

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/04/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

28/05/2024

תכנית מס' 506-0911412

תאר"ך

רג/ 1840- הירדן 88-84, רמת גן

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005100766/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בפינת הרחובות הירדן [ממזרח], משה דיין [מדרום] ושד' הקונגרס [מצפון].
על המגרש חלה תכנית רג/מק/1298 שמקנה זכויות לבניית בניין בן 10 קומות הכולל 36 יח"ד.
אך כיום שטח המגרש פנוי מבניה ומשמש כחניון.
שטח המגרש נטו לאחר הפקעות לדרך הינו 1,173 מ"ר.
התכנית מציעה בניין מגורים בן 14 קומות ברוטו, הכוללות 50 יח"ד ובנוסף מקצה קומת קרקע
הכוללת שטחי ציבור לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות ועד 3 מרתפי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/ 1840- הירדן 84-88, רמת גן

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0911412

1.2 שטח התכנית 1.526 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 183925
 קואורדינאטה Y 663250

1.5.2 תיאור מקום

רח' הירדן 88-86-84, רמת גן.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	43	דיין משה	רמת גן
	86	הירדן	רמת גן
	88	הירדן	רמת גן
	84	הירדן	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	257, 259, 261	חלק	מוסדר	6181

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
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
15/03/2001			4972	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/11 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>11</u>
31/05/2005		2863	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 11 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>1 / 11</u>
29/04/2004			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>17</u>
27/11/2005		605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>19</u>
30/07/2006		4485	5561	הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א לא תכולנה על תכנית זו.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>21 / א</u>
17/12/2012		1601	6515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>21 / ב</u>
05/08/2008		4254	5837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>2 / 3</u>
16/03/2009		2935	5931	תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/33 בתחומה.	פירוט	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>33</u>
24/06/2010		3573	6101	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל	החלפה	רג/ מק/ 340 / ג/ <u>38</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		היתר הוראות תכנית רג/מק/ 38/ג/340 ממשיכות לחול.				
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 6</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 6 ממשיכות לחול.	4413			28/05/1996
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 9</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/9 בתחומה.	4451			24/10/1996
<u>רג/ 340</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591	659		27/12/1979
<u>רג/ 340 ג</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול.	2651			14/08/1980
<u>רג/ 340 /ג/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1 ממשיכות לחול.	3181			29/03/1985
<u>רג/ 340 /ג/ 15</u>	שינוי	הוראות התכנית רג/340/ג/ 15 לא תחולנה על תכנית זו.	5495	1900		16/02/2006
<u>רג/ 340 /ג/ 21</u>	שינוי	הוראות התכנית רג/340/ג/ 21 לא תחולנה על תכנית זו.	5480	1214		12/01/2006
<u>רג/ 340 /ג/ 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 ממשיכות לחול.	4047	55		08/10/1992
<u>רג/ 340 /ג/ 3 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 /1. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 /1 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623		15/02/2007
<u>רג/ 340 /ג/ 31</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880		14/11/2012
<u>רג/ מק/ 1298</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1298 ממשיכות לחול.	5732	382		31/10/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רג/ 205	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 205 ממשיכות לחול.	1120			05/10/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מועלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מועלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	15: 37 20/05/2021	אדיר אלווס	19/05/2021	9		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 19 04/12/2023	דניאל מועלם	04/12/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	16: 16 29/06/2023	רועי קופר	29/06/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 36 20/05/2021	אדיר אלווס	19/05/2021	2	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 45 17/12/2023	לב ללצ'וק	17/12/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		17: 37 17/05/2023	דניאל מועלם	10/05/2023	1	1: 250	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אבי דוידוב	30223	א.דוידוב ושות', עורכי דין	תל אביב- יפו	החשמונאי ם	115	03-6350202	03-6350242	avi@law- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בלנגה			רמת השרון	סמ יואב	4			dblanga@hotmail.co m
פרטי	רות וקסמן			ראשון לציון	גדולי ישראל	12			ruthwaksman@gmai l.com
פרטי	רן קרוטר			רמת גן	החשמונאי ם	21			rankroter@gmail.co m

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	דניאל מועלם	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ	גבעתיים	סירקין	13	03-6050847		dani@moalle md.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	לב ללציוק		ללציוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1			lelthuk@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663	קופר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-3862034	roycooper@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi883.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 זכויות בנייה בתחום התכנית עבור הקמת מבנה מגורים בן 14 קומות ברוטו ו-50 יח"ד, הכולל קומת קרקע עם שטחי ציבור מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע מיעוד מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת בניין מגורים בן 14 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג) הכולל 50 יח"ד, שטח ציבורי מבונה ומעל 3 קומות מרתף לחניה.
- ג. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים לצרכי ציבור בשטח של כ- 280 מ"ר עיקרי לשימושי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות.
- ד. קביעת תמהיל דירות הכולל 25% יח"ד קטנות (12 יח"ד), בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.
- ה. קביעת קווי בניין למגרש וקביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב.
- ו. קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	2
		זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	1
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
		DELXXX	מגורים ד'	1
		XXX	דרך מאושרת	2
		XXX	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	353	23.13	
מגורים ג'	1,173	76.87	
סה"כ	1,526	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	352.5	23.14	
מגורים ד'	1,171.11	76.86	
סה"כ	1,523.6	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות המרתף: חנייה, מתקנים טכניים ומחסנים. 2. בקומות הקרקע: לובי כניסה, מתקנים טכניים, מועדון דיירים ושימושים ציבוריים לצרכי חינוך, קהילה, רווחה ותרבות. 3. בקומות מעל הקרקע: מגורים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א. בשטח התכנית יבנה בניין מגורים בן 14 קומות ברוטו לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית הכוללת 50 יח"ד. ב. שטח דירה ממוצע יהיה 73 מ"ר עיקרי. ג. 25% (12 דירות) מסך הדירות המוצעות בתוכנית יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינימלי 50 מ"ר. ד. במידה וייקבע בהיתר הבנייה שימוש לגן ילדים בשטחי הציבור המבונים, תוצמד לו חצר כנדרש. ה. תותר בניית דירות גג בקומת הגג מתוך סך זכויות הבנייה הקבועות בטבלה מס' 5. ו. הקומה העליונה לדירות גג הנה קומה חלקית, וישולבו בגג המבנה פאנלים סולאריים ככל הניתן. ז. תכסית השטח הבנוי בקומת הגג לא תעלה על 75% משטח קומת הגג. ח. גובה קומת כניסה עד 4.50 מטר ברוטו. ט. גובה קומה טיפוסית עד 3.20 מטר ברוטו. י. גובה קומת גג עד 4.0 מטר ברוטו. יא. יתאפשר גובה קומת מרתף מקסימלי שלא יעלה על 3.40 מטר ברוטו. אף על פי כן יותר גובה של 4.5 מטר נטו לפחות לקומת המרתף בה מפונה דחסנית האשפה, וכך גם לרמפה מהרחוב למפלס המרתף הכוללת דחסנית אשפה. יב. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש בכפוף לפתרון חלחול מי נגר כמפורט בסעיף 6.3. יג. תותר בניית מחסנים בקומות המרתף בלבד בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דור. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות. יד. יתאפשרו מסתורי כביסה ברוחב של 1.70 מטר. טו. לא תותר בליטת מרפסות מעבר לקו הבניין. טז. תותר גמישות בפריסת מרפסות שלא בהתאם להנחיות המרחביות. יז. פיתוח השטח והמדרכות יהיה בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לנטיעות במרחב הציבורי. יח. תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה לכיוון מזרח רחוב הירדן בהתאם למוצע בתכנית הקומה בנספח הבינוי. לא יופנו רפפות/ סבכות לכיוון רחוב הירדן. יט. ייתאפשרו שימושי חדר דחסנית וחדרי אשפה בקומת הקרקע או בתת הקרקע.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" ברוחב של 2.5 מ'. לרחוב הירדן ו-1 מ' לרחוב משה דיין, מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין. ב. תותר בניית מרתפי חניה מתחת לשטח זיקת הנאה.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), למעט מסילת ברזל. שדרות / נטיעות עצים / מדרכות / שבילי אופניים / תשתיות תת-קרקעיות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
750 (5)	(4)	3 (3)	3	14	50	55	2995 (2)		2200	3730 (1)	1173	קומות מגורים	1	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)	3 (3)		1					40 (6)	280 (6)	1173	קומת קרקע	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
											353		2	דרך מאושרת	דרך מאושרת


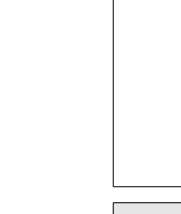

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80 מ"ר מסך השטחים העיקריים מיועדים למועדון דיירים ולשימוש זה בלבד.
- (2) תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת.
- (3) קו בניין צידי מערבי.
- (4) קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רחוב הירדן - 2.5 מ', קו בניין קדמי דרומי לכיוון רחוב משה דיין - 4.0 מ', קו בניין צדדי צפוני לכיוון שדרות הקונגרס - 16.0 מ'.
- (5) שטח ממוצע למרפסת סה"כ 15 מ"ר.
- (6) השטח המבונה ושטח החצר הציבוריים לא יעלו על 600 מ"ר. כמו כן תותר המרה של עד 60 מ"ר משטח מבונה לשטח חצר.
- (7) קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רחוב הירדן - 2.5 מ' = קו בנין "0" (אפס) לגבול זיקת ההנאה, קו בניין קדמי דרומי לכיוון רחוב משה דיין - 4.0 מ' = קו בניין 3.0 מ' לגבול זיקת ההנאה, קו בניין צדדי צפוני לכיוון שדרות הקונגרס - 11 מ'.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תוך שישה חודשים מהיום שהוגשו לועדה המקומית ובמידה ולא תאושר תוך פרק זמן זה, התנאי להגשת היתר בנייה באישור תכנית עיצוב אדריכלי יתייתר.</p> <p>2. התכנית תכלול הוראות בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, תאורת מבנה ואמצעים למניעת סינוור, פינוי אשפה בתת הקרקע או במפלס הקרקע, פיתוח השטח והתאמת הפיתוח לתוואי השטח הקיים. וכן מיקומה הסופי של רמפת הכניסה לכיוון רח' משה דיין, בהתאמה למיקום תחנת האוטובוס.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. תיוותר תכנית פנויה מכל בינוי לכל עומקה, על ובתת קרקע לצורך החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש. יקבע אמצעי ניהול נגר כנדרש בהתאם למדיניות מינהל התכנון לניהול נגר עירוני.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') שטח הפרשה לזיקת הנאה (כ-165 מ"ר) יכלל בשטחים החודרי מים הנדרשים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות.</p> <p>ג. היתר בנייה יכלול הוראות להעתקת עצים אשר הוגדרו להעתקה בהתאם לנספח העצים.</p> <p>ד. עומק אדמה גננית בתחום התכנית יהיה 1.50 מ' לכל הפחות, למעט באזור רמפת הכניסה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>א. החנייה תהיה בקומות מרתפי החנייה. לא תותר חנייה בקומת הקרקע.</p> <p>ב. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה בשטח זיקת ההנאה.</p> <p>ג. תקן החניה למגורים יקבע לפי 0.80 חניות לדירה, כולל חניית נכה.</p> <p>ד. תקן החניה עבור צורכי ציבור: עד מקום חניה אחד.</p> <p>ה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>ו. תקבע זיקת הנאה בשטח רמפת הכניסה ויציאה לרכבים עבור המגרשים הגובלים (חלקות 256, 258, 260).</p> <p>ז. בסמכות מה"ע לבטל את רמפת הכניסה למגרש, ככל וימצא פתרון חליפי למגרשים ממערב.</p> <p>ח. רמפת כניסה לחניונים לא תתחיל בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים או זיקת הנאה.</p> <p>ט. רחבת היערכות לרכב חירום יהיה ככל הניתן מול כניסה לחניון ומשותפת למס' מבנים.</p> <p>י. חניה לרכב נגיש תהיה על פי תקן החניה החל במקום וההנחיות המקצועיות הנלוות אליו.</p>	<p>6.5</p>

6.5	חניה
	יא. בחניון יותקנו מתקנים לטעינה חשמלית של כלי רכב.

6.6	הפקעות ו/או רישום
	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה, והבטחת רישומם במרשם המקרקעין. ב. השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית .

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה כדין. ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב-5 שנים נוספות, בסמכות הועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור תכנית זו.</p>
--	--

