולל חזית מסחרית לרחוב שלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1779 - מתחם שלם 16-18 - פינוי בינוי רמת השקמה
רמת גן

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0538405

שטח התכנית 1.2
3.070 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

182650

קואורדינאטה Y

661950

רחוב שלם 16-18 ר"ג.

גוש: 6142

חלקות: 92,105

חלקות גובלות:

2017 - שצ"פ

2001 - דרך מוצעת

91 - שלם 14, שלם 14א, שלם 16א.

1.5.2 תיאור מקום**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	שלם	16	
רמת גן	שלם	18	

שכונה רמת שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6142	מוסדר	חלק	92, 105	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4. הוראות תכנית תמא/ 2 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
506-0213470	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית (רג/340/ג/52) הוראות 506-0213470. תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו, בשטח מבנה הציבור.	7178	2460		31/12/2015
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 / 15	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רג/340/ג/15	5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 / ג / 21	החלפה	לא יותר להוסף זכויות מכוח תכנית זו	5480	1214		12/01/2006
רג/ 753	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 753 ממשיכות לחול.	2704			06/04/1981
רג/ 831 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 831 / א ממשיכות לחול.	3389	26		09/10/1986
רג/ מק/ 340 / ג / 11	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11 תחולנה	4972			15/03/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על תכנית זו.				
רג/ מק/ 340 /ג/ 1 /11	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 /1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 /1 תחולנה על תכנית זו.	5402	2863		31/05/2005
רג/ מק/ 340 /ג/ 33	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית רג/מק/340/ג/33	5931	2935		16/03/2009
רג/ מק/ 340 /ג/ 9	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית רג/מק/340/ג/9	4451			24/10/1996
רג/ ל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ ל ממשיכות לחול.	1422			28/12/1967

הערה לטבלה:

התכנית הנוכחית ממצה את כל זכויות הבניה במגרשים וגוברת על תכנית רג/340 על שינוייה.



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				גל מרום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גל מרום		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	16/01/2023	רוזנטל רונן	12: 16 16/01/2023	טבלאות איזון וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		21	16/01/2023	רוזנטל רונן	12: 17 16/01/2023	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			25/07/2021	ריידר עמית	13: 30 29/07/2021	סקר עצים	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 250	29	11/12/2022	יוסי ויטריאל	21: 06 12/12/2022	נספח סביבה	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	20/11/2022	גל מרום	21: 09 12/12/2022	נספח בינוי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 250	1	10/11/2022	הושעיה זיוון	18: 50 27/11/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		12/12/2022	ריידר עמית	21: 13 12/12/2022	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	12/12/2022	לב ללצ'יק	21: 14 12/12/2022	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	23/11/2022	פרימק אירינה	19: 03 27/11/2022	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	24/11/2022	פרימק אירינה	18: 58 27/11/2022	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	11	24/11/2022	פרימק אירינה	19: 00 27/11/2022	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	25	12/12/2022	פרימק אירינה	21: 16 12/12/2022	נספח ניקוז-פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/04/2022	גל מרום	17: 29 04/04/2022	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			נ.י.ג.ל מבטח יזמות נדל"ן בע"מ	רמת גן	תובל	23	03-5754234		galninio1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נ.י.ג.ל מבטח יזמות נדל"ן בע"מ	רמת גן	תובל	23	03-5754234		galninio1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גל מרום	101855	גל מרום אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	גרוזנברג	18	03-5444902		office@galmarom.com
מהנדסת מים, ניקוז, ביוב, הידרולוגיה	יועץ תשתיות	פרימק אירינה	62458		נהריה	נחליאלי (1)	2			primak@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		ESD פיתוח סביבה וקימות	נתניה	(2)	10	09-7733160		shanib@esd- env.com
	יועץ נופי	הושעיה זיוון	37058074		ניצן	כיסופים	13	08-6295959		zivan.nof@g mail.com
	יועץ תחבורה	לב ללצ'וק			פתח תקוה	בן יהודה	1		077-5494011	lelhuk@gma il.com
מודד	מודד	עלי מסארוה	1311		טייבה	טייבה			077-4703352	ali.m. 1479@gmail. com
שמאי מקרקעין	שמאי	פרידמן משה	4125894	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושותי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	assaf@bfks.c o.il
אגרונום	אגרונום	ריידר עמית		אופק עצים וחקלאות	יתד	(3)	18			ofek.rto@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף שאול	1327	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושותי	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	assaf@bfks.c o.il

(1) כתובת : 2א דירה 12.

(2) כתובת : 10 א.

(3) כתובת : הארזים 18 יתד.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י פינוי 2 מבנים קיימים והקמת מגדל מגורים בן 27 קומות הכולל 96 יח"ד, חזית מסחרית לאורך רחוב שלם ומגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.3 ד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים ב- ו-ג לאזור מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה למגדל מגורים בן 27 קומות סה"כ הכולל 96 יח"ד וחזית מסחרית וקביעת הוראות בנייה למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.3 דונם.
4. קביעת 20% מסך יח"ד (כ-19 יח"ד) כיחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
5. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בנייה.
6. קביעת הנחיות לעריכת תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים	1,807	58.86
מגורים ג	1,263	41.14
סה"כ	3,070	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,300.54	42.31
מגורים ד'	1,773.16	57.69
סה"כ	3,073.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים כגון: מבואות כניסה, חדרי שירות וחדרים טכניים, מחסנים, מועדון דיירים.</p> <p>ב. חזית מסחרית: השימושים המותרים יהיו מסחר לרבות מסחר קמעונאי.</p> <p>ג. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>בקומת הקרקע לא יותרו מגורים.</p> <p>בקומות הטיפוסיות למגורים לא יותר שימוש למחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה מבנה המגורים לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע.</p> <p>2. תותר בניית מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד וכן בניית מחסנים לטובת המסחר מתוך סך שטחי השירות כמפורט בטבלה 5</p> <p>3. תותר הצמדת מחסנים ליחידות המסחר.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, גובה קומת קרקע לא יעלה על גובה 4.5 מ' ברוטו.</p> <p>5. בקומת מרתף, קרקע וקומה ראשונה: ניתן יהיה לבנות שטחים עיקריים משותפים לטובת כל בעלי הדירות בבניין, כגון מועדון דיירים, חדרי כושר, חדר משחקים וכדומה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו עד 5 קומות מרתף. תוספת שטחי שירות וקומות מרתף לצורך עמידה בתקן ההחניה, לא תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. תותר בניית חניונים עד גבולות המגרש למעט לכיוון חזית הרחוב שם יקבע קו בנין 0 או 3 בכפוף להשארת תכסית פנויה של 15%.</p> <p>3. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח מגרש המגורים, באופן שיוותרו 15% פנויים לכל עומקם לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>4. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, מתקני אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים, מתקני אגירת אנרגיה ושטחי שירות ואחסנה למסחר.</p> <p>5. יתאפשרו שימושי חדר דחסנית וחדרי אשפה בקומת הקרקע או בתת הקרקע.</p> <p>6. רמפת כניסה לחניון לא תתחיל בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופנים ו/או בתחום זיקת הנאה.</p> <p>7. כניסה לחניונים תהיה מרחוב שלם בלבד.</p> <p>8. במפלס מרתף עליון תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש הציבורי בתכנית זו.</p>
ג	<p>קווי בנין</p>

4.1	<p>מגורים ד'</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה מספר 5.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בין החזית המסחרית לבין גבול המגרש כמסומן בתשריט. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל בכל עת ותירשם לגביהם הערה בפנקס רישום מקרקעין.</p> <p>בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בניה למעט עמודים קונסט' בחזית לרחוב, הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על קרקעיים וכד'. תותר בניית מרתפים מתחת לתחום זיקת ההנאה לרבות לצרכי חניה. סטיה במיקום זיקת ההנאה בין התכנית ובין ההיתר לא יהווה סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>לאורך החזית הקדמית לרחוב תיקבע חזית מסחרית למסחר מלווה רחוב. תותר בנית גלריה באיזור המסחר. כלי אצירת האשפה של המסחר יופרדו מאלה של המגורים. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. תותר הקמת שטחי איחסון עבור המסחר בשטח שלא יעלה על 40% משטחי השירות למסחר.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. חינוך, דת, קהילה, תרבות, רווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, ומסחר בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. ב. בתת קרקע יותר שימוש לחניון ציבורי. הסדרי התנועה יבטיחו ככל הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כל שעות היממה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי זכויות הבניה:</p> <p>שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה. אם שטחי השירות יהיו פחות מ-50% השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבנייה הכוללים לא יפחתו.</p>



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				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(10) 234	(9) 4	(8) 0	(7) 0	(6) 7	(5) 4	6	28		(4) 60	(3) 4420		(2) 2340	(1) 2340	1300	1		מבנים ומוסדות ציבור
1440	4	5	3	3	5	27	120	96	85	6000		4852) 8088 (11 156	1770	2	מגורים ד'	מגורים ד'
															2	מסחר	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

שטח יחיד מינימלית לא יפחת מ 50 מ².

שטח גזוזטרא ממוצע יהיה 15 מ"ר ליחיד.

שטח הבנייה העיקרי למגורים ייקבע לפי ממוצע 83 מ"ר לדירה (שטח "פלדלת" ממוצע 95 מ"ר כולל ממ"ד). 20% מסך היחיד יהיו יחיד קטנות לפי ממוצע 63 מ"ר ליחיד קטנה (שטח "פלדלת" ממוצע 75 מ"ר כולל ממ"ד).

סך השטח העיקרי למסחר יהיה עד 15% מתוך סה"כ השטחים העיקריים, והוא יופנה לרחוב שלם. לא ניתן לנייד שטחי מסחר שלא נוצלו לכל שימוש אחר. תכסית מרתף 85%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל מסחר שלא יעלה על 500 מ"ר.

(2) שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה. אם שטחי השירות יהיו פחות מ 50%, השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבנייה הכוללים לא יפחתו..

(3) שטחי המרתפים יהיו במכפלת תכסית בניה 85% במספר הקומות הנדרש בהיתר..

(4) בהיתר בניה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכסית הבנייה לא תעלה על 50%..

(5) מס' הקומות יהיה על פי הנדרש בעת הבקשה להיתר הבנייה.

(6) לצפון.

(7) קדמי לכיכר הרב פרדס.

(8) למערב.

(9) לרחוב שלם.

(10) ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין..

(11) כולל 120 מ"ר עבור מועדון לרווחת הדיירים שיירשם כרכוש משותף, לא ניתן להמיר את השטח לשימוש אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p>	
6.2	דרכים וחניות	
	<p>א.תקן החניה לרכב יהיה עד 1:1 ליחיד וייקבע כתקן מקסימלי. ב.תקן החנייה לאופנים ואופנועים יהיה עפ"י התקן התקף וייקבע כתקן מינימלי. ג.עבור שטחי המסחר לא יוקצו מקומות חניה למעט פריקה וטעינה שיהיו בתת קרקע. ד.החניה תהיה תת קרקעית במלואה, יותרו מתקני חניה טכניים/אוטומטיים. ה.תתאפשר הקמת תשתית לטעינת רכב חשמלי.</p>	
6.3	איחוד וחלוקה	
	<p>איחוד והחלוקה יחול על כל תחום התכנית ויבוצע עפ"י טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת כל הבעלים, וזאת עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה.</p>	
6.4	ניהול מי נגר	
	<p>1.תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש המגורים, באופן שיוותרו 15% פנויים על ובתת הקרקע, לצורך חילחול והחדרת מי נגר. 2.בתחום התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 50:1 שנה. לא תותר הקטנת תכסית גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול הנגר ולהחדרתו לתת הקרקע. 3.בקשה להיתר תכלול פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה, וכן שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות.</p>	
6.6	סטיה ניכרת	
	<p>סגירת מרפסות ו/או צירוף שטח מרפסות לשטח הדירה יהוו סטיה ניכרת. שינוי קווי הבניין יהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.7	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>1.תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשויות מוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה. 2.היתר הבניה יכלול הריסת המבנים המסומנים להריסה ויכלול הוראות מניעת מטרדים ומפגעים בעת ההריסה, הפיתוח והבנייה וכן מניעת מטרדים משימושי המסחר. 3.תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4.תנאי להיתר בניה, יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר: א. התכנית תכלול מפלסים ומאפייני פיתוח, נטיעות לרבות במרחב הציבורי, פיתוח מדרכות, ניהול נגר וניקוז כמפורט בסעיף 6.4 בניה ירוקה, הצגת פתרון מערכות בבניין ועוד. תכנית העיצוב האדריכלי ונופי תקבע את מיקומה הסופי של הרמפה, כך שתשרת את מגרש</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

		<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>המגורים והמגרש הציבורי, וכן את פתרון פינוי האשפה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת גדרות בחזיתות לרחובות.</p> <p>ג. במרווחים הצידיים ובחזית לדרך הטייסים הקמת גדרות ככל שיש צורך תיקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי.</p> <p>ד. עומק בית גידול עבור עצים מעל המרתפים לא יפחת מ 1.5 מ'.</p>
		<p>6.8 תשתיות</p> <p>1. כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מערכות המחייבות מופע עילי כגון: אנטנות סלולאר), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת קרקע, עליה להשתלב כחלק ממבנה עם שימושים אחרים, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. תשתית ככל שתידרש, לא תחרוג מתכסית מקסימלית של 85% (על ובתת קרקע).</p> <p>2. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).</p> <p>4. מתקני החשמל יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקומם.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות.</p>
		<p>6.9 זיקת הנאה</p> <p>לאורך החזית המזרחית של מגרש המגורים בתחום קו הבניין תיקבע זיקת הנאה לשם הרחבת המדרכה למעבר חופשי ללא הגבלה לציבור, ברוחב שלא יפחת מ 4 מ'.</p>
		<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. גובה עגורנים/מנופים מוגבל ל +166 מטר מעל פני הים.</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>		
	<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
	<p>7.2 מימוש התכנית</p>	

תוקף התכנית יהיה ל - 5 שנים. במידה ולא יוצא היתר בנייה תוך חמש שנים מיום אישור התכנית כדון התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.
בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את תוקפה של התכנית ב-5 שנים נוספות, ובתנאי שהחלטה על ההארכה תתקבל בתוך התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79