

25/03/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/08/2024

תכנית מס' 506-0795039

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

רג/1788/א מתניה 1-10 התחדשות עירונית

תכנון זמין

מונה הדפסה 62

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 62



תכנון זמין

מונה הדפסה 62

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005032454/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין רחוב אחד העם לפארק הלאומי, בדרום-מזרח שכונת רמת השקמה והינה חלק ממינוף ההתחדשות העירונית באזור לצורך שיפור איכות המגורים בשכונה. התכנית מציעה פינוי 8 מבנים ישנים, בהם 40 יח"ד, ובניית שני מבני מגורים חדשים בני 20 קומות כ"א (כולל קומת קרקע וגג חלקית) הכוללים 144 יח"ד, זאת בהתאם למדיניות העירונית להתחדשות ברמת השקמה. התכנית מרחיבה את רחוב אחד העם בייעוד דרך, יוצרת חיבור בינו לבין הפארק, מקצה מגרש ציבורי בגודל של כדונם ומקצה גם שטח ציבורי פתוח ממערב, ומתחבר למגרש הציבורי הקיים ממזרח ובהמשך למגרש הציבורי שמוצע בתוכנית מתניה 11-20.

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1788 א/ מתניה 1-10 התחדשות עירונית
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית 506-0795039

1.2 שטח התכנית 4.512 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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 183055

קואורדינאטה Y 661746

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אחד העם מצפון, הפארק הלאומי מדרום, ממערב גן ילדים, ממזרח בית ספר.

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	מתניה	8	
רמת גן	מתניה	5	
רמת גן	מתניה	1	
רמת גן	מתניה	6	
רמת גן	מתניה	10	
רמת גן	מתניה	9	
רמת גן	מתניה	2	
רמת גן	מתניה	7	
רמת גן	מתניה	4	
רמת גן	מתניה	3	

שכונה רמת שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6141	מוסדר	חלק	95-106	

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/ 4 / 2 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
רג/ מק/ 340 / ג/ 10	החלפה		4486			30/01/1997
רג/ מק/ 340 / ג/ 16	החלפה		5305			16/06/2004
רג/ מק/ 340 / ג/ 1 / 16	החלפה		5417	3466		17/07/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	החלפה		5293			29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג/ 19	החלפה		5462	605		27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א	החלפה		5561	4485		30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3	החלפה		5837	4254		05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג/ 33	החלפה		5931	2935		16/03/2009
רג/ 340 / ג	החלפה		2651			14/08/1980
רג/ 340 / ג/ 1	החלפה		3181			29/03/1985
רג/ 340 / ג/ 15	החלפה		5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 / ג/ 21	החלפה		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

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				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12/12/2022	קרני גטריידה	11: 02 28/06/2024	טבלאות איחוד וחלוקה	לא
בינוי	רקע	1: 250		25/05/2022	עדי אסיף	13: 57 10/06/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250		16/05/2022	ליאור בר	13: 12 10/06/2024	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250		06/05/2022	סוזנה וגנסברג	13: 58 10/06/2024		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			12/12/2022	קרני גטריידה	11: 02 28/06/2024	נספח לטבלאות איחוד וחלוקה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע			02/02/2022	הילה אורן	13: 00 14/12/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		18/05/2022	אורי יפה	14: 31 22/11/2023	נספח עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500		18/05/2022	אורי יפה	19: 25 21/11/2023	סקר מצב עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/02/2020	עדי אסיף	12: 03 01/07/2024		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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רפאל דלל	17810	משרד עורכי דין ונוטריונים- רפאל דלל ושות'	בני ברק	מצדה	7	03-5602335		dallaladv@gmail.com
	פרטי			מגדל טופ נדל"ן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866		uri@migdaltop.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדל טופ נדל"ן בע"מ	הוד השרון	הרקון	2	09-7461866		uri@migdaltop.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	adi@ygaa.net
	יועץ סביבתי	הילה אורן	ל/ר	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		מודיעין- מכבים- רעות	(1)	13	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	קרני גטריידה	0	SK שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	079-5722756		
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	016418	סוזנה אלחנדרו אדריכלות נוף	רמת גן	(2)	8	03-7524065		lisu@lisu.co.il
	אגרונום	אורי יפה	0	שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(3)		08-9443939	08-9443939	shelef-o@inter.net.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אלכס שוורצר		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		alex@ethos-group.co.il

(1) כתובת: שרה אימנו 13, מודיעין.

(2) כתובת: התע"ש 8.

(3) כתובת: ת.ד. 2049.

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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**

התחדשות עירונית הכוללת הריסת 8 מבנים קיימים בהם 40 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 20 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית) בהם 144 יח"ד. בנוסף הקצאת מגרש למבנים ושטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור והרחבת רחוב אחד העם ב-2 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע ממגורים ב' ומעבר להולכי רגל לייעוד מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1088 מ"ר.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת שני מבני מגורים בני 20 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית) ו-5 קומות מרתף הכוללים 144 יח"ד (תוספת של 104 יח"ד ל-40 הקיימות).
4. קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת כל הבעלים.
6. קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
7. הרחבת רחוב אחד העם ב-2 מ' בייעוד דרך.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	701
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	4,059.54	89.96
מעבר להולכי רגל	333	7.38
שטח ציבורי פתוח	120	2.66
סה"כ	4,512.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	223.71	4.96
מבנים ומוסדות ציבור	1,088.86	24.13
מגורים ד'	2,934.3	65.03
שטח ציבורי פתוח	265.68	5.89
סה"כ	4,512.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. בקומת מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, מחסנים, שטחי שירות נלווים, חדרי טרנספורמציה. 2. בקומת הקרקע: א. לובי כניסה, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, מסחר, שטחי שירות נלווים וכיו"ב. ב. שימושים מסחריים כגון: שטחים לשימוש מסחרי ומשרדים למקצועות חופשיים. 3. בקומות המגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בשטח התוכנית יבנו סה"כ שני מבני מגורים בני 19 קומות כ"א (כולל קומת קרקע) ובנוסף קומת גג חלקית. בכל תא שטח מבנה מגורים אחד. 2. סך כל יחידות הדיור כמפורט בטבלה 5. 3. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. 4. גודל יח"ד ממוצע יהיה 83 מ"ר עיקרי. 5. מתוך סה"כ יח"ד 20% יהיו בשטח מקסימלי של עד 63 מ"ר (שטחים עיקריים). 6. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר (עיקרי + שירות). 7. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג. 8. גובה המבנה לא יעלה על 70 מ' מעל מפלס הכניסה בקומת הקרקע. 9. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו (רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). 10. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ממפלס הרחוב (אחד העם). 11. יוקצה שטח עיקרי עבור מועדון דיירים ו/או חדר כושר לשימוש הדיירים בקומת הקרקע, בסך 50 מ"ר לכל אחד מהבניינים. שטח זה יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכויות בבניין. 12. יותר דירוג של הקומות העליונות לטובת מרפסות גג. 13. לא תותר סגירת המרפסות וצירופם אל שטח הדירות. 14. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לשטחי מסחר ומשרדים למקצועות חופשיים. ככל ולא ינוצלו זכויות הבניה לשימוש המסחר לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לטובת שימושים אחרים. 15. מיקום החזיתות המסחריות בכל מבנה יהיו לכיוון הפארק ובין הבניינים. 16. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד.
ב	מרתפים 1. עומק אדמה גננית לא יפחת מ-1.5 מ'.
ג	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב 1. בתחום הרמפה תקבע זכות מעבר משותפת למעבר רכב לצורך כניסה עתידית לחניון משותף עם המגרש השכן.
ד	קווי בנין 1. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש בכפוף לשמירת תכנית פנויה לטובת ניהול מי נגר כמפורט



מגורים ד'	4.1
בסעיף 6.7 במסמך זה.	
זיקת הנאה סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי 1. במרווח שבין הבניינים ובדופן לכיוון הפארק תקבע זכות מעבר עבור הולכי רגל אשר תאפשר קישוריות בין רחוב אחד העם והפארק. 2. רוחב זכות המעבר בין הבניינים לא יפחת מ-12 מטר ובחלקים הפונים לכיוון הפארק זכות המעבר תהיה 3 מטר מגבול מגרש. 3. לא יותרו גדרות לכיוון הפארק.	ה
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
1. מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה. 2. בקומת הקרקע השימושים יהיו שימושים תומכי פארק, ותובטח נגישות מלאה מהפארק אל המבנים. 3. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני הציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מבניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הנו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל. 4. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד. 5. שימוש במבנה ציבור לטובת מתקני חשמל במגרש הגובל / סמוך למגורים יחייב ביידוע הציבור. במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. 6. החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים.	
הוראות	4.2.2
בינוי 1. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 מ' ברוטו.	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
1. נטיעות וגינון. 2. שבילים להולכי רגל. 3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב. 4. תנועה וחניה לאופניים.	
הוראות	4.3.2
בינוי 1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון : רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכד'. 2. לא יותרו מתקני תשתית בתחום השצ"פ, למעט מתקני ניהול נגר.	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1



4.4	דרך מוצעת
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה וקווי תשתית תת קרקעית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי 1. פיתוח מפורט של הדרכים יעשה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מגדל מוגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
							עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור		401	1089	2460	820		3097	6377			6	4	0	5	0	5	
מגורים ד'	מגורים	101	1463	(1) 6026	2712		6565	15303	72	70		5	5	4	5	1008	
מגורים ד'	מסחר	101	1463	(2) 200	50			250									
מגורים ד'	<סך הכל>	101	1463	(3) 6226	2762		6565	15553			20	5					
מגורים ד'	מגורים	102	1470	(1) 6026	2712		6993	15731	72	70		5	5	4	8	1008	
מגורים ד'	מסחר	102	1470	(2) 200	50			250									
מגורים ד'	<סך הכל>	102		(3) 6226	2762		6993	15981			20	5					

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:

- א. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית.
ב. לשטחים העיקריים למגורים יתווספו 2016 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות. סה"כ 14 מ"ר בממוצע לדירה.
ג. תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בנייני לצורך החדרת מי נגר ונטיעות בשטח כולל שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
ד. לא תתאפשר תוספת זכויות מתכנית רג/340 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50 מ"ר מסך השטחים העיקריים מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע ושימוש זה בלבד. שטחים אלה לא יוצמדו לדירה ספציפית ויירשמו ע"ש בעלי הדירות כחלק מהרכוש המשותף.
- (2) ככל שלא ינוצלו זכויות הבנייה לשימוש המסחר, לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לטובת שימושים אחרים.
- (3) זכויות בניה שלא ניתן לנצל בגין מגבלות הבניה בתכנית זו מבוטלות.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחו"ק.

6.2**בניה ירוקה**

1. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן בנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

1. רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור ודרכים וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

6.4**איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
2. טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.5**סטיה ניכרת**

1. שינוי בקווי הבניין או כל בליטה מהם, הוספת יח"ד, הוספת קומות, הגבהת הבניין והוספת שטחי בנייה מעבר לפורמט בהוראות התוכנית - יהוו סטיה ניכרת.
2. צירוף שטחי מרפסת לדירה וסגירתן יהווה סטיה ניכרת.
3. צירוף חדרי השירות לדירות יהווה סטיה ניכרת.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
2. תנאי להגשת היתר יהיה תיאום מול פקיד היערות.
3. היתר הבנייה יכלול הוראות להעתקת עצים אשר הוגדרו להעתקה בהתאם לנספח העצים.

6.7**ניהול מי נגר**

1. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר אשר ישולב בתכנית העיצוב אדריכלי נופי והפיתוח. התכנון יתייחס, בין השאר לנושאים הבאים :
א. תיוותר תכנית פנויה, על ובתת הקרקע, של לפחות 15% משטח התכנית, לצורך חלחול ונטיעות, ללא פתרונות חלופיים.
ב. לכל מגרש יקבע יעד נפח נגר יממתי מנוהל שייתן מענה לפחות ל- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומו בתקופת חזרה של 1:50 שנים.

6.8**פיתוח תשתית**

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, ובכלל זה מתקני תשתית ולמעט מערכות הנדרשות למופע עילי כגון תאורה כולל חשמל, תקשורת, ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות או משולבות כחלק מהמבנה.

6.9**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 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.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח, הנו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הנו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
5. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6.10

חניה

1. החניה למגורים תהיה בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים בלבד.
2. תקן החניה לרכב יהיה עד 1:1. תקן זה הינו מקסימלי.
3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויקבע כתקן מינימלי.
4. מענה לחניה יהיה בתחום המגרשים ובתת הקרקע.
5. רמפות כניסה לחניון לא יתחילו בתחום המדרכה ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים ולא יהוו הפרעה לתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
6. בתאי שטח 101 ו 102, תירשם זכות מעבר הדדית בתחומי החניות וברמפות לחניון.
7. תתאפשר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב.
8. החניה במבני הציבור תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר תכנון מפורט של תוכנית פיתוח ומאפייני פיתוח לרבות נטיות במרחב הציבורי, פיתוח מדרכות, הוראות בדבר אוורור, מרתפים, מיקום פתחי אוורור, ממשק עם הפארק, והוראות בדבר נגישות הולכי רגל מהמגרשים לפארק, מתקנים הנדסאים, מצללות, מערכות השקיה, מערכות על הגג, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה ובנוסף יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, סילוק אשפה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
- התכנית תאושר תוך 6 חודשים מיום שהתקבל אישור על המצאתה לוועדה המקומית, ככל שלא תאושר במועד, דרישה זו כתנאי להיתר תתייטר.
2. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מגעים בנושא זה. ככל שידרשו עפ"י מסקנות חוות הדעת אמצעים למניעת מפגעים, הם יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.
3. היתר הבנייה יכלול הוראות לנקיטת התייחסות לנושא אמצעים למזעור מטרדי רעש, זיהום אוויר, אבק, רעידות וכיו"ב במהלך הפיתוח והבניה, בכפוף לכל דין.
4. היתר הבנייה יכלול תכנון מפורט של מערכות ניהול נגר וניקוז, כמפורט בסעיף 6.7.
5. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת רישום זכות מעבר.

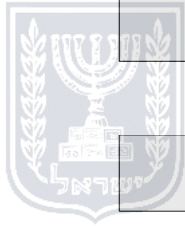
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכלות

תוקף התכנית יהיה לחמש שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62