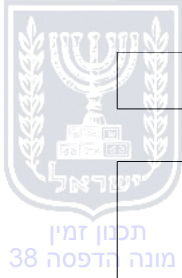


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0879528

רג/1541/ב - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 33



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 :

03/07/2023

לאשר את התוכנית

28/08/2023

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית רג/1541/א המאושרת מציעה שכונה חדשה במקרקעין הפנויים הנמצאים מערבה לבית החולים תל השומר ודרומית לדרך שיבא, ומייעדת אותם להקמת שכונה עם עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, דיור מיוחד ושטח גדול לצרכי ציבור ולחינוך.

ברחוב המרכזי של השכונה, דרך רפאל איתן, עובר הקו הסגול של הרק"ל. הזכויות שנקבעו בתכנית המאושרת למגרש 33 לא מממשות את הפוטנציאל התכנוני הנובע מהקרבה לרק"ל, והיקפן נמוך משמעותית ממדיניות העצמת הזכויות בסמוך לתחנות מתע"ן.

בימים אלה מקדם בית החולים שיבא מהלך תכנוני כולל לכל האזור, המיועד להקמת "עיר בריאות ללא גדרות". תכנית זו מהווה חלק ממהלך תכנוני כולל זה, אשר נועד לאפשר את הקמתה של קרית מדע וחדשנות בסמוך ובשיתוף עם בית החולים.

התכנית מעצימה את הזכויות במגרש וממקדת את שימושי התעסוקה בשימושי ביוטק, וכן מוסיפה שטחי ציבור מבוניים במגרש. זאת, לטובת מימוש הפוטנציאל התכנוני של הקרקע והתאמתו לעיר הבריאות. הדבר תואם את הביקוש הגבוה לשטחי תעסוקה בקרבת בית החולים תל השומר ואת הנגישות הגבוהה למגרש הסמוך לתחנת רק"ל.



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1541/ב - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

33

ומספר התכנית

506-0879528

מספר התכנית

2.956 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	184976
קואורדינאטה Y	661773

1.5.2 תיאור מקום

בתחום התכנית רג/1541/א, בשטח הפנוי הנמצא מערבה לבית החולים תל השומר ודרומית לדרך שיבא.

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	רפאל איתן כפר אז"ר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7313	מוסדר	חלק	19	20

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1541/א	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



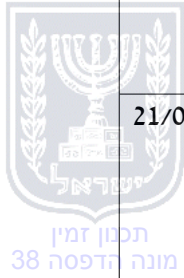
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/12 הוראות תכנית תמא/ 1 /12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /12
26/10/2014		285	6900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1541/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1541/ א

הערה לטבלה:

הערה: התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה ותוכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח הצללה ורוחות	09: 25 30/06/2021	גליה שטאנג-וייס	30/06/2021	29		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז - מילולי	14: 53 18/07/2022	אסף מור	14/02/2022	18		רקע	ניקוז
לא	נספח בינוי	12: 46 28/11/2022	גיל צבי שנהב	28/11/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז - תכנית	14: 54 18/07/2022	אסף מור	14/02/2022	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח נופי	15: 02 18/07/2022	שירי צ'סלר סלומון	08/02/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	08: 25 07/08/2023	אבירם אגאי	01/08/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	15: 00 18/07/2022	יוסף נש	13/02/2022	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר	09: 45 30/06/2021	דורון כנען	10/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	צפריר בכנר		פארק לחדשנות ומדעי החיים בע"מ	קיסריה	ברק	6			zafirbachner@gmail.com
	פרטי	יצחק הרץ		מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	היצירה	2	076-8868962	03-9238988	zahir@migdal.co.il
	פרטי	יצחק הרץ		מגדל מקפת ניהול קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	היצירה	2	076-8868962	03-9238988	zahir@migdal.co.il

1.8.2 יזם

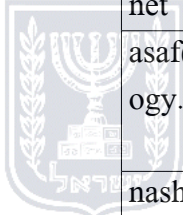
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh.co.il
	יועץ	מתן אוריין		AGL AVIATION LTD	תל אביב- יפו	הנחשת	3	03-5257519		matan@aglaviation.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דורון כנען	711	כנען שרותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577380	04-8577379	elior@cnaan.net
הידרולוג	יועץ	אסף מור		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754	03-7261247	asaf@hydrology.co.il
	יועץ תשתיות	יוסף נש		נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163	03-5373274	nash_eng@bezeqint.net
	יועץ נופי	שירי ציסלר סולומון	119271	ציסלר סולומון בע"מ	צורן קדימה	(2)		09-9566069		shiri@chesler-solomon.com
	יועץ סביבתי	גליה שטאנג-וייס		אי אס די פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	galia@esd-env.com

(1) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.

(2) כתובת: ת.ד. 289 צורן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

תוספת זכויות בניה, קומות וקביעת הוראות בינוי למבנה תעסוקה ומסחר הכולל גם שטחי ציבור ותוספת שימושים תומכי בית חולים לטובת ניצול מקסימלי של הקרקע, מתוך ראייה כוללת לתכנון של קריית מדע והחדשנות בעיר רמת גן.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. תוספת זכויות בנייה.
2. קביעת מספר קומות וגובה: עד 20 ק' למבנה תעסוקה (ק"ק + עד 18 ק' + ק' טכנית בגובה הנדרש).
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת שימושים של תעסוקה ומסחר, מלונאות ודיור מיוחד.
6. ביטול זיקת הנאה למעבר רכב לטובת הציבור בחלקה 19 בגוש 7313 (מגרש 33) שנקבעה בתכנית רג/1541/א/12/05/2019. ושנרשמה לפי שטר 190/2019/37 מיום 12/05/2019.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במגרש תעסוקה ומסחר.
8. הרחבת זיקת ההנאה המאושרת לטובת מעבר כלי רכב במגרש מספר 100 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	100
מסחר ותעסוקה	33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	33
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	33
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	33



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	306	10.35
מסחר ותעסוקה	2,650	89.65
סה"כ	2,956	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	311.2	10.53
מסחר ותעסוקה	2,645.13	89.47
סה"כ	2,956.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, דת, תרבות וספורט.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. המגרש למבנים ומוסדות ציבור הינו חלק מחלקה 20 אשר הוראות הבינוי והזכויות בה מוגדרות בתכנית רג/1541/א. ב. הרחבת זיקת הנאה מאושרת לטובת מעבר כלי רכב כמופיע בתשריט התוכנית.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מסחר לרבות: בתי אוכל, שימושים פיננסיים, בילוי ופנאי, בתי מרקחת/פארם, סופרמרקט וכיו"ב. ב. משרדים ותעסוקה תומכי בי"ח הכוללים שירותים רפואיים, מעבדות ומרכזי מחקר, קליניקות, מרפאות, חדרי ניתוח, מחלקות אשפוז מכל הסוגים, שיקום. ג. מלונאות בדגש על החלמה ושיקום. ד. יותרו שימושים נלווים עבור משתמשי המתחם (כגון חדרי כושר, חדרי אוכל, ספא וכיו"ב). ה. יותרו שימושים לצרכי ציבור בתחומי בריאות, חינוך רווחה וקהילה. ו. דיור מיוחד למגורי סגל רפואי ומחקר. ז. שימושים נלווים כגון מחסנים, שטחים ומתקנים טכניים. ח. שימושים בתת הקרקע: חניונים, מחסנים, שטחים טכניים ומתקני תשתיות, חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה. יותרו בנוסף גם כל השימושים המותרים מעל הקרקע, בכפוף לאפשרות אוורור ונידוף נאותה, למעט דיור מיוחד ומלונאות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. קומת הקרקע תכלול בין היתר חזית מסחרית לכוון רחוב רפאל איתן. תותר חזית מסחרית לכיוון צפון ודרום. אורך החזית המסחרית יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 2. החזיתות המסחריות יהיו ברציפות מפלסית לרחוב, ללא הגבהות וקירות תמך. 3. מתקנים טכניים: א. חדרי טרנספורמציה, חדר אשפה ראשי, דחסניות ומחזור, ימוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובע. ב. מתקנים טכניים מיוחדים עבור השימושים העיקריים (כגון שטחי שרות מיוחדים עבור מעבדות) ימוקמו ברחבי הבניין. מיקום סופי ייקבע במסגרת היתר הבנייה בהתאם לשימוש הנבחר בכל שטחי הבניין. 4. תכנית זו מבטלת את נסיגות הבינוי המחויבות על ידי תכנית רג/1541/א. 5. עומק מילוי אדמה מעל לקומת מרתף יהיה 1.5 מ' במקומות שנדרשות נטיעות עצים. 6. שיפוע רמפת הכניסה לחניונים לא יעבור בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 7. לא יותר גידור בתחום המגרש. 8. דיור מיוחד:

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>א. ככל הניתן, יתוכננו ממ"קים בלבד ולא ממ"דים.</p> <p>ב. שטחים בשימוש מלונאות ו/או דיור מיוחד יהיו בבעלות אחודה, בשכירות וללא אפשרות לפיצול. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בפנקס רישם המקרקעין כי לא ניתן לאחד דירות, וכן לא יותר רישום בעלות פרטני על יח"ד.</p> <p>9. ככל שתוקם מלונאות עסקית היא תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>10. תתאפשר הקמת קולונדה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תתאפשר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תכסית הבינוי בתת-הקרקע לא תעלה על 85% . תכסית גדולה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה תקן חניה א' עבור סך הזכויות והשימושים במגרש.</p> <p>2. לא תותר הצמדת מקומות חניה. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>3. לא יותרו מכפילי חנייה.</p> <p>4. לא יותרו חניות עיליות בתחום המגרש.</p> <p>5. החניות לשטחי הציבור יוקצו בהתאם לתקן.</p> <p>6. מרתפי החניה יאפשרו תשתית לעמדות טעינה חשמלית עבור 100% ממקומות החנייה.</p> <p>7. תקן החניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>שטחי הרצפות לקומות הציבוריות ירוכזו ברצף, ימוקמו בקומות הראשונות ותהיה להם ככל הניתן כניסה במבואה נפרדת מקומת הקרקע. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים והכניסה אליהם ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</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)	תכנית (% 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					
(1) 2700	4	3	5	3	(5) 6	(4) 20	(3)	(2) 75	42365	13515 (1)	3000	6563	19287	2650	33	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
									5720			1716	4004		33	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
(1) 2700	4	3	5	3	(5) 6	(4) 20	(3)	(2) 75	48085	13515 (1)	3000	(6) 8279	23291 (6)	2650	33	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

- תא שטח 100 הינו חלק מחלקה 20 אשר הוראות הבינוי והזכויות בה מוגדרות בתוכנית רג/1541/א.
- התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה ותוכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה למעט תכנית רג/1541/א שהינה ביחס שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עבור כל השימושים במגרש.
- תכנית עילית עבור כל השימושים במגרש. תכנית בתת הקרקע - 85% (סעיף 4.2.2 ב לעיל).
- גובה הבנייה המירבי הוא 136.6 מ' מעל פני הים. גובה המירבי להקמת עגורנים זמניים עד לסיום השלמת הבניה הוא 156.6 מ' מעל פני הים.
- ק"ק + 18 ק' + ק' טכנית בגובה הנדרש. עבור כל השימושים במגרש.
- תותר תוספת של עד 2 קומות נוספות בלבד באישור הועדה המקומית לצורך עמידה בתקן חניה.
- היקף שטחי המסחר העיליים יהיו עד 10% משטחי הבניה במגרש. דיור מיוחד יהיה בהיקף זכויות מקסימלי של 9645 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול בין היתר הוראות מפורטות בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרת תמהיל מדויק ומיקום השימושים השונים במבנה. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, עקרונות העיצוב האדריכלי, שילוט, תאורת מבנה. 2. סימון סופי של מיקום השטחים הציבוריים, זיקות ההנאה והגישה אליהם, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי אש, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסי בינוי, כולל מפלסי כניסות, מפלסי פיתוח, מימדי גגונים וקירוי, קביעת גובה קומות לשימושים השונים, קומות טכניות ומערכות ומתקנים טכנים על הגג, סכמות ניקוז וחילחול, מיקומי פילרים, חדרי אשפה ומערכות טכניות נוספות. תכנית תנועה הכוללת הנחיות בנושא תפעול וחצרות משק, סידור מקומות החניה. 3. הנחיות בנושא פיתוח כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. הטמעת בתי גידול לעצים בנספח הפיתוח. ב. הנספח יכלול התייחסות לסגירות עונתיות והגדרת פרטים ועקרונות אדריכליים ושילובם לאורך חזית מסחרית. ג. פרטי הרחוב וחתך הרחוב של דרך רפאל איתן בהתאם לתכנית העיצוב. ד. קביעת חיץ נופי בין רמפת הכניסה לבין השצ"פ. ה. הוראות פיתוח עבור החיבור הרגלי בין רחוב רפאל איתן והשצ"פ. 4. התייחסות לנושאים הסביבתיים: <ol style="list-style-type: none"> א. בדיקת הצללה ורוחות ע"פ תכנון מפורט כולל פיתוח נופי וצמחייה, לרבות עצים בוגרים. ב. הוראות בנושא שילוב אנרגיה מתחדשת ובניה מאופסת אנרגיה. ג. שילוב של גינות ומתקנים פוטו וולטאים בגגות. ד. הוראות בנושא מניעת מטרדים אקוסטיים לשימושים רגישים. ה. הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקנים וחקיקה רלוונטית. 5. הוראות בנושא פסולת וטיפול בשפכים. 6. התייחסות למערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות שיתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 7. הגשת דו"ח הידרולוגי ותיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטים מטעם אגף הנדסה. 8. הנחיות לגבי שלבי בניית הפרויקט.
6.2	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> א. על התוכנית יחולו תנאי שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1. ב. תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) בשטח של 15% לכל הפחות משטח המגרש לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים. כל פתרון טכנולוגי להחדרת מי הנגר לרבות מתקני החדרה יהיה בנוסף לשטח של 15%. כל חריגה מתכסית בינוי מעל 85% בתת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מתכנית.







תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.3 סטייה ניכרת</p> <p>1. שימוש בשטחי המרפסות למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחים אלו לא ניתן לנייד לשימוש אחר מלבד מרפסות. 2. כל חריגה מתכנית בינוי מעל 85% בתת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקת גזי קרקע ובדיקה של זיהום קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויימצא כי יש זיהום בקרקע, אופן הטיפול יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. בכל היתר בניה יירשם תנאי עלי פי חוק העתיקות - אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 3. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. ככל שתוכנית העיצוב האדריכלי לא תאושר בוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייחס וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר. 4. היתר הבניה יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: אקוסטיקה, מניעת מטרדי רעש וריח, זיהום אוויר. 5. תנאי להיתר במגרשים הגובלים בקו הסגול יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה. לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל לרבות העתקת תשתיות אלא בתיאום עם נת"ע. 6. הבטחת רישום זיקות ההנאה. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום בטאבו של השטחים הבנויים הציבוריים ע"ש העירייה. 8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם רת"א לצורך מתן הנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה. טרם הקמת העגורנים תיודע רת"א על כוונת ההקמה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>א. השטחים הלא מבונים בקומת הקרקע יסומנו בזיקת הנאה להולכי רגל, זאת למעט רמפת כניסה למגרש, שטחים תפעוליים וכו' ותובטח קישוריות בין רחוב רפאל איתן לשצ"פ שממערב לתוכנית. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפתח ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים בקצותיו. ב. המיקום המדויק של זיקת הנאה ייקבע במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ-3 מ'. ג. בתחום זיקת ההנאה ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר. פתחי התחזוקה של המתקנים יאפשרו מעבר הולכי רגל ללא מכשול. ד. זיקת ההנאה לטובת הציבור בחלקה 19 בגוש 7313 (מגרש 33) שנקבעה בתכנית רג/1541/א ושנרשמה לפי שטר 190/2019/37 מיום 12/05/2019 - תבוטל. מועד הביטול יהיה מיום אישור תכנית זו. ד. יותר מעבר כלי רכב למגרש דרך תא שטח 100 בתחום זיקת הנאה כמסומן בתשריט התכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.6 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא תותר החדרת עוגנים מחוץ לגבול המגרש אלא בכפוף לאישור הועדה המקומית. 2. בחזית הגובלת בתווי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע ברצועת המסילה ובכפוף לבדיקה הנדסית. 3. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו (בהערה 6 לטבלה 5) למבנים ולמתקני העזר תתאפשר רק באישור הוועדה למר"מ לפי תמ"א 4 / 2.</p>

6.7 רישום שטחים ציבוריים
השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. ניתן להגיש בקשות להיתרי בנייה, לאשר, לבנות ולאכלס בשלבים נפרדים.	

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה ל- 5 שנים מיום אישורה כדין עם אפשרות להארכה אחת בת 3 שנים בסמכות הועדה המחוזית. במידה ולא יוצא היתר בניה כדין בתוך תקופה זו, התוכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התוכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38