

15/11/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/10/2022

תכנית מס' 506-0663609

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

אבא הילל רמת גן-התחדשות עירונית

תכנון זמין

מונה הדפסה 88

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 88



תכנון זמין

מונה הדפסה 88

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בתחום שכונת הגפן וממוקמת בין רח' אבא הילל, המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, לבין רח' חרות. התכנית מציעה מתחם בעל שימושים מעורבים של מגורים בבנייה גבוהה, שימושים ציבוריים ומסחר בקומות הקרקע, תוך פיתוח חזית מסחרית לאורך רח' אבא הילל. בנוסף, התכנית מרחיבה את רח' חרות בייעוד דרך ומאפשרת מעבר בזיקת הנאה בין דרך אבא הילל לרח' חרות.

התכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים קיימים ובהם 68 יח"ד, ובמקומם מתוכננים להבנות 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 25 קומות בהם עד 190 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבא הילל רמת גן-התחדשות עירונית
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	506-0663609
-------------	-------------

שטח התכנית	3.437 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 182330

קואורדינאטה Y 666382

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלקות 439,488,580 בגוש 6205 בייעוד דרך

ממזרח: חלקות 457,464 בגוש 6205 בייעוד מגורים

מדרום: חלקות 490,440 בגוש 6205 בייעוד דרך

ממערב: חלקה 438 בגוש 6205 בייעוד שצ"פ

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	דרך אבא הלל	68	
רמת גן	דרך אבא הלל	74	
רמת גן	דרך אבא הלל	72	
רמת גן	דרך אבא הלל	70	
רמת גן	חרות	7	
רמת גן	חרות	5	

שכונה שכונת הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק	458-459, 463, 494-495, 579-580	

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 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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
רג/ 340	החלפה		2591	659		27/12/1979
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/ 340 / ג / 3	החלפה		4047	55		08/10/1992
רג/ 340 / ג / 3 / 1	החלפה		5629	1623		15/02/2007
רג/ 340 / ג / 31	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
רג/ 340 / ג / 4	החלפה		4085	1742		15/02/1993
רג/ מק/ 340 / ג / 10	החלפה		4486			30/01/1997
רג/ מק/ 340 / ג / 11	החלפה		4972			15/03/2001
רג/ מק/ 340 / ג / 1 / 11	החלפה		5402	2863		31/05/2005
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/ מק/ 340 / ג / 38	החלפה		6101	3573		24/06/2010
רג/ מק/ 340 / ג / 6	החלפה		4413			28/05/1996
רג/ מק/ 340 / ג / 8	החלפה		4451			24/10/1996
רג/ מק/ 340 / ג / 9	החלפה		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				שגיא מורשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שגיא מורשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/08/2022	שגיא מורשטיין	12: 31 23/08/2022	מצב מאושר - רקע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	01/08/2022	נועם שבתאי	18: 09 03/08/2022	עקרונות שומה וטבלת איזון והקצאה-מחייב לנושא זה בלבד	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/08/2022	שגיא מורשטיין	18: 53 03/08/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/08/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	09: 45 17/08/2022	נספח תנועה מנחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	03/08/2022	אריה קוץ	18: 44 03/08/2022	נספח נופי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		20	24/03/2022	אדיר אלווס	15: 54 24/03/2022	סקר עצים בוגרים מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	24/03/2022	אדיר אלווס	16: 18 24/03/2022	נספח עצים בוגרים מנחה	לא
דו"ח סביבה	מנחה		69	24/03/2022	רן קליק	15: 37 18/09/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	20/07/2022	יאיר קורנברג	09: 28 20/07/2022	נספח מים וביוב מנחה	לא
תשתיות	מנחה		10	20/07/2022	יאיר קורנברג	09: 28 20/07/2022	נספח מילולי מים וביוב מנחה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	16/08/2022	יאיר קורנברג	13: 50 16/08/2022	נספח ניהול מי נגר מנחה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	16/08/2022	יאיר קורנברג	13: 51 16/08/2022	נספח ניהול מי נגר מילולי מנחה	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			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	53	073-2021926	054-2324671	itamarzi@ashdar.co.il
עורכי דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמית יושע	30396	שובל - יושע	בני ברק	מצדה	9	03-6914444		amit@sylaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	53	073-2021926	054-2324671	itamarzi@ashdar.co.il

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
	עורך ראשי	שגיא מורשטיין		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	תובל		03-6123040	03-6123050	sagi@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריה קוץ		סטודיו אדריכלות נוף (יפו 1999) בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7546356	info@datamap.com
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	alon@sbk-eng.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
	שמאי	נועם שבתאי	1800	נועם שבתאי שמאית מקרקעין וייעוץ נדל"ן	חולון	קבוץ גלויות	10	050-4804813		noam@snoam.co.il

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
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור בשטח של עד 75 מ"ר (עיקרי+שירות)
מתחם 40	בהתאם לתכנית האב נחלת גנים, גפן רמת גן
קומת קרקע עליונה	פונה לרחוב חרות, מהווה את קומה הכניסה למבני המגורים והיא מפלס הכניסה הקובעת
קומת קרקע תחתונה	פונה לדרך אבא הלל עם חזית מסחרית. בשל הפרשי המפלסים בין דרך אבא הלל לרחוב חרות משמשת גם לחניה.

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 6 מבנים ישנים והקמת 2 מגדלי מגורים עד 25 קומות לאורך רחוב אבא הלל, הכוללים עד 190 יח"ד, חזית מסחרית, ושטחים מבונים ופתוחים לטובת הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' בסימן ז' לחוק ללא הסכמת כל הבעלים.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד מגורים ג' לייעוד מגורים ד' ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 25 קומות הכוללים עד 190 יח"ד.
- קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.
- הרחבת רחוב חרות ב-3 מ' בייעוד דרך.
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי וקביעת זיקות הנאה למעבר ברכב.
- קביעת חזית מסחרית לאורך רח' אבא הלל.
- קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
- קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים למבני ציבור בשטח של 260 מ"ר עיקרי לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות וקהילה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	494	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
דרך מאושרת	3, 1	בלוק עץ/עצים לכריתה
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		חזית מסחרית
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין עילי
		קו בנין עילי
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	474	13.79
מגורים ג'	2,963	86.21
סה"כ	3,437	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	431.42	12.52
דרך מוצעת	133.7	3.88
מגורים ד'	2,880.65	83.60
סה"כ	3,445.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים וחדרים טכניים. 2. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש חינוך, רווחה, תרבות וקהילה. 3. קומת קרקע תחתונה (פונה לדרך אבא הלל) : מסחר, חניה, מחסנים פרטיים ומשותפים. 4. קומת קרקע עליונה (פונה לרחוב חרות) : שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש חינוך, רווחה, תרבות וקהילה, מועדוני דיירים, מחסנים פרטיים ומשותפים. 5. מרתפים : חניה, מחסנים פרטיים ומשותפים. 6. בכלל הקומות יותרו שטחים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים נלווים לשימושים העיקריים.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי (1) מפלס הכניסה הקובעת : א. בשל הפרש מפלסים בין רחוב חרות לדרך אבא הלל יוגדרו שתי קומות קרקע : קומת קרקע תחתונה בעלת חזית מסחרית כלפי דרך אבא הלל וקומת קרקע עליונה הפונה כלפי רחוב חרות. ב. המפלס ממנו נמדד ה-0.00 של הבניין (מפלס הכניסה הקובעת), הינו המפלס של קומת הקרקע העליונה. (2) מספר קומות מירבי : תותר בניית עד 5 קומות מרתף + קומת קרקע תחתונה + קומת קרקע עליונה + עד 22 קומות + קומת גג חלקית + ח. יציאה לגג ו/או גג טכני ובסה"כ עד 25 קומות. (3) מרפסות : לכל יח"ד תותר הקמת גזוזטרא מקורה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד בממוצע, לכל היותר. (4) מחסנים : א. תותר הקמת מחסנים ייעודיים לשימוש שטחי המסחר, שטחם יכלל בסך שטחי השירות לטובת המסחר כמפורט בטבלה 5 להוראות תכנית זו. (5) קומות הקרקע : א. קומת קרקע תחתונה (פונה לדרך אבא הלל) : 1. תותר בניה בקומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בנין 0. 2. יותר שימוש למסחר. 3. יותרו מבואות למגורים, הכניסות למבני המגורים יופרדו מהכניסות לשטחי המסחר. ב. קומת קרקע עליונה (פונה לרחוב חרות) : 1. יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שימוש בשטחים אלו למטרות אחרות יהיה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 2. יותרו מבואות למגורים ולשטחים לציבור. (6) גבהי קומות : א. גובה קומות הקרקע העליונה והתחתונה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מטר ברוטו. (7) תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 75% משטח הקומה האחרונה, ללא שטח מרפסות. (8) שטח יח"ד : א. שטח יח"ד ממוצע יהיה 83 מ"ר עיקרי לא כולל שטח המרפסת.

4.1

מגורים ד'

ב. 20% מסך כל יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי.
 9) מרחק מינימלי בין הבניינים במגרש יהיה 10 מ'.
 10) שטח מבונה לצרכי ציבור - ככל שייקבע שימוש לגן ילדים תוצמד להם חצר בהתאם לתקנים של משרד החינוך.

ב

מרתפים

1. עומק בית גידול עבור עצים מעל המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.
 2. יותר צמצום/ביטול רמפת הכניסה והיציאה דרך רחוב חירות במידה ותתוכנן רמפה משותפת חלופית במתחם שממזרח (מתחם 40 על פי תכנית האב של השכונה).
 3. רמפת הכניסה לחניון מרחוב חירות לא תחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.
 4. במידה ותתוכנן רמפת כניסה לרכב תפעולי בדרך אבא הלל, תחום רמפת הכניסה לחניון לא יחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.

ג

קווי בנין

1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
 2. תותר בניית חניונים עד גבולות המגרש, בכפוף להשארות תכנית פנויה של 15% משטח המגרש, בתנאי עמידה בסעיף 6, ת"ס ניהול מי נגר עילי.

ד

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט למעבר כלי רכב מדרך אבא הלל, אשר תאפשר מעבר עבור רכבים תפעוליים בלבד מדרך אבא הלל. תשמר האפשרות למעבר רכבים תפעוליים מזיקת הנאה זו אל מגרש 457 (מתחם 40 לפי תכנית האב נחלת גנים, גפן רמת גן)

ה

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הפתוח לכל אורך הדופן המערבית של תא שטח 494 כמסומן בתשריט, לצורך חיבור בין דרך אבא הלל ורח' חרות. זיקת הנאה זו תהיה ברוחב 5 מ' לפחות, ותאפשר מעבר הולכי רגל ואופניים.
 2. תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הפתוח בתא שטח 494 בדרום המגרש ובמקביל לרח' חרות כמסומן בתשריט (בשטח החצר המגוננת לרווחת הציבור). שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-500 מ"ר. יותר שינוי בתצורת זיקת ההנאה, בתנאי עמידה בסעיף 4 מטה. שינוי זה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
 3. תותר בניית אלמנטים קונסטרוקטיביים בזיקת ההנאה, לצורך תמיכת המבנה.
 4. שטח רציף של החצר המרכזית בתא שטח 494 לא יפחת מ-500 מ"ר. צורתה הסופית ומידותיה של החצר יקבעו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה בכפוף לעמידה במגבלות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

4.1	מגורים ד'
	5. שטח החצר המרכזית בתא שטח 494 יפותח ברצף ללא אמצעי תיחום. 6. תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או אמצעי חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית, בהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים בדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות, הצללה והסדרים לאופנים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השימושים בדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות, הצללה והסדרים לאופנים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. רוחב הדרך והרחבתה יהיו בהתאם לסימון בתשריט. ביצועה יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה שתאושר ברשויות התמרור המוסמכות. 2. לא תותר חניה מתחת לזכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים ד'	494	A+B	2874	15770	8550		12214	60	190	94 (1)	25 (2)	5 (3)	(4)	(4)	(4)	(4)	2850
מגורים ד'	מגורים ד'	494	A+B שטחים לרווחת הדיירים		200 (5)													
מגורים ד'	מסחר	494	A+B		400	80								(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	494	A+B		260 (6)	450 (7)								(4)	(4)	(4)	(4)	

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:

א. קווי בניין למרתפים ולקומת קרקע תחתונה (במפלס אבא הלל) יהיו 0 מ', בגבולות תא השטח, בתנאי עמידה בסעיף 6, תת סעיף ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה ימדד ממפלס קומת הקרקע העליונה (הפונה לרחוב חרות).
- (2) 25 קומות הכוללות: קומת קרקע תחתונה + קומת קרקע עליונה (מפלס הכניסה הקובעת מרחוב חרות) + 22 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני ו/או ח. יציאה לגג.
- (3) תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטחים משותפים לרווחת הדיירים. 100 מ"ר עיקרי עבור כל בניין. שטחים אלה לא יוצמדו לדירה ספציפית ויירשמו כחלק מהרכוש המשותף.
- (6) כולל שטחי מיגון.
- (7) כולל חצרות מקורות ומבואות לשימושים הציבוריים.

6. הוראות נוספות**6.1****שמירה על עצים בוגרים**

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

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. נספח הבינוי הינו מנחה למעט בכל הנוגע לקווי הבנין בתא השטח, אשר הינם מחייבים.

6.3**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.4**חניה**

1. תקן החניה לרכב יהיה עד 1:1 ויהיה תקן מקסימלי.
2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויקבע כתקן מינימלי.
3. עבור שטחי המסחר לא יוקצו מקומות חניה, למעט לפריקה וטעינה שיהיו בתת הקרקע.
4. דרך רח' אבא הלל תותר כניסת רכבים תפעוליים בלבד.
5. יותר לבטל את רמפת הכניסה לחניה במידה ותתוכנן רמפה חלופית משותפת במתחם 40.
6. תתאפשר התקנת תשתית בכל קומות המרתף לטעינת רכב חשמלי.

6.5**ניהול מי נגר**

1. תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח המגרש. בנוסף, בתחומי התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה. לא תותר הקטנת תכנית, גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לתת הקרקע.
2. לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית לא יעלה על מחצית הספיקה באירוע תכן בהסתברות של 20% (קרי 1:5 שנים).

6.6**אקוסטיקה**

1. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

6.7**תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית התכנית תכלול בין היתר מפלסים ומאפייני פיתוח לרבות מיקום מחשוף הכורכר הקיים ושימורו, נטיעות לרבות במרחב הציבורי, פיתוח מדרכות לרבות השתלבות והנגשה, עיצוב החזיתות והבניין, עיצוב הגדרות בגבול המגרש, התקנת מערכות טכניות, אוורור החניונים, טיפול בשטחים בזיקת הנאה, מיקום ושילוב מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים וכו'.
2. נספח ניהול נגר הנדסי מפורט משולב בנספח הפיתוח הקובע את פתרון למי הנגר. פתרון להחדרת מי נגר מחייב אישור רשות המים.
3. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הגשת מסמך המפרט את היקף חומר החפירה והמילוי,

6.7

תנאים בהליך הרישוי

והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. כמו כן יוגש מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

4. היתר הבנייה יכלול הריסת מבנים המסומנים להריסה ויכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים בעת ההריסה, הפיתוח והבנייה וכן מניעת מטרדים משימושי מסחר.

5. תכנית פיתוח אשר תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח (במידה ורלוונטי), ניהול מי הנגר ומי המרזבים, אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיוצ"ב.

6. 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.

7. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע דיגום גז קרקע.

6.8

זיקת הנאה

1. יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל על פי המסומן בתשריט.

2. תחום זיקות ההנאה יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והשטחים הציבוריים ויהיה פתוח בכל עת.

3. יותר שינוי בתצורת שטח זיקת ההנאה בתשריט ובלבד ששך שטח זיקת ההנאה לא יקטן.

4. תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט למעבר כלי רכב תפעוליים בלבד מדרך אבא הלל. תשמר האפשרות למעבר רכב תפעול בלבד מזיקת הנאה זו אל מגרש 457 (מתחם 40 לפי תכנית האב).

5. תירשם הערה על תקנה 27 להבטחת רישום זיקות הנאה.

6.9

בניה ירוקה

הבנייה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלבנטיים לנושא בנייה בת-קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.10

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. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.

3. טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.11

סטיה ניכרת

1. שימוש בשטחים המשותפים לרווחת הדיירים למטרות אחרות יהיה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

2. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

3. לא תותר הקטנת קו בניין תת קרקעי לכיוון מערב. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשני שלבים	

7.2 מימוש התכנית

התכלות

במידה ולא יוצא היתר בנייה בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית כדיון, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה עשר שנים מיום אישורה.

