

תקנון לתכנית
ע"א (1541) - מספר התב"ע רג/1541 א - שם התב"ע "קרית חינוך - תל השומר"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן	
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עא (1541) מספר תב"ע רג/1541 א - "קרית חינוך - תל השומר"	
אושרה בישיבה: תאריך..... פרוטוקול..... החלטה....	
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	מהנדס העיר
תאריך.....	תאריך.....

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תקנון תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח

עא (1541א) - מספר תב"ע רג/1541/א' - שם התב"ע "קרית חינוך - תל השומר"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

תכנית רג/1541/א חלה בשטח של כ-124 דונם מערבית לביה"ח תל השומר, דרומית לדרך שיבא ומזרחית לסמינר אפעל. התכנון יהווה את "לב מזרח העיר" – מרכז רובעי צפוף ופעיל המחבר את שכונות מזרח העיר.

המרכז בנוי לאורך שדרות רפאל איתן עם מבנים גבוהים (10-14 קומות) ושימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה, שימושים ציבוריים וקומות קרקע מסחריות. הרחוב מתוכנן כשדרה רחבה עם קולונדה מסחרית ומדרכות רחבות ומגוננות מעבריו, שבילי אופניים, חניית רחוב, 2 נתיבי תנועה לכל כיוון ותנועת רק"ל עתידית במרכזו (הקו הסגול). בקצה הדרומי של הרחוב מתוכננת כיכר כניסה חדשה לביה"ח עם תחנת רק"ל במרכזה.

במרכז מתוכננת קרית החינוך החדשה של רמת גן לה הוצא היתר בניה, הממוקמת לאורך שדרת שצ"פ אלכסונית.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח לתכנית מפורטת מספר רג/1541/א - "קרית חינוך – תל השומר" (להלן "התכנית הראשית").
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכונה: "ת.ע.א קרית החינוך – תל השומר".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
 - ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
 - ג. נספחים נוספים – נספח תנועה, נספח מים וביוב.
- כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את :
חלקות 26,780 (חלקי ו-781 בשלמותה בגוש 6176.
חלקות 190,192,194,196,198,202,214,256 (חלקי ו-190,183,186,188,200-157,183,137-17,131,137 בגוש 6177.
חלקות 2,3 (חלקי) בגוש 6233.

1.5 שטח תכנית העיצוב

124.51 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

בצפון : דרך שיבא , בדרום : רמת אפעל (רחוב הפרגים), במזרח : ביה"ח תל השומר, במערב : סמינר אפעל

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

עיריית רמת גן

1.8 בעל הקרקע

עיריית רמת גן, רמ"י ופרטיים

1.9 עורך תוכנית העיצוב

תפקיד	שם	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ	מזל דגים 6, תל אביב- יפו	03- 6833698	03-68376756	office@kisselov-kaye.com
אדריכל נוף	ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	יוסף קארו 18, תל אביב	03- 7528197	03-7515827	bm@bm-landscape.co.il
יועץ תנועה	ד.ג.ש הנדסה	בן גוריון 2, רמת גן	03- 7554444	03-7554433	gur@dgsh.co.il
יועץ דרכים	יריב הנדסה	תפוצות ישראל 3, גבעתיים	03- 5715713	03-7313768	yarivciv@netvision.net.il
יועץ מים וביוב	לבל הנדסה	נחלת יצחק 32א, תל אביב	03- 6952418	03-6134185	lebel@lebel.co.il
הידרולוגיה	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	בזל 3 פי"ת	03- 5739754	15336353879	office@hydrology.co.il

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' רג/1541/א – "קרית חינוך – תל השומר" סעיף 6.1.1.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

המבנים לאורך דרך שיבא ורפאל איתן יתוכננו כך שיהוו דופן אינטנסיבית ומלוות רחוב. קומת הקרקע תהיה עם חזית מסחרית מלווה בקולונדה רציפה ומקורה לכל אורכה בהתאם בקו בניין 0 לסעיף 2.2. החזית המסחרית תלווה, ככל הניתן את דופן הרחוב (תינתן עדיפות לשמירה על המשכיות קומת הקרקע גם במרווח בין מגדל למגדל וגם לאורך פינות הרחוב במגרשים הפינתיים)

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנים, גובה קומות ומספרן היה בהתאם להנחיות התכנית הראשית.
- גובה הכניסה הקובעת (ה-00) עבור כל אחת מהחלקות יהיו בהתאם למצוין בחוברת השרטוטים של תכנית העיצוב והפיתוח. תותר סטיה של עד 60 ס"מ בגובה הכניסה הקובעת באישור מה"ע במסגרת הבקשה להיתר הבניה.

- הקומה המסחרית תהיה בגובה כפול ויכול שתכלול קומת ביניים (במסגרת ניצול השטחים המותרים בתכנית). גובה קומה מסחרית ללא קומת ביניים לא יעלה על 5 מטרים ברוטו ממפלס ה-00.
- גובה קומה טיפוסית וקומת מרתף לחניה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יעלה על 5 מטרים ולא יפחת מ-3.5 מטרים ברוטו.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' רג/1541/א – "קרית חינוך – תל השומר". יחד עם זאת, יודגש כי בכדי ליצור בינוי מלווה ומדפן רחוב, ההנחיות הבאות מחייבות לצורך העמדת המבנים עבור כל החלקות שלאורך רפאל איתן ודרך שיבא:
 - כל המגרשים יכללו קולונדה בקו בניין 0 לכל אורך הרחוב ובהתאם להנחיות בסעיף 2.2ב.
 - קומות המגורים ו/או התעסוקה ו/או הדיור המיוחד שמעל קומת הקרקע והקולונדה יהיו בקו בניין מחייב 4 מטרים, לפחות לאורך 50% מהחזית.
 - שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה נוספת של 3 מטרים.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** –

- מעטפת הבנין תהיה עשויה חיפוי קשיח בשיעור של 75% לפחות מחלקי החזית.
 - חומרי הגמר לחיפוי מעטפת הבנין יהיו לפי החלופות הבאות:
 1. אבן נסורה טבעית או בעיבוד עדין. גוון לבן או אפור בהיר. האבן תיושם כחיפוי תוך שמירה על המשכיות קווים אופקיים ואנכיים (ללא " סְטֶגְרִינְג").
 2. זכוכית או קיר מסך. לא תותר זכוכית רפלקטיבית.
 3. פלטות מתועשות או בטון אדריכלי.
 4. לוחות עץ, דמוי עץ או HPL.
 5. לוחות, פנלים או רשתות אלומיניום.
 6. חומר אחר לצורכי הדגשה של אלמנטים אדריכליים באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
 - העמודים של הקולונדה יהיו עשויים מפלדה מגלוונת צבועה בשתי שכבות בשיטה אלקטרוסטטית של אבקה בגוון RAL שמספרו - 7003. העמודים יהיו מפרופיל פלדה ריבועי RHS, עובי דופן 16 מ"מ ובמידות 300X300 מ"מ. בחלקה העליון הקולונדה תחופה בטיח שליכט בגוון לבן בהתאם לפרטי הקולונדה המופיעים בגליונות 19-29.
 - לא יותרו חומרי הגמר הבאים: גרניט פורצלן, קרמיקה, פסיפס, שיש, אבנים בסיתות בולט (כדוגמת טובזה) וכיו"ב.
- ### ב. **קולונדה** –
- הקולונדה תהיה רציפה והמשכית לכל אורך המבנים בדרך שיבא ורפאל איתן (יותר הפסקות בין מבנה למבנה לצורך כניסה לחניון) ותבוצע בהשתלבות מלאה עם התכנון הנופי של מדרכות הרחוב רחב הידיים.
 - פרטי הקולונדה המופיעים בגליונות 19-29 שבחוברת השרטוטים הינם מחייבים.
 - מקצב העמודים יהיה אחיד ככל הניתן בהתאם למפורט בחוברת השרטוטים. המרחק האחיד בין

העמודים בתחומי המגרש יקבע לפי חלוקה שווה של המרחק בין שני עמודים שימוקמו בקצוות גבול המגרש הקדמי למידה הקרובה ביותר ל-4 מטרים בין ציר עמוד לעמוד.

- לא יותר שימוש למרפסת בגג הקולונדה ולא תותר הצבה של כל ציוד או מערכת, קבועים או זמניים, על גביו. במידה ותקרת הקולונדה תהיה קשיחה (ולא חלופת המצללה) מפלס רצפת קומה א' של המבנה תהיה בהפרש של 50 ס"מ לפחות ממפלס גג הקולונדה.
- גמר הקולונדה יהיה אחיד לכל אורכה.
- הארת חזית הקולונדה, המרחב המקורה והשילוט שבתחומה יהיו אחידים ובתיאום עם אדריכל העיר ומי מטעמו.

ג. שילוט, הצללות וסגירות חורף –

- שילוט עסקי יעשה אך ורק בתחום המוגדר לכך בחזית הקולונדה ועל פי המידות והפרטים בגליונות 19-29 שבחוברת השרטוטים. יובהר כי פרטים אלה הינם מחייבים ולא יותר כל שילוט שאינו תואם אותם.
- גובה השלט יהיה 100 ס"מ וגובה אותיות השלט לא יעלה על 80 ס"מ.
- השילוט יוצב בחזית שמול בית העסק בלבד. רוחב השלט יותאם במדויק למרחק בין עמודי הקולונדה.
- השילוט יוצב באופן שלא יחרוג ממישור החזית ובצמוד לקורה העליונה. בכל מקרה אין להציב שילוט המכסה את עמודי הקולונדה או את חזיתה.
- הצבת השילוט תיעשה בתיאום עם מחלקת הפרסום והשילוט העירונית, ובכל מקרה רק לאחר הגשת בקשה ואישורה ע"י הגורמים המוסמכים.
- השילוט יעוצב ברמה אומנותית גבוהה, מחומרים קשיחים ואיכותיים בלב וע"י שלט מקצועי בלבד.
- לא תותר הצבת שלט מואר או שלט אלקטרוני. הארת השילוט תתבצע ע"י תאורת הקולונדה ובהתאם לפרטים המחייבים בגליונות 19-29 שבחוברת השרטוטים.
- תותר התקנת סוככים מתקפלים בהתאם לפרטים המחייבים בגליונות 19-29 שבחוברת השרטוטים. הסוכך ימוקם בתחתית קורת הפלדה ויפתח למישור ישר (לא יותרו סוככים עם חתך קשת). הגובה המינימלי לקצה הנמוך של הסוכך במצבו הפתוח לא יפחת מ-2.4 מטרים.
- בנוסף למצוין בסעיפים הקודמים, השילוט יעשה בהתאם לתקנות השילוט המסחרי ברמת גן.
- סגירות החורף יעשו באופן אחיד ועל פי המידות והפרטים בגליונות 19-29 שבחוברת השרטוטים. יובהר כי פרטים אלה הינם מחייבים ולא תותר כל סגירה שאינה תואמת אותם.
- הסגירה תעשה לכיוון צידה החיצוני של הקולונדה ובהתאם לפרטים, כך שישמר מעבר חופשי מקורה לציבור בצמוד לחזית המסחר ברוחב 2.5 מ'.
- סגירת החורף תבוצע מחומרים קלים עמידים בעלי שקיפות מירבית כגון זכוכית (לפחות 90% משטח החזית והדפנות יהיה שקוף) במסגרות פרופילים בלגיים או פרופילי אלומיניום בחתך צר או כל חומר דומה לשיקול מה"ע. הסגירות יהיו בגוון אפור RAL7003 או בהתאם להנחיית אדריכל העיר. הגגון המשלים את הסגירה יורכב מחומרים זהים לאלה שמהם דפנותיו ובגוון זהה. הגגון לא יבלוט מעבר לדפנות הסגירה.
- פתרון הניקוז יהיה מוצנע בתחומי הגגון. האלמנטים האנכיים יותאמו לפרטי חזית הסגירה ובאישור מה"ע.
- בנוסף למצוין בסעיפים הקודמים, סגירת החורף תעשה בהתאם להנחיות תכנית רג/340/ג/25

"הצבת סוככים לבתי אוכל".

- לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית, או בעלים על ראש, גג, או גוף הבנין.
- ד. מרפסות (גזוזטראות)**
- המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. ככלל, לא יותרו מרפסות 'מדלגות' אלא אם כן הן מהוות אלמנט עיצובי אדריכלי באישור אדריכל בעיר או מי מטעמו.
 - המרפסות ימוקמו בזוית ישרה (בניצב) לבנין.
 - לא תותר סגירת מרפסות בכל חומר שהוא, לרבות יריעות מתקפלות וכיו"ב.
 - קורות המרפסות יהיו בהתאמה לחומרי הגמר המותרים לבנין או ממסגרות פלדה. קצה המפרסת יהיה דק ככל הניתן ובכל מקרה מישורו החיצוני לא יעלה על עובי של 40 ס"מ.
 - המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובטיחותיים. חומרי המעקה יהיו אחידים בכל המבנה ויבוצעו ממסגרות מתכת בפרזול אנכי בלבד בגוון לבן, אפור או שחור.
 - הגזוזטראות יחוברו קונזולית למבנה. לא יותר שימוש בעמודים מסיביים וארוכים או גריד של קורות ועמודים לצורך תמיכה במרפסות.
 - המרפסות יופנו לחזית הקדמית והאחורית בלבד. במידה והוכח כי לדירה אין אפשרות למקם מרפסות כנ"ל, תותר הפניית מרפסות לחזית הצדדית באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. זאת בתנאי כי המרחק בין קצה המרפסת לבין המבנה או המרפסת שמולו לא יפחת מ-6 מטרים.
- ד. מסתורי כביסה (במבני המגורים בלבד)**
- מסתור הכביסה ישתלב בעיצוב חזיתות הבנין. מסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים אלא אם כן שוכנעה הוועדה כי לא ניתן למקם בחזיתות אלו. בכל מקרה, לא ימוקמו המסתורים בכיוון הרחוב.
 - במסתורי הכביסה ימוקמו באופן נסתר - פתרונות תליית כביסה, מעבי מיזוג אוויר, דוד מים, מערכות טכניות השייכות לדירה בלבד וכיו"ב.
 - מסתור כביסה לא יבלוט ממישור חזית הבנין.
 - חומרי הגמר ישתלבו בעיצוב חזיתות הבנין ויהיו ע"פ אחת מהחלופות הבאות :
 1. חומר הגמר הראשי של חזיתות הבנין.
 2. פלטות מתועשות או בטון אדריכלי.
 3. לוחות עץ, דמוי עץ או HPL.
 4. לוחות, פנלים או רשתות אלומיניום.
 - רצפות מסתור הכביסה יחוברו למערכת הניקוז של הבנין.
- ה. חזית חמישית**
- לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
 - כל המערכות הטכניות שימוקמו בגגות (לרבות קולטי השמש) יהיו מוסתרים לחלוטין כך שלא יהיה ניתן לראות אותם ממפלס הרחוב.
 - לא יותר גימור הגג בזיפות בלבד או ביריעות ביטומניות חשופות. גמר הגג יבוצע מאחד מהחלופות הבאות או שילוב ביניהם :
 1. כיסוי בטוף בגוון בהיר ובעומק מינימאלי של 30 ס"מ והוכחה להשהיית מי נגר בשטח הגג.
 2. גג ירוק - שימוש בצמחיה, סוקולנטים וכיו"ב.

החומרים ושילובים יהיו נתונים לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ו. שימושים ציבוריים

- במידה ותדרוש הועדה המקומית שילוב שימושים ציבוריים, הם ישלבו במגרשים 30 ו-31B ושימשו עבור גני ילדים ו/או מעונות יום באופן הבא:
 1. מגרש 30 – שטח עיקרי בנוי של 390 מ"ר ו-600 מ"ר שטחי חצרות מופרדים.
 2. מגרש 31B - שטח עיקרי בנוי של 130 מ"ר ו-200 מ"ר שטחי חצרות מופרדים.
- השימושים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע של הבנין ובצמידות לשטח פתוח עבור חצר משחקים. יותר לשלב את השימושים הציבוריים בקומת המרתף העליונה בתנאי שהפרשי הקרקע במגרש המדרוני יצרו חזית אחורית פתוחה לחלוטין עם יציאה ישירה לחצר.
- הכניסה לשטח הציבורי תהיה נגישה ומופרדת מהכניסה הראשית לבנין המגורים. בנוסף תתוכנן יציאת חרום מהחצר. יותר מיקום חלופי ליציאת החרום ובלבד שתותאם לתקנות הבטיחות.
- החצר תהיה מאווררת ומוצללת. יתאפשר קירוי החצר בקירוי קל. החצר תהיה עם גישה ישירה ונגישה ממפלס השטח הבנוי.
- חניה: יש ליעד בסמוך לכניסה לגן שטח להורדה / העלאת ילדים, כולל חניית נכים. תותר חפיפה עם חניות למסחר ותעסוקה סמוכים.
- מערכות ומתקנים: לא תותר העברת קווי חשמל, מים, ביוב, וניקוז בשטח חצר המשחקים של הגן.
- לא יותרו מרפסות כביסה או פירי מזגנים, מעל חצר המשחקים של הגן.
- יוקצה שטח לעגלות במסגרת שטח השימוש הציבורי.
- אצירת אשפה: יוקצה שטח לחדר אשפה יעודי עבור השימושים הציבוריים.

ז. תאורה אדריכלית

- תאורת הבנין תעשה מתחומי המגרש בלבד. תאורה זו תהיה על גבי המבנים ולא ע"י הארה מעמודים ותתוכנן כחלק מהתפיסה האדריכלית / עיצובית הכוללת של הבנין.
- התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- התאורה תהיה ממותנת. אין מגבלה להארת הכניסה ומרחב החזית הפתוח. לא תותר תאורת הצפה כלפי מעלה אל חזיתות בנייני המגורים.
- לא תותר תאורה צבעונית.

ח. מעבר עילי להולכי רגל מתחנת הרק"ל

- מיקומו המדויק של המעבר העילי (המסומן בתשריט בקווקו אפור מעל שצ"פ תא שטח 53) להולכי רגל מתחנת הרק"ל ייקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי מקומי וספציפי כחלק מהתכנון המפורט של הקו הסגול וכתנאי להוצאת היתר בניה ובהתאם לסעיף 6.7.4 לתכנית הראשית.
- מסמך העיצוב יעשה בתיאום מול נת"ע או מי שיוסמך כדין לתכנן או להקים קו או קווי מתע"ן.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסות לכל החזית המסחרית תיעשה ישירות ממפלס הרחוב (דרך הקולונדה). לא תותר כל הצבת גדרות ומתקנים טכניים לכיוון הרחוב.
- הכניסות למגורים ימוקמו בחזית הרחוב או בחזית הצדדית. קירות מבואת הכניסה לחזית יהיו

- ברובם (לפחות 70%) מקיר מסך או מזכוכית שקופה ימוקמו בתחומן מתקנים טכניים.
- הכניסה לחניון תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל. שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל בקו הקדמי של הבנין (מעבר לקולונדה ובצמוד לקיר הבנין).
- החנייה בכל סוגי הבניה תהיה בתת הקרקע (במגרשים מדרוניים יותרו חזיתות עם פתחים של קומת המרתף העליונה מעל גובה הקרקע).

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע ימוקמו שטחי מחסר בחזית הקדמית, לובי כניסה, שטחים לשימושים ציבוריים בהתאם לתשריט קומת הקרקע והנחיות הועדה המקומית, שטחים משותפים/ תפעוליים/ טכניים, חדרי מדרגות ומעליות וכיו"ב. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.
- לא יותרו הפרשי מפלסים בין המדרכה ברחוב לקולונדה ולחזית הקדמית של המבנים.
- לא יותרו הפרשי מפלסים העולים על 0.5 מטר בין מגרשי המגורים לבין קמפוס החינוך (ראה מפלסי הפיתוח הסופיים של הקמפוס בתכנית הפיתוח שבחברת השרטוטים). כמו כן, לא תותר הקמה של קיר בנוי העולה על 1 מטר מפני הקרקע של קמפוס החינוך (תותר הקמת גדר קלה מעל לקיר הבנוי).
- לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.

ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע או בקומת המרתף העליונה ימוקמו חדר אחסנה לאופניים בשטח של 1 מ"ר לכל יח"ד או יחידה מסחרית וחדר עגלות בשטח של 0.5 מ"ר לכל יח"ד.

2.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות

- א. צנרת – צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים -
 - חדרי טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל החזית הקדמית. ככל הניתן, הכניסה לחדר האשפה תהיה בנסיגה של 1.2 מטר מחזית הבנין.
 - מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' – יופנו וימוקמו ככל הניתן בחזית הצידית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבנין ולא יעמדו כאלנטים עצמאיים ללא הסתרה.
 - חדרי השנאים, ככל וידרשו, ימוקמו בתת הקרקע. לא תותר הפניית פתחי האוורור שלהם ודלת הכניסה אל החזית הקדמית.
 - כל המתקנים והמערכות יוסתרו במסתור יעודי הכולל פתרון אקוסטי לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
 - תובטח גישה בטוחה, נוחה וישירה אל המתקנים הטכניים, חדרי המכונות והמערכות.
 - גובה מתקנים טכניים ומערכות אלקטרו-מכאניות במפלס הגג, לא יעלה על גובה מעטפת הבנין.
- ג. מערכות מיזוג אויר – כל מערכות המיזוג יותקנו באופן נסתר לחלוטין מאחורי מסתורי הכביסה, במסתור ייעודי או על גג המבנה לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -

- פתחי אורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצידית או האחורית או ישולבו בעבודות הפיתוח (במידה ואינם חלק אינטגרלי מהמבנה).
- ארובות בתי האוכל והמנדפים ישלבו בפיר/ים בתוך המבנה וע"פ התקן העולה ברציפות עד לגובה של 2 מ' מעל גג המבנה.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – אופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרדים יתוכנן במסגרת היתר הבניה ע"פ ההנחיות המרחביות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי יקבעו בדו"ח אקוסטי שיוגש במסגרת היתר הבניה.
- ז. **מים וניקוז** - צמ"גים יחברו ישירות לתעלות וואו קידוחי החדרה וואו מאגרי השהייה או ישפכו בשפיכה חופשית לשטחים מגוננים בשטחי המגרש, בהתאם להנחיות מח' דרכים של העירייה. קידוחי החדרה יבוצעו רק ע"י קבלני קידוחים מנוסים ובפיקוח עליון של הידרולוג.
- ח. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות שימוקמו ככל הניתן בחזיתות הצידיות של המגרשים. מיקום רחבות כיבוי אש וסימון יבוצע בתיאום עם מערך כבאות והצלה במסגרת הבקשה להיתר בניה ובתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
- רחבות כיבוי האש ימוקמו בדרכי הגישה לחניונים. תנתן עדיפות לרחבות המשרתות שני בניינים במשותף. שינוי מיקום רחבת כיבוי אש תעשה רק באישור אדריכל העיר ומי מטעמו.
- ט. **איכות הסביבה** - הנחיות סביבתיות נוספות בתיאום היחידה לאיכות הסביבה יתקבלו לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- בהתאם לסעיף 6.6.1 בהוראות התכנית הקובעת, לאורך הגבול המזרחי של התכנית, דרך תאי שטח 32, 36 (B-A), 53, 54 ו-62, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב חקלאי ברוחב של כ-7 מטר, כמסומן בתשריט. מעבר זה יישמש גם כמענה תפעולי לפריקה וטעינה. ניתן יהיה לבצע את השביל מאבני דשא או פתרון דומה המאפשר חלחול, בתנאי שיתאים לתנועת רכבים כבדים.
- בהתאם לסעיף 6.6.2 בהוראות התכנית הקובעת, ביצוע מעבר זה יהווה תנאי להיתר בניה למגרשים שצוינו לעיל.
- מיקומן הסופי של זיקות ההנאה הנוספות שסומנו בתשריט, עבור הכניסות והציאות לחניונים, ייקבע בהיתר הבניה בהתאם לתיאום תכנון התנועה של התכנון המפורט.
- זיקות ההנאה יירשמו על פי התכנית הקובעת ובהתאם להוראות החוק.
- יש להסדיר אגף נכסים בכל הנוגע לפיתוח ואחזקת שטחים בזיקת הנאה כתנאי למתן היתר.

3.2 פיתוח השטח – רחובות

- א. בכל החזיתות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי כלשהו תחופה הגדרה הבנויה/קיר תמך באבן נסורה מסותתת. יותר שימוש בחומר אחר התואם את עיצוב הבניין, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

- ב. העצים ברחוב יישתלו ברצועות שתילה לפי מפרט מיוחד של תעלות גידול. תעלות הגידול יבטיחו בית גידול מינימלי של 8 מ"ק לעץ, כולל מערכת השקיה ואוורור לכל עץ. הכל בהתאם לפרטי הפיתוח שבחוברת השרטוטים.
- ג. פרטי ריהוט הרחוב יהיו אחידים לכל התכנית ויתואמו עם עיריית רמת גן.
- ד. שביל האופניים יהיה בגובה המסעה ובהתאם לפרטי הפיתוח שבחוברת השרטוטים.
- ה. ברחוב ייקבעו מיקומים ופרטים לסגירות החורף שישולבו בריצוף ויהיו אחידים לכל אורך הרחוב בהתאם לסעיף 2.2.ג.

3.3 פיתוח השטח – תחומי המגרשים

- שטח הגינון יהיה בחלקו האחורי של המגרש, מאחר והחזית כולה היא קולונדה בנויה רציפה.
- הרצועה האחורית המאפשרת חלחול טבעי תטופל כרצועה ירוקה ותשלב נטיעות ושתילות. כל ריצוף בתחומה יאפשר חלחול. באם תשולב אפשרות לתנועת כלי רכב, היא תבוצע מאבני דשא או פתרון דומה המאפשר חלחול.
- עומק בית הגידול יהיה 1.50 לפחות, גם מעל מרתפים.
- רצועת הגינון תהיה רציפה ככל האפשר.
- במגרשים הגובלים עם קמפוס החינוך תשתל רצועה רציפה של עצים מצלים לאורך גבול המגרש האחורי (הגובל בקמפוס) ברווחים מינמליים של 5 מטרים בין עץ לעץ. רוחב הרצועה לא יפחת מ-1.5 מטרים.
- הצמחיה תהיה חסכונית במים ככל הניתן.
- תכנית צמחיה מפורטת תאושר במסגרת הבקשה להיתר כחלק מנספח הפיתוח.
- בגינון על גבי גג החניון והמרתפים תהיה מערכת השקיה שתותאם להשקיה על גג.
- במידה וישולבו רחבות כניסה למבנים ישירות מהארקדה, הם יבוצעו בהשתלבות מלאה עם ריצוף הרחוב והארקדה ויאפשרו ישיבה ושהיה של הציבור.

3.4 פיתוח השטח - השדרה הציבורית

- א. השדרה מיועדת לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. יחד עם זאת, בתחומי השדרה יותר מעבר לרכב חירום ורכב תפעולי בלבד.
- ב. בשדרה ישולבו מתקני כושר, ספסלים, מתקני אופניים, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הל בהתאם לפרטים שבחוברת השרטוטים ועל פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו.
- ג. מפלס השדרה יהיה רציף לכל אורכו ויתואם למפלסי הכניסות לבית הספר.
- ד. בשדרה ישולב שביל אופניים.

3.5 פיתוח השטח – רצועת הרק"ל לפני תחילת העבודות

- א. הרצועה מפרידה בין שני כיווני הרק"ל העתידיים להבנות.
- ב. פיתוח הרצועה מפרידה בין שני כיווני הרק"ל העתידיים להבנות יתבצע בעבור שני שלבים:
 - שלב שלפני תחילת עבודות הרק"ל ובו גינון ועצים ישתלו בשטח המיועד למסילות הרק"ל בשיטה המיועדת להעתקתם באופן יעיל וכלכלי תוך אבטחת שורשי העץ וענפיו להעתקה.

בתחום זה ישולבו גם שבילים ופינות ישיבה.

- שתילת עצים אשר ישמרו בתקופת עבודות הרק"ל ולאחריה.
- ג. בתקופה שלפני תחילת העבודות הרק"ל, הרצועה תהיה שדרה מפרידה בין הנתבי התנועה ותהווה שטח לשתילת עצים וישולב בה ריהוט רחוב ופרוגרמות של שטחים פתוחים (כגון: גינת כלבים, פעילות גופנית, מתקני משחק לילדים, שדרת עצי פרי וכו').
- ו. כלל העצים יישתלו ברווחים מינמליים של 5 מטרים בין עץ לעץ וברצועות שתילה לפי מפרט מיוחד של תעלות גידול. תעלות הגידול יבטיחו בית גידול מינימלי של 8 מ"ק לעץ, כולל מערכת השקיה ואוורור לכל עץ. הכל בהתאם לפרטי הפיתוח שבחוברת השרטוטים.
- ד. בשלב שלפני תחילת עבודות הרק"ל, יועתקו העצים לאזורים אותם עיריית רמת-גן תמצא לנכון.
- ה. אבן השפה והמפרדות יהיו ע"פ פרטי הפיתוח שבחוברת השרטוטים.

4. מאפייני בניה ירוקה

4.1 תקן 5281

המבנים יחויבו בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

- דירוג המינימום עבור מבנה עד 10 קומות הוא כוכב אחד לפחות.
- דירוג המינימום עבור מבנה בן 11 קומות ומעלה הוא 2 כוכבים לפחות.

4.2 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יש להגיש נספח הצללות מפורט במסגרת הבקשה להיתר. הדו"ח יציג את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין.

4.3 ניהול מי נגר

במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להראות כי ניהול מי הנגר עומד בהוראות תמ"א 34 ובהנחיות מח' דרכים של עיריית ר"ג.

במגרשים 31A1, 31A2, 313A ו 31B תיותר רצועה רציפה ברוחב של לפחות 7 מ' שתמוקם בגבולו האחורי של המגרש (בגבול עם קרית החינוך) לצורכי חלחול טבעי ו/או מלאכותי של חלקו האחורי של המגרש בלבד (בתלות בטיב חתך הקרקע) פתרון החלחול יאושר ע"י מהנדס קרקע או הידרולוג. במגרשים אלו כל הצמ"גים יופנו לחזית הרחוב וההחדרת מי הצמ"גים תתבצע באמצעות קידוחי החדרה או תעלות החדרה בחזית המגרש.

במגרשים 31A1, 31A2, 313A ו 31B תותר העברת קו ניקוז ממגרש למגרש, שתפקידו לנקז עודפים ממגרשים אלו לכיוון מערכת הניקוז שמצפון בכדי למנוע הצפות.

בכל מגרש תיותר רצועה עבור חלחול טבעי של מינימום 20% משטח המגרש. רצועה זו תהיה רציפה ותמוקם בגבולו האחורי של המגרש.

4.4 הפרדת אשפה

במסגרת הבקשה להיתר יש להציג פתרון מתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

4.5 ריצופים

במסגרת הבקשה להיתר יש לפרט אמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או

שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.
אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

6. אישורים וחתימות:

תפקיד	שם	חתימה
עורך ראשי	קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ	
יוזם התכנית	עיריית רמת גן	
אדריכל נוף	ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	
יועץ תנועה	ד.ג.ש הנדסה	
יועץ דרכים	יריב הנדסה	
יועץ מים וביוב	לבל הנדסה	
הידרולוג	צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן	
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עא (1541) מספר תב"ע רג/1541 א – "קרית חינוך – תל השומר"	
אושרה בישיבה: תאריך פרוטוקול החלטה ...	
מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך	תאריך