

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/04/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/02/2022

תכנית מס' 506-0655068

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

רג/1812 - העמל 8-2, רש"י 30 התחדשות עירונית

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נגזרת מתכנית האב להתחדשות עירונית בשכונות נחלת גנים והגפן (מתחם A76), ומציעה מתחם משולב של מגורים יחד עם שימושים ציבוריים ושימושים מסחריים בקומות הקרקע.

במסגרת התכנית יפונו 4 מבני מגורים קיימים ובהם 44 יח"ד ו-8 יחידות מסחר ובמקומם יוקמו שני בניינים חדשים, בניין מגורים בן 10 קומות ברחוב העמל ומגדל בן 18 קומות ברחוב רש"י, הכוללים 132 יח"ד סה"כ.

התכנית מקצה שטחי ציבור מבונים, קובעת זיקת הנאה למעבר הציבור לצורך חיבור בין גינת העמל לגינת הפודים וקובעת חזית מסחרית לאורך רחוב רש"י ולאורך חלק משצ"פ העמל. בנוסף לכך, התכנית מרחיבה את רחוב רש"י ב- 2 מ' בזכות דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1812 - העמל 8-2, רש"י 30 התחדשות עירונית

ומספר התכנית

506-0655068

מספר התכנית

3.039 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	182988
קואורדינאטה Y	666666

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 369 בגוש 6204 בייעוד שצ"פ.

ממזרח: חלקות 529,528,276 בגוש 6204 בייעוד דרך מאושרת ומגורים ג' בהתאמה.

מדרום: חלקות 526,523,527 בגוש 6204 בייעוד שטח ציבורי פתוח, מגורים מיוחד ודרך מאושרת בהתאמה.

ממערב: חלקה 10 בגוש 6240 בייעוד דרך מאושרת.

### 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	העמל	6	
רמת גן	העמל	2	
רמת גן	העמל	8	
רמת גן	העמל	4	
רמת גן	רש"י	30	

שכונה נחלת גנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק	361-363	369

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

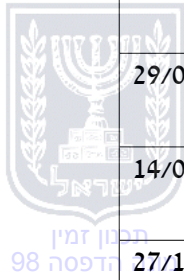
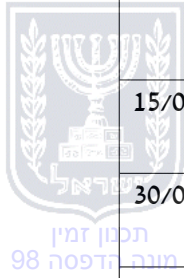
לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/201 6		3656	7209		החלפה	506-0197871
03/10/201 3		443	6667		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 50
07/01/201 3		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
17/12/201 2		1601	6515		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב
14/11/201 2		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
07/10/201 0		237	6140		החלפה	רג/ 340 /ג/ 30
24/06/201 0		3573	6101		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 38
16/03/200 9		2935	5931		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 33
05/08/200 8		4254	5837		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3
20/02/200 7		1726	5631		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 28
15/02/200 7		1623	5629		החלפה	רג/ 340 /ג/ 3 /1
30/07/200 6		4485	5561		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /א
16/02/200 6		1900	5495		החלפה	רג/ 340 /ג/ 15
12/01/200 6		1214	5480		החלפה	רג/ 340 /ג/ 21
27/11/200 5		605	5462		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 19
31/05/200 5		2863	5402		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 1 /11
29/04/200 4			5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ ג/17. הוראות תכנית רג/מק/	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 17

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		17/ג/340 תחולנה על תכנית ז.				
רג/ מק/ 340 /ג/ 11	החלפה		4972			15/03/200 1
רג/ מק/ 340 /ג/ 10	החלפה		4486			30/01/199 7
רג/ מק/ 340 /ג/ 9	החלפה		4451			24/10/199 6
רג/ מק/ 340 /ג/ 8	החלפה		4451			24/10/199 6
רג/ מק/ 340 /ג/ 6	החלפה		4413			28/05/199 6
רג/ 340 /ג/ 4	החלפה		4085	1742		15/02/199 3
רג/ 340 /ג/ 3	החלפה		4047	55		08/10/199 2
רג/ 340 /ג/ 1	החלפה		3181			29/03/198 5
רג/ 340 /ג	החלפה		2651			14/08/198 0
רג/ 340	החלפה		2591	659		27/12/197 9



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שגיא מורשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שגיא מורשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	12: 31 01/02/2022	רחלי טרייסמן	31/01/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	06: 04 01/02/2022	רחלי טרייסמן	31/01/2022	23		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 25 18/01/2022	שגיא מורשטיין	18/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	13: 01 10/01/2022	שגיא מורשטיין	10/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	10: 56 22/08/2021	פרח כהן	18/08/2021	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה-מנחה	13: 02 10/01/2022	אפי טננבאום	09/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב - מילולי	13: 03 10/01/2022	ארז גלבוע	04/08/2020	10		מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות מים וביוב - תשריט	13: 04 10/01/2022	ארז גלבוע	22/08/2020	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - מילולי	13: 04 10/01/2022	ארז גלבוע	08/04/2021	15		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - תשריט	13: 04 10/01/2022	ארז גלבוע	22/08/2021	1	1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	חוות דעת אקלימית	13: 59 22/08/2021	לילך רו	22/08/2021	34		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	סקר עצים+תמונות עצים	11: 05 20/06/2021	נמרוד שיינר	15/06/2021	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

**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			גבאי עמל (רמת גן) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	avi.a@gabaygroup.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי גבאי		גבאי עמל (רמת גן) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	avi.a@gabaygroup.com
פרטי	אריק טובול		גבאי עמל (רמת גן) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055	03-5612456	eric@gabaygroup.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימות קרקעות בבעלות המדינה

**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	שגיא מורשטיין	118005	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-6123040		sagi@blk.co.il
מודד	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית מקרקעין	שמאי	רחלי טרייסמן	382		נמל תעופה בן גוריון	(1)	3	03-9397228	03-9522981	office@traist man.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אפי טננבאום	89565	דגש הנדסה -תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	avi@dgsh.co. il
אדריכל נוף	יועץ נופי	פרח כהן	057900235		רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	03-7511211	yuvalp6@bez eqint.net
	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		ש. גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית (2)	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	לילך רוז			ראשון לציון	לוי משה		03-9397228	03-9522981	lilach@green er.co.il
אגרונום	אגרונום	נמרוד שיינר			עין ורד	הדרים	1	09-9779718		office@adam atrees.com

(1) כתובת: ת.ד. 1146, איירפורט סיטי, רח' הערבה 3.

(2) כתובת: ת.ד. 12586.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 98



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 98

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

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 על-ידי הריסת 4 מבנים ישנים והקמת בניין מגורים בן 10 קומות בחזית לרחוב העמל ומגדל בן 18 קומות בחזית לרחוב רש"י, הכוללים 132 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי במערך ייעוד הקרקע מייעוד מסחר, שצ"פ ומגורים ג' לייעוד מגורים ד' ודרך מוצעת.
3. קביעת זכויות והוראות בינוי להקמת 2 מבני מגורים בני 18 ו-10 קומות הכוללים 132 יח"ד.
4. קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.
5. הרחבת רחוב רש"י ב-2 מ' בייעוד דרך.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במקביל לגבולה המזרחי של התכנית, לצורך מעבר בין שצ"פ העמל לבין שצ"פ הפודים.
7. קביעת חזית מסחרית לאורך רח' רש"י ולאורך חלק משצ"פ העמל.
8. קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
9. קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים למבני ציבור לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	362
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	362
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	362
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	362
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	362
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	362
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	362
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	524	17.24
דרך מאושרת	180	5.92
מגורים ג'	1,825	60.05
שטח ציבורי פתוח	510	16.78
<b>סה"כ</b>	<b>3,039</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180.43	5.93
דרך מוצעת	91.34	3
מגורים ד'	2,274.51	74.78
שטח ציבורי פתוח	495.43	16.29
<b>סה"כ</b>	<b>3,041.71</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים כגון מבואות כניסה, חדרי שירות וחדרים טכניים, מחסנים, מועדון דיירים.</p> <p>ב. חזית מסחרית בקומת הכניסה והגלריה.</p> <p>ג. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ד. שטח מבונה לצרכי ציבור לצרכי חינוך, קהילה רווחה, דת ותרבות.</p> <p>ה. בכלל הקומות יותרו שטחי שירות, שטחים ומתקנים טכניים נלווים לשימושים העיקריים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עומק אדמה גננית מעל מרתפי החניה לא יפחת מ-1.5 מטר.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. באזורי החלחול לא יותרו ריצופים ומדרכות.</p> <p>3. מועדוני דיירים ניתן יהיה להקים מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין הבניינים A ו-B, או לחילופין יותר חיבור הבניינים.</p> <p>5. ככל שייקבע שימוש לגן ילדים תוקצה חצר בהתאם לתקנים של משרד החינוך.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1 שני בניינים.</p> <p>בניין A ברחוב רש"י: 18 קומות לרבות קומת קרקע גבוהה חלקית (הכוללת גלריה עבור המסחר), קומת גג חלקית וגג טכני בגובה מירבי של 72 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>בניין B ברחוב העמל: 10 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג חלקית וגג טכני בגובה מירבי של 40 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2 שטחי מסחר בבנין A:</p> <p>א. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ב. תותר הקמת גלריה (יציע) עבור המסחר. מפלס הגלריה יותר בשטח של עד 50% משטח המסחר שמתחת ולא ייחשב במניין הקומות המירבי.</p> <p>ג. שטחי המסחר יותרו בחזית במסחרית בקומת הקרקע או בקומת הגלריה בלבד, לא יותר להמירם לשימושים או לקומות אחרות.</p> <p>ד. חזיתות המסחר תהיינה רציפות, בגובה ורוחב קולונדה אחיד ככל האפשר.</p> <p>ה. לא יותרו חזיתות מסחר אטומות.</p> <p>3 גובה מירבי:</p> <p>1. גובה קומת הכניסה בשני המבנים לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>4 מערכות טכניות:</p> <p>מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום יתאפשרו במרתפים, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>(5 קומת הגג : תכסית קומת הגג עד 75% משטח הקומה האחרונה ללא שטח מרפסות.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יוותרו 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ומס' הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. תותר בניית חניונים עד גבולות המגרש למעט לכיוון חזית הרחוב, שם יקבע קו בניין 0 או 3 מ' בכפוף להשארת תכסית פנויה של 15%.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>20% מסך כל יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. לא תותר הקמת מתקני תשתית. העברת קווי תשתית תת קרקעיים תתאפשר רק בהעדר חלופה אחרת ותוך הבטחת אפשרות נטיעת עצים מעמיקי שורש. 2. יתאפשר מעבר רכב כיבוי בשעת חירום.</p>	
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
<p>1. רוחב הדרך והרחבתה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. ביצועה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה שאושרה ברשויות התמרור המוסמכות. 2. לא תותר חניה מתחת לזכות הדרך.</p>	

	<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
		דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה- 1965) למעט מסילת ברזל. בתוספת נטיעות, הצללה והסדרים לאופנים.
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>זרכים</b> 1. רוחב הדרך והרחבתה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. ביצועה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה שאושרה ברשויות התמרור המוסמכות. 2. לא תותר חניה מתחת לזכות הדרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(8) 1980	(7) 0	(6) 4	(5) 2	(4) 5	4	(3)	(2)	132	60	25116	8452	5478	11186 (1)	2273	A+B	362	מגורים ד'	
	(7) 0	(6) 4	(5) 2	(4) 5	(10)	(10)				1280		270	(9) 1010			362	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
	(7) 0	(6) 4	(5) 2	(4) 5	(10)	(10)				330		60	(11) 270			362	מגורים ד' מסחר	
(8) 1980	(7) 0	(6) 4	(5) 2	(4) 5	4	(3)	(2)	132	60	26456	8452	5858	12146	2273		362	מגורים ד' סך הכל	

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ'- בגבולות מגרש, בתנאי תכנית של עד 85% משטח המגרש.
- לא תותר תוספת זכויות בניה מכח תכנית רג/15/340 (מחסנים) ותכנית רג/21/340 (גגות).
- לא יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים.
- זכויות הבניה אשר לא ניתן יהיה לממשן במגבלת מספר הקומות, התכנית וקווי הבנין יתכלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים כוללים 230 מ"ר למועדוני דיירים בלבד (115 מ"ר עבור מועדון דיירים בכל בניין). שטח זה ניתן יהיה להקים מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שטחים אלה לא יוצמדו לדירה כלשהי ויירשמו כרכוש משותף.
- (2) גובה בניין A - עד 72.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, גובה בניין B - עד 40 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (3) מספר קומות לבניין A - עד 18 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (ק.קרקע הכוללת גלריה עבור המסחר + 16+גג חלקית+גג טכני), מספר קומות לבניין B - עד 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (ק.קרקע+8+גג חלקית+גג טכני).
- (4) דרומי - כלפי שצ"פ הפודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98

(5) צפוני - כלפי שצ"פ העמ"ל.

(6) מזרחי.

(7) מערבי - כלפי רחוב רש"י.

(8) שטח עיקרי עבור גוזזטראות מקורות (15 מ"ר שטח מרפסת ממוצע ליח"ד).

(9) 390 מ"ר שטחים עיקריים בנוסף 620 מ"ר שטחים עיקריים לחצרות מקורות ומבואות.

(10) השטחים יכללו במניין הקומות הכולל של הבניינים.

(11) כולל עד 90 מ"ר שטחי מסחר בקומת הגלריה.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.1 סטייה ניכרת</b></p> <p>1. צמצום קווי בניין או בליטות מהם וצמצום המרווח המינימלי בין בניינים - יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית. למרות האמור, יתאפשר חיבור בין הבניינים אשר אינו יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>2. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תיוותר תכסית על ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. לא תותר הקטנת תכסית בלתי מחלחלת, גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לתת הקרקע.</p> <p>2. יעד נפח נגר יממתי אשר נדרש לניהול יעמוד לפחות על 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, ויעמוד על כ-155 מ"ק.</p> <p>3. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנון הנדסי משולב בבינוי ובפיתוח במסגרתו תתוכנן הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש ביחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת הגנה על שטחים מבוזנים ותכנון רום מפלסי הבינוי יתייחס להנחיות תמ"א 1.1. הבקשה תכלול שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>4. לבקשה להיתר הבניה יצורף דו"ח חקירת קרקע. פתרונות ניהול הנגר יתוכננו גם בהתבסס על דו"ח זה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 98</p>	<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>1. יש להפריד הפרדה מלאה בין תשתיות הביוב והניקוז.</p> <p>2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר ועמודי תאורה. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. היתרי בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח ומתקן חשמל קיים או מתוכנן, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי ההפרדה בין קווי ומתקני חשמל ושימושי קרקע.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>ג. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, עם העדפה למיקום בחניונים בתת הקרקע.</p> <p>ד. ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה במבנה תת קרקעי נפרד, שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, מעל ובתת הקרקע.</p>
	<p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p> <p>הבנייה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלבנטיים לנושא בנייה בת-קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>

<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>1. עם אישורה, התכנית תירשם במרשם המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 ד', יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>3. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.</p>

<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישום</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים: הריסת מבנים קיימים בזכות הדרך של רח' רש"י.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים. מסקנות חוות הדעת יהיו חלק מהתנאים בהיתר הבנייה.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית, אשר תקבע בין היתר:</p> <p>א. שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה.</p> <p>ג. גישה לגני הילדים.</p> <p>ד. פיתוח והוראות לשטחים הפתוחים.</p> <p>ה. היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים. פיתוח שטח ונטיעות בהתאם למדיניות מחוז תל אביב.</p> <p>ו. סימון רחבות כיבוי.</p> <p>ז. סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, סידור מקומות החנייה.</p> <p>ח. מפלסים - כולל מפלסי כניסה ופיתוח, הוראות מפורטות ביחס להתאמת מפלסי המגרש למפלסי השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>ט. סכמות ניקוז וחילחול.</p> <p>י. עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה.</p> <p>יא. מיקום והסדרי פינוי האשפה לכל השימושים בתכנית.</p> <p>יב. מיקום מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון (גג טכני). חללים טכניים בקומת הקרקע יתוכננו כולם בקווי הבניין.</p> <p>יג. קביעת מרחקים מינימליים בין מיקום פתחי פליטת אוויר מזוהם מהחניונים לבין אזורי שהיית ציבור ופתחי מבנים, כמפורט להלן: לפחות 4 מטרים מאזורי שהיית ציבור, ולפחות 10 מ' ממרפסות וחלונות.</p> <p>יד. מעליות שיאפשרו הובלת אופנים לחניון כששני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> <p>טו. אמצעים למניעת מטרדים משימושי מסחר, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריחות, זיהום אוויר וכיו"ב.</p> <p>טז. חזית מסחרית - ככל ויהיו בתי אוכל/מסעדות, יש לבנות מערכות עם פיר לגות הבניינים.</p> <p>יז. מי מזגנים ייאגמו במאגר, יופנו להשקיית גינות, יוחדרו לקרקע או יוזרמו למערכת הביוב.</p>

<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	1. תקן החניה לרכב עבור המגורים יהיה עד 1:1.

6.7	חניה
	<p>2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. תקן חניה למסחר : אפס.</p> <p>4. תקן חניה לצרכי ציבור : אפס.</p> <p>5. לא תותר חניה של רכב פרטי או תפעולי בקומת הקרקע.</p> <p>6. לא תותר חניה מתחת לזכות הדרך.</p> <p>7. פתרון החניה ייקבע בתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>8. פריקה וטעינה יתבצעו בתחום המגרש.</p> <p>9. רמפת ירידה למרתף לא תמוקם בשטח זיקת ההנאה. תחילת שיפוע - רק אחרי קו זיקת ההנאה.</p> <p>10. חניה תהיה בתת הקרקע בלבד, בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>11. תתאפשר תשתית להקמת עמדות טעינה חשמלית לרכב.</p>

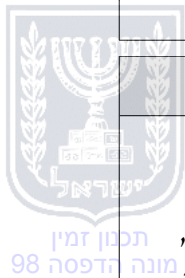


6.8	איכות הסביבה
	<p>1. תתאפשר התקנת תשתית לעמדת טעינה חשמלית עבור כל תאי החנייה, בהתאם למדיניות לבנייה בת קיימא של עיריית רמת גן.</p> <p>2. גינון על גג המבנה ישולב במידת האפשר.</p> <p>3. יוקצה מקום בחניון להצבת מערכות מכאניות, מדחסים, מערכות לקירור מזון.</p> <p>4. אין למקם מערכות מכאניות של המסחר בצורה גלוייה לרבות על הגגות.</p> <p>5. תבוצע הפרדה פיסית בין שטחי המסחר והציבור לבין המגורים, כך שלא יהוו מטרד אחד לשני.</p> <p>6. אזורי הישיבה של בתי הקפה יורחקו מהמגורים ויהיו מקורים כלפיהם.</p> <p>7. גני הילדים לרבות החצרות ומגרשי המשחקים, יורחקו ככל האפשר מדירות המגורים ויקוררו בהתאם לצורך.</p>



6.9	הריסות ופינויים
	<p>פינוי פסולת בניין יהיה עפ"י דין.</p>

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>3. היתר הבנייה יכלול הוראות להעתקת עצים אשר הוגדרו להעתקה בהתאם לנספח העצים.</p> <p>4. נטיעת עצים ובתי גידול הנדרשים יתבצעו בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לעניין זה.</p>



6.11	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה של עד 10% מקווי הבניין ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות.</p>

6.12	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



תכנון זמין  
מונה הדפסה 98



טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית 506-0655068

ג/1812 - העמל 2-8 מינת רש"י 30

Main table with 30 columns: מש'י סיידורי, נוש, חלקה, שטח החלקה, שטח הנכס, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי, מס' יחסי, שטח החלקה, שטח הנכס, שטח היחסי. Includes sub-tables for 'מבצ נכנס' and 'מבצ יוצא'.

יובהר כי הטבלה משקפת את מצב הזכויות הרישומי ולא מצב הזכויות כפי שבא לידי ביטוי במערכת ההסכמים בין הבעלים.
הזכויות הרשומות ע"ש עיריית רמת גן במגזר מס' 362 ממותח את הזכות לבניית לגי ילדים במגזר.
31/01/2022 382
רחלי טרייסטמן
שם שמאי המקרקעין
חתימת השמאי
מס' רישיון
תאריך