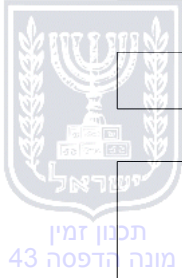


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0322149

רג/1718 - אבא הלל 46, 48, הדקלים 15, 17 - מגדל מגורים



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת גן  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
24/12/2018  
להפקיד את התכנית  
23/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות מגורים ברחובות אבא הלל 46, 48 ורחוב הדקלים 15, 17 ברמת גן. בחלקות הנ"ל קיימים 3 בנייני מגורים הכוללים 33 יח"ד, על מנת לממש התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, תכנית זו משפרת את יכולת המימוש ע"י איחוד חלקות המגורים לכדי מגרש אחד. התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הריסה של בנייני המגורים הקיימים, תוספת שטחי בנייה מירביים לבניית בניין חדש בן 24 קומות (כולל גג טכני), ותוספת של 67 יח"ד לסה"כ 100 יח"ד (תוספת למצב המאושר), ושטח עיקרי למסחר 350 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/1718 - אבא הלל 46, 48, הדקלים 15, 17 - מגדל מגורים

מספר התכנית 506-0322149

1.2 שטח התכנית 1.605 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	182115
קואורדינאטה Y	666240

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת 3 חלקות מגורים בשכונת הגפן. מצפון - רחוב אבא הלל. מדרום - רחוב הדקלים. ממזרח - חלקות 99, 743 בגוש 6250 (אבא הלל 50, הדקלים 21 - בהתאמה) ממערב - חלקות 96, 686 בגוש 6250 (אבא הלל 44, הדקלים 13 - בהתאמה)

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	דרך אבא הלל	רמת גן
	46	דרך אבא הלל	רמת גן
	15	הדקלים	רמת גן
	17	הדקלים	רמת גן

שכונה הגפן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק	97, 584, 591	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו על שינוייה לא תחול על תכנית זו.	החלפה	רג/ 340 /ג 15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו על שינוייה לא תחול על תכנית זו.	החלפה	רג/ 340 /ג 21
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג 25. הוראות תכנית רג/ 340 /ג 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג 25
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 1 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 3 /1
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג 31. הוראות תכנית רג/ 340 /ג 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג 31
15/03/2001		4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג 11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 /ג 11

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 א תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג/ 33	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 33 ממשיכות לחול.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג/ 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 ממשיכות לחול.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 / ג/ 9	החלפה	תכנית זו על שינוייה לא תחול על תכנית זו.	4451		24/10/1996

**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				אורית מילבואר אייל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית מילבואר אייל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/08/2017	שאול חפץ	14: 09 20/12/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 250		14/08/2019	אורית מילבואר אייל	11: 55 14/08/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 200		18/04/2019	לב ללצ'וק	10: 00 30/06/2019	נספח 2 : הסדרי תנועה וחניה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 250	45	07/05/2019	רון לשם	14: 12 13/08/2019	חוות דעת אקלימית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	16/08/2016	עודד יפה	13: 52 13/08/2019	סימון עצים על רקע מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	4	16/08/2016	עודד יפה	13: 49 13/08/2019	סקר עצים	לא
תשתיות	רקע	1: 250		01/12/2016	יאיר קורנברג	09: 02 14/12/2016	נספח 3 : תשתיות, סקר תשתיות קיימות ומתוכננות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	7	22/09/2019	הרצל סולימני	13: 06 23/09/2019	נספח מים וביוב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	09/09/2019	אריה קמיל	11: 25 09/09/2019	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		15	30/06/2019	אריה קמיל	17: 22 01/07/2019	נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה	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	טלילה רז אייזנברג		ר. נ. ב בניין והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	בר אילן	11	03-5289202		tali170@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלילה רז אייזנברג		ר. נ. ב בניין והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	בר אילן	11	03-5289202		tali170@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אורית מילבואר אייל	87124	אורית מילבואר-אייל אדריכלות	תל אביב- יפו	שוקן	27	03-5444446	03-5444451	info@ome.co.il
מודד	מודד	שאול חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בא"י	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280103	echudmod@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לב ללצ'וק	73562	ללצ'וק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1	054-5347797	077-5494011	lelthuk@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(1)		08-9365873		shelef-o@inter.net.il
	שמאי	אריה קמיל	491360	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250	03-6961259	
אינג'	יועץ תשתיות	הרצל סולימני		מדור מהנדסים -תכנון, ייעוץ ונייהול פרוייקטים בע"מ	נתניה	רזיאל (2)	31		077-4312036	

(1) כתובת: ת.ד. 2049.

(2) כתובת: ת.ד. 2098 רחוב סימלנסקי נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מפלס הכניסה הקובעת	המפלס שבין 0 ל- +50 ס"מ מעל המדרכה הגובלת מדוד במרכז החזית שבה המפלס גבוה יותר (מבין שתי החזיתות הקדמיות).
עץ בוגר לנטיעה	כהגדרה בחוק - עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע, וקוטר גזעו בגובה 130 ס"מ מעל פני הקרקע, הוא 10 ס"מ לפחות.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים יחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות השטחים הנמצאים מעל המרתף / חניון תת קרקעי, למעט השטחים המבוניים והמקורים העל קרקעיים.

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**

הקמת מגדל מגורים חדש בן 24 קומות במקום 3 מבנים קיימים המיועדים להריסה, תוך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותוספת שטחי בניה וקומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית ולדרך.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. שינוי יעוד מאזור מגורים לדרך לאורך רחוב הדקלים ברוחב של 3 מ' ובשטח של כ-105 מ"ר.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה להריסת 3 בניינים קיימים והקמת בניין מגורים בן 24 קומות וחזית מסחרית לרחוב אבא הלל.
5. קביעת קוי בניין.
6. קביעת הוראות בדבר חנייה.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת תנאים למתן אישור איכלוס.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	17.4	1.08
מגורים ג'	1,588	98.92
<b>סה"כ</b>	<b>1,605.4</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.4	1.08
דרך מוצעת	104.4	6.50
מגורים ד'	1,483.61	92.41
<b>סה"כ</b>	<b>1,605.42</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קומות מגורים וקומת גג : מגורים, מבואות, שטחי שירות. גג טכני.</p> <p>קומת קרקע (1) : מסחר, לובי כניסה, מועדון דיירים, מבואה, איחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, חדר אופניים, חדר עגלות, פיתוח.</p> <p>קומה 2 : מסחר, מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, לובי ומבואה, איחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, חדר אופניים, חדר עגלות.</p> <p>תת הקרקע : חניה, איחסון, חדרים טכניים, שטחי שירות, מבואות, חדר עגלות, חדרי אופניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. קומות - תותר בניית בניין בן 24 קומות לפי הסעיפים הבאים</p> <p>א. 21 קומות וקומת גג למגורים.</p> <p>ב. קומת גג טכני.</p> <p>ג. קומת קרקע.</p> <p>2. גובה הבניין וגובה קומות:</p> <p>א. גובה קומה טיפוסית ברוטו (רצפה-רצפה) : עד 3.2 מ'. (תותר תוספת גובה בקומות החריגות ובמגבלות הגובה האבסולוטי הקבוע בתכנית)</p> <p>ב. גובה קומת קרקע (רצפה-רצפה) תהיה עד 4.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. גובה הבניין המקסימלי יהיה 98 מ' מעל מפלס הכניסה מרחוב הדקלים.</p> <p>3. נסיגות בבניוי:</p> <p>א. החל מקומה 11 כולל קומה זו, תהיה בנסיגה כלפי רח' הדקלים בלבד, לקו בניין 8 מ', כפי שמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>ב. תכסית קומת המגורים העליונה, תהיה עד 75% משטח הגג שמתחתיה.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. לכל דירה תותר הקמת מרפסת מקורה ו/או פתוחה, שטחי המרפסות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 - "שטחים עיקריים למרפסת".</p> <p>ב. שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות שנוצרות מדירוג הבניין, נסיגות ומרפסת גג.</p> <p>ג. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. לא יותרו חריגות מקוי הבניין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתור כביסה.</p> <p>5. הבניין יכלול לפחות 20% יח"ד קטנות, בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>6. תכסית הבניין המקסימלית : עד 60% משטח המגרש</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר של הבניין והגדרות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תותר הקמת גגון בנוי או פרגולה מעל קומת הקרקע, בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב אבא הלל בלבד, בתחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>3. לא תותר כל בניה מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>4. תותר הקמת גגון בנוי או פרגולה מעל מרפסת הגג למגורים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המירביים המותרים לבנייה לפי טבלה 5.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. קומות המרתף המותרות לפי טבלה 5, ישמשו בעיקרן לחניון הבניין ושטחי שירות נלווים.                  2. גג המרתף יהיה מונמך כ- 1.5 מ' מפני מפלס הפיתוח ע"פ ההנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן, כלפי רח' הדקלים וחלק מאזורי המרווח הצדדי (בהתאם לעומק המרתף והמערכות שיש להתקין בו) וזאת לצורך עומק אדמה לנטיעת עצים, בהתאם להוראות הפיתוח המפורטים בפרק 6.                  3. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש</p>
ד	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>1. שטחי הבנייה המירביים, מס' קומות, קווי הבניין, גובה הבניין - הם בהתאם למופיע בטבלה בפרק 5 של הוראות תכנית זו.                  2. יותר ניוד שטחי שירות מהמגורים למסחר.                  3. לא יותר ניוד שטחים עיקריים ממסחר למגורים.                  4. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.</p>
ה	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>מיקום שלטים ועיצובם יהיה בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. ברחוב אבא הלל תהיה חזית מסחרית                  2. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה 2 בשטח כמפורט בטבלה בפרק 5.                  3. השימושים המותרים :                  א. לא יותר שימושים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריחות, זיהום קרקע וכיו"ב.                  ב. לא יותר אולמות אירועים, אחסון חומרים מסוכנים וכדו'.                  ג. הפעילות המסחרית תוגבל לשעות הפעילות בלבד ע"פ חוק לרישוי עסקים. לא תתאפשר פעילות בשעות הלילה.                  ד. יחול איסור הפעלת מערכות להגברת קול.                  4. תנאי למתן רישיון עסק יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה, קבלת אישורה לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיה למניעת מפגעים.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בהתאם לרג/340.
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בהתאם לרג/340.
4.3.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 0	(1) 3	5	5	5	24	98	100	60		6300	0	5325	9000	1483.62	101	מגורים	ד' מגורים
													(4) 150			מגורים	ד' מגורים
					2							80	350		101	מסחר	ד' מגורים



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1400 (3)	101	מגורים	מגורים ד'
		מגורים	מגורים ד'
	101	מסחר	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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) כלפי רחוב הדקלים..
- (2) כלפי רחוב אבא הלל.
- (3) השטח אינו כולל שטחי מרפסות שנוצרות מדירוג הבניין, נסיגות ומרפסת גג.  
צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: עד 150 מ"ר עבור מועדון דיירים, שירשם כרכוש משותף..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>עם אישורה תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון. תנאי להיתר יהא אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת רישומם במרשם המקרקעין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>
<p>הדרך נמסרת בדרך של איחוד וחלוקה, לטובת הרחבת רחוב הדקלים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>הדרך נמסרת בדרך של איחוד וחלוקה, לטובת הרחבת רחוב הדקלים. השטח המיועד לצרכי ציבור בייעוד דרך מוצעת, יירשם על שם הרשות המקומית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון.</p>	
<b>6.4</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
<p>1. לאורך דרך אבא הלל, בקו בניין 0, תקבע זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש ברוחב 3 מ' לפחות בקומת הקרקע. 2. אזור זה יקורה בגגון או קולונדה. 3. תותר הורדת עמודים בקו בניין אפס ובתנאי שישמר מעבר רציף להולכי רגל בתחום זיקת ההנאה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח שטח, פיתוח מדרכות ונטיעות לאורך המדרכה. 2. עצים: א. בתחום התכנית יינטעו עד 15 עצים בוגרים בגודל 3" ובגובה 2 מ' לפחות. העצים ינטעו במרווחים של לפחות 5 מ' זה מזה, ובתחום תא שטח 101. ב. יש לקבל רישיון כריתה לעצים מפקיד היערות העירוני. ג. עומק מילוי אדמה גננית לטובת נטיעת עצים, יהיה 1.5 מ' מעל לגג המרתף ובהתאם להנחיות המרחביות בעיריית רמת-גן, ככל שניתן בהתאם לגובה קומות המרתפים ורמפת הכניסה. באחריות היזם לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבוצעו כך שיובטח איטום, ניקוז והשקיה לאורך זמן. ד. רשימת סוגי העצים לנטיעה תהיה על פי הנחיות יועצת הפיתוח של אגף ההנדסה בעיריית רמת גן. 3. באזור הפנוי בקומת הקרקע, כלפי רח' אבא הלל ובצד המסחר, ישמרו רחבות פתוחות, בכפוף להותרת מעבר פנוי ע"פ הוראות רג/340 / ג/25, בכדי לאפשר הצבת שולחנות וכיסאות או פעילות מסחרית. 4. האזור הפנוי בקומת הקרקע, כלפי רח' הדקלים, יכלול מתקנים / ריהוט רחוב בתיאום ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. 5. הוראות הפיתוח הן בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן. 6. שתילת 15 עצים בוגרים בתחום התכנית: א. לפחות 7 עצים בתחום מגרש המגורים, עד 4 עצים ברח' אבא הלל ו- עצים ברח' הדקלים.</p>	



6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>ב. העצים יהיו בגודל 3" ובגובה 2 מ' לפחות עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה מוכרת ומאושרת ע"י מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב.</p> <p>ג. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון, ויקבלו השקייה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מהמכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.</p> <p>7. הגשת תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך ע"י אדריכל נוף / הנדסאי נוף רשוי.</p> <p>8. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח הערך החלופי שיקבע בעת הגשת בקשה להיתר כריתה.</p> <p>9. עומק אדמה גננית לשתילת עצים מעל גג המרתף - 1.5 מ'.</p> <p>10. קבלת רישיון כריתה לעצים מפקיד היערות העירוני.</p> <p>11. תותר התקנת צובר גז ותשתיות אחרות ככל שידרשו, תחת מפלס הפיתוח.</p>	
6.6 סטיה ניכרת	6.6
<p>ההוראות הבאות הינן מחייבות, וכל סטיה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002:</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי, ומספר הקומות המירבי המפורט בהוראות תכנית זו, הינם מחייבים.</p> <p>ב. שטחי הבנייה הינם מחייבים.</p> <p>ג. מס' יח"ד המירבי המפורט בהוראות תכנית זו, הינו מחייב.</p> <p>ד. קווי הבניין ונסיגות הבינוי הינם מחייבים.</p> <p>ה. החזית המסחרית הינה מחייבת.</p> <p>ו. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום (תצ"ר), אישורו ורישומו או הבטחת רישומו במרשם המקרקעין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות הציבורית.</p> <p>4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.</p> <p>5. אישור מחלקת התנועה בעירייה רמת גן.</p> <p>6. אישור אדריכל העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח.</p> <p>7. אישור פקידת היערות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעירייה או מי מטעמה ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>9. הבקשה להיתר בניה תכלול בדיקה אקוסטית ביחס לרעשים מדרך אבא הלל. במידה ובהתאם לבדיקה ימצא ע"י יועץ האקוסטי של הועדה המקומית כי נדרש מיגון אקוסטי לדרך אבא הלל, הנחיות לביצוע יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה לעבודות בתת הקרקע המחייבות שאיבת מי תיהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. תנאי להיתר בניה להשבת מי תיהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>1. לא יותר איכלוס או שימוש בבניין, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח בתחום תא שטח 101.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.8</b>
<p>2. לא יותר איכלוס או שימוש בבניין, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל עבודות פיתוח המדרכות הגובלות עם תא שטח 101.</p> <p>3. לא יותר איכלוס או שימוש בבניין, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.</p>	
<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.9</b>
הבטחת הרישום בטאבו.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התשכ"ה 1965. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.11</b>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיידית את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.12</b>
<p>1. תכנית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% משטח התכנית לצורך חלחול מי נגר.</p> <p>2. פתרון חילחול וניקוז בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג'17 ובתנאי שהתכנית תת קרקעית והעילית לא יעלו על 85% משטח התכנית.</p> <p>3. לא תותר הפנית מי נגר מתחום המגרש לשטח ציבורי או למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>4. בחישוב 15% משטח המגרש לחילחול - לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף, למעט ריצוף מחלחל.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.13</b>
<p>הבניה והפיתוח יעמדו בדרישות ת"י 5281 למגורים ברמה של 2 כוכבים לפחות, ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.14</b>
<p>1. מבנה / גדר / חלקי בניין אשר סומנו להריסה בתכנית זו, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.15</b>
<p>1. תקן החניה לרכב יהיה 1:1, ויהיה תקן מקסימלי.</p> <p>2. לשטח המסחרי לא יקבעו מקומות חניה.</p> <p>3. החניה כולה תהיה תת קרקעית, קומת הקרקע לא תכלול מקומות חניה מכל סוג, לרבות רכב דו גלגלי לסוגיו, למעט 5 מקומות חניה לאופניים או אופנועים סמוך לאזור המסחר ברח' אבא הלל.</p> <p>4. תותר כניסה/יציאה אחת לרכב למגרש זה. מיקום כניסת ויציאת רכבים יקבע לעת היתר הבניה בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית רמת גן, ויהיה כלפי רח' הדקלים בלבד. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך ראשית מס' 482.</p> <p>5. יותר שילוב כניסות לתת הקרקע יחד עם כניסה למגרש סמוך. במקרה כזה תירשם זיקת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<b>6.15 חניה</b>	
<p>הנאה הדדית בתחום הנדרש לתפעול החניון.                  6. תותר הקמת מכפילי חניה בכל בשטח החניון.                  7. פריקה וטעינה בעבור המסחר שעל רח' אבא הלל, יהיה בתחום מפרץ החניה שעל רח' אבא הלל ובשעות הפעילות שיקבעו ע"י עיריית ר"ג.                  8. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף, ויהיה תקן מינימאלי.                  9. אין להפנות פליטת אוויר ממערכות האיוורור של החניונים למרחב הציבורי.</p>	

<b>6.16 אקוסטיקה</b>	
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי.                  2. במידה וידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך ראשית מס' 482, הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>	

<b>6.17 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<b>6.18 תשתיות</b>	
<p>1. הטמנת תשתיות                  כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כגון חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי בלחץ נמוך מאד וכיו"ב - יהיו תת קרקעיים.                  2. חשמל                  א. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו בתת הקרקע כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. המתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטל מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים וללא הקטנת תכנית פנויה מותרת על ובתת הקרקע.                  ב. מיקום התוואים התת קרקעיים להעברת תשתיות המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקום תחנת הטרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p>	

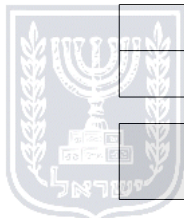
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

<p>תוקף התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה כדן.                  במידה ולא יוצא היתר בניה מכח התכנית בתוך 5 שנים, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.                  בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה תינתן בתוך התקופה.</p>
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43