

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0251132

מגדל מגדים רג/1563

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מפורטת

גרסה מס' 7
תאריך 13.7.2016

אישורים

506-0251132

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' רג/1563	תכנית מוקדמת
מס' 340/16	מס' 11/16

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	מס' 20/6007	מיום 27.3.16
מתיקנת בהחלטת הועדה המחוזית	מס' 20/2005	מיום 2.2.12
בישיבתה מס' 1225	מיום 30.5.16	
בישיבתה מס' 827	מיום 21.9.15	
בישיבתה מס' 817	מיום 15.12.14	

החלטת מועדון
מאזן
אשר העיר
סגנית
ועדת המשנה לתכנון ובניה

11.7.16

אדר' עליזה זיידלר גולות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

מאושרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
שור תכנית מס' 506-0251132	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 30.5.2016 לאשר את התכנית	
☒	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
17.7.16 ס. ב. ח. ב. ס.	

דברי הסבר לתכנית

התחדשות עירונית, הריסת 4 מבני מגורים ובניית מבני מגורים חדשים וזאת ע"י:
קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.
התכנית הינה ביוזמת רוב הדיירים.

הפרויקט נמצא על דרך בן גוריון, בסמוך לבניין גבוה חדש, ובהמשך לפרויקט השלישות,
במרחק של 200 מ' מתחנת הרכבת הקלה.

מס' יחיד המיועדות לפינוי 64, בארבעת הבניינים

בתוכנית מוצע בניין אחד בגובה 36 קומות מעל קומת קרקע + קומות טכניות + שטח למבנה ציבור + שטח
למסחר וכיכר עירונית שתחת שניהם חניון משולב ציבורי ומגורים.

סה"כ יחד מוצעות 198, מתוכם 20% דירות קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מגדל מגדים רג/1563

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

506-0251132

מספר התכנית

2.844 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 183362

קואורדינטה Y 666225

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	52א	
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	52	
רמת גן	מגדים	9	
רמת גן	שד התמרים	11	
רמת גן	שד התמרים	13	

שכונה על דרך בן גוריון בסמיכות לשלישות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות/נה בחלקן
6125	מוסדר	חלק	529-530	

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 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466	17/07/2005
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

הערה לסבלה:

תוכנית זו ממצה את כול זכויות הבנייה ותכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



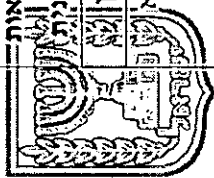
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



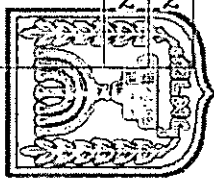
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		איל בלייזיס		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתיום להפקדה	18/11/2014	שמואל בדולח	17/11/2014			מנחה	ביוב
לא	חתיום להפקדה	19/10/2015	שרית בנינו	19/10/2015			מנחה	דו"ח סביבה
לא	חתיום להפקדה	18/11/2014	שמואל בדולח	17/11/2014			מנחה	מים
לא	חתיום להפקדה	18/11/2014	שמואל בדולח	17/11/2014			מנחה	ניקוז
לא	חתיום להפקדה	26/10/2015	גור פוכס	26/10/2015	1		מנחה	תנועה
לא	חתיום להפקדה	22/10/2015	שמואל בדולח	22/10/2015	1	1:250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חתיום להפקדה	22/10/2015	איל בלייזיס	22/10/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	חתיום להפקדה	18/11/2014	שמואל בדולח	17/11/2014	1	1:250	מנחה	ניקוז
לא	חברת סקר עצים בוגרים	04/09/2014	אהרון מנירס	15/11/2012			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	ערוכה ע"י אגרונום מוסמך - חתיום להפקדה							
לא	חתיום להפקדה	22/10/2015	איל בלייזיס	22/10/2015	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתיום להפקדה	04/09/2014	איל בלייזיס	25/08/2014	1	1:250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מיום 30.09.2016



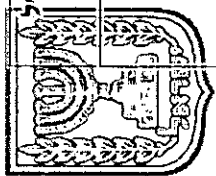
תכנון זמין
מיום 30.09.2016

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

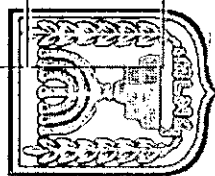
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	03-7181911
עורך דין	פרטי	אילן שרקון		שרקון בן עמי אשר ושותי/משרד עורכי דין בשם הדיירים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5662808	03-5662801	

מנהל תכנון ומבנה
מנהל תדפסה 39

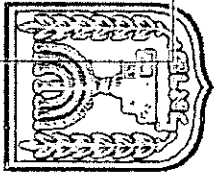
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	

מנהל תכנון ומבנה
מנהל תדפסה 39

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5662801	03-5662808	23	בר כוכבא	בני ברק	שרקון בן עמי אשר ושות', משרד עורכי דין בשם הדיירים		אלן שרקון	אחר

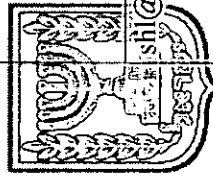


תכנון זמין
מונה הדפסה: 39

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים באמצעות יפוי כוח לעו"ד שרקון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
eyal@fa-arch.com	077-7867071	077-7867861	31 א	התכלת	הוד השרון	פינארק אדריכלים בע"מ	101935	אל בלייזיס	עורך ראשי	
oshtrat@hgm-eng.co.il	073-7903999	073-7903900	7	גברי ישראל (1)	נתניה	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	06533	שמואל בדולח	יועץ תשתיות	
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		שרית בניהו	יועץ סביבתי	
zvika@geoplanning.co.il	09-7668379	09-7668379	10	הרקפת	כפר סבא	Geoplanning Ltd		צביקה מינץ	מתכנן	
aronmenirom@gmail.com	03-6039861	03-6039861	50	רש"י	תל אביב-יפו	לב גנים וגנים בע"מ		אהרון מנירום	אגרונום	
mhmed@gm-ail.com		09-7991040		(2)	טייבה		894	חוסאם מסארווח	מודד	

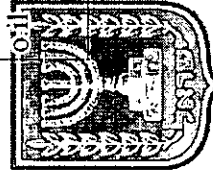


תכנון זמין
מונה הדפסה: 39

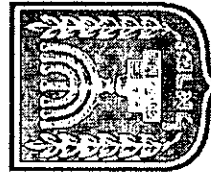
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גור פוכס		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דרך	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c

(1) כתובת: בית אדר א.ת. פולג.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



תכנון זמן
מונה הדפסה 39



תכנון זמן
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

1. התחדשות עירונית לרווחת דיירי הבניינים ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' * [ע"פ תכנית מתאר רג/340] לאזור מגורים ד' על פי מבא"ת הכולל מבנה ציבור ושטח מסחרי ולככר עירונית הכולל חניה תת קרקעית ציבורית ולמגורים.
3. קביעת זכויות בניה ומס' יחיד לבניין מגורים בן 36 קומות + קומה טכנית, מעל קומת קרקע גבוהה ומעל 7 קומות מרתף כדלקמן:



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

- א. סה"כ שטחים עיקריים 18,810 מ"ר + 2,376 מ"ר עיקרי [מרפסות] + 100 מ"ר עיקרי [מועדון דיירים] + 250 מ"ר מסחר + 200 מ"ר לשטח לבניין ציבורי. סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 9,000 מ"ר וסה"כ שירות מתחת לכניסה הקובעת 12,100 מ"ר.
- ב. סה"כ 3,500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכיכר העירונית לשימוש חניון ציבורי ומגורים.
- ג. סה"כ 198 יחיד מתוכם 20% יחיד קטנות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התחדשות עירונית לרווחת דיירי הבניינים ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש.
 2. קביעת הוראות להכנת תצ"ר כתנאי להיתר בניה ולחילופין קביעת הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
 3. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' * [ע"פ רג/340 ג] לאזור מגורים ד' על פי מבא"ת ושטח מסחרי, בניין ציבורי.
 4. קביעת זכויות הבניה:
- א. סה"כ שטחים עיקריים 18,810 מ"ר + 2,376 מ"ר עיקרי [מרפסות] + 100 מ"ר עיקרי [מועדון דיירים] + 250 מ"ר מסחרי + 200 מ"ר בניין ציבורי.
 - ב. מספר יחיד, 198 יחיד.
 - ג. קביעת 20% מתוך סך יחיד כדירות קטנות.
 - ד. שטח ממוצע עיקרי ליחיד יהיה 95 מ"ר.
 - ה. הקצאת 9,000 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
 - ו. הקצאת 12,100 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע במגרש המגורים.
 - ז. הקצאת 3,500 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע במגרש הכיכר העירונית.
 - ח. מס' קומות -36 + קומה טכנית, מעל קומת קרקע גבוהה ומעל 7 קומות מרתף.
 5. קביעת קווי הבניה.
 6. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.
 7. קביעת שטח עבור כיכר עירונית אשר תחתיו מרתפי חניה משותפת ציבורית ומגורים.
 8. הרחבת רחוב מגדים מ-10 מ' ל-15 מ' ע"י הפקעה של 5 מ' ליעוד דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.844

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
הדפסה 39

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+39	39		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+200	200		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	182	+16	198		במצב מאושר, מס יח"ד חושב בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/9 על כל דירה קיימת-תוספת 2 יח"ד בנוסף לזכויות הקיימות באזור מגורים ג על פי תכנית רג/מק/340-ג-54 יח"ד מס יח"ד קיים -64 סה"כ $182 = 54 + [64 \times 2]$ יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,967	+17,319	21,286		במצב המאושר, השטחים לא כוללים חדרי יציאה לגג ומחסנים דירתיים, וזכויות בהתאם לתמ"א 38/2
						במצב המוצע, השטחים כוללים 2376 מ"ר בגין מרפסות, 100 מ"ר מועדון דיירים.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+250	250		

תכנון זמין
הדפסה 39

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

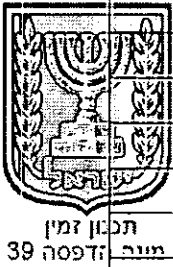
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ייעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2A
דרך מוצעת	2B
ככר עירונית	1A
מגורים ד'	1B

סימון בתשריט	ייעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	1B
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2B
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	1A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1B
להריסה	דרך מאושרת	2A
להריסה	דרך מוצעת	2B
להריסה	ככר עירונית	1A
להריסה	מגורים ד'	1B



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	124	4.36
מגורים ג'	2,720	95.64
סה"כ	2,844	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	124.27	4.40
דרך מוצעת	304.72	10.78
ככר עירונית	669.5	23.69
מגורים ד'	1,727.7	61.13
סה"כ	2,826.18	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ושטחי שירות למגורים בלבד כגון טכני, מבואות, אחסנה, מדרגות, פירים וכדומה. ב. בקומת הקרקע מגורים, מועדון לדיירים, חדר כושר, בניין ציבורי, שטח מסחרי. ג. במפלס קומות המרתף יותרו חניה ושימושים עפ"י תכנית מס' רג/340/3. תותר בניית מתקנים טכניים במרתפים בכול תחום קווי המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מספר קומות הבניין יהיו 36 מעל קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 2 קומות. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו
ב	הוראות בינוי 20% מסך הדירות יהיה דירות ששטחן העיקרי + ממ"ד לא יעלה על 75 מ"ר. לדירות בהם לא יבנו ממ"ד אלא ממ"ק שטח דירה לא יעלה על 75 מ"ר.
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	נטיעות, עבודות גינון, שימושים של ככר עירונית וכל מה שמותר על שטח המיועד לככר עירונית חניון בניין המגורים יבנה בחלקו תחת שטח הככר העירונית. קומתו העליונה, מפלס 1-, תשמש תכנון זמין חניון ציבורי. ראה פירוט בסעיף 6.2. מונה הדפסה 39
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. עומק אדמה מעל קומת מרתף עליונה לא יפחת מ-1.5 מ' בכול מקום שניתן. 2. מפלס הככר העירונית יהיה במפלס המדרכה הגובלת ברחוב בן גוריון ויפותח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת לרבות נטיעות במדרכה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכות, חניות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	הרחבת רחוב מגדים לצורך הוספת מיסעה, מדרכות וחניות.
4.4.2	הוראות

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

6.1.1 בינוי:

הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה שמחייב רק לעניין גובה הבניין, מספר הקומות ומיקום כניסת חניון תת קרקעי. ניתן יהיה לשנות באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר. מרפסות הבניין יבלטו 2 מ' מעבר לקווי הבניין צפוני ומערבי. לא תתאפשר בליטת מרפסות לכוון השטח הציבורי הפתוח.

6.1.2 חמרי גלם:

המבנה והגדרות יצופו עפ"י הנחיות אדריכל העיר.

6.1.3 גגות:

הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג כולל הקמת פרגולות על פי תכנית פיתוח גג שתאושר על ידי מה"ע / אדריכל העיר.

6.1.4 מתקנים:

לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניין. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית ולמיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.

6.1.5 אנטנת T.V:

תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.

6.1.6 שלטים ומתקני פרסום:

לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין למעט מספר מואר ושילוט רחובות, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

6.1.7 אקוסטיקה:

תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לטיפול האקוסטי שיידרש על פי יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.

6.1.8 תכנית פיתוח:

תכנית עיצוב אדריכלי ונופי תכלול בין היתר את הכיכר העירונית ותוגש טרם הגשת היתר הבניה.

6.1.9 מרפסות שירות:

אין חבות בבניית מרפסות שירות.

6.2

דרכים וחניות

6.2.1 חניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה ותהיה כולה תת קרקעית.

6.2.2 תותר חנייה תת קרקעית בתחום הכיכר העירונית בכפוף להותרת 15% תכסית פנויה לאורך רחוב בן גוריון. מרתפי החנייה ייבנו במשותף בשני המגרשים ותיקבע זיקת מעבר הדדית קומת המרתף הראשונה (בשני המגרשים) תיועד כולה לחניון ציבורי. יתר הקומות יהיו לחנייה עירונית עבור המגורים, וזאת בכפוף להסדרה קניינית - הסכמה מתאימה. יותר, במידת הצורך, למקם בקומת המרתף הראשונה מתקנים טכניים בתחום מגרש המגורים בלבד כול עוד ישאר מספר החניות בה כמספר החניות בקומה הטיפוסית.

6.2.3 בתחום הכיכר העירונית תותר יציאת פירי אוורור ובתנאי שלא יופנו אל המרחב הציבורי או לכל מקום של הולכי רגל, מעליות, מדרגות חירום וכול דרישה טכנית/רישוית אחרת שמטרתה מימוש חלק החניון תחתיה.

6.2.3 במסגרת הבקשה להיתר תתאפשר פריסה אחרת של החנייה הציבורית ובתנאי כי יוכח כי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.2 דרכים וחניות מספר מקומות החניה הציבוריים לא יפחת מהחלופה של חניה ציבורית במפלס 1-. 6.2.4 לא תותר הצמדת מקומות חניה בתחום החניה שבמגרש הכיכר העירונית. 6.2.5 בחניון הציבורי, בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-6 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היום והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלילפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. 6.2.6 רחוב מגדים יורחב מ-10מ' ל-15מ'. הפקעה של 5 מ' לייעוד דרך תהיה לאורך כול דופן מונה תכנון זמין 39 המגרש הגובלת ברחוב מגדים בתחום התכנית.	6.2
6.3 איכות הסביבה הוראות המשרד להגנת הסביבה: 6.3.1 יש למגן את המרתפים בתת הקרקע ובקומה הראשונה מפני חדירת גז קרקע אלא אם כן סקר גז הקרקע שיבוצע כתנאי להיתר בנייה יקבע אחרת. לאחר ביצוע סקר גז הקרקע (כתנאי להיתר), יבחן הצורך במיגון זה על פי ממצאי הסקר. 6.3.2 שימוש עיקרי (פרט למגורים) יתאפשר גם אם נמצא במקום זיהום בגזי קרקע לאחר ביצוע מיגון כנדרש בסעיף 6.3.4. 6.3.3 תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 6.3.4 במידה וסקר גז הקרקע קבע כי יש למגן את המבנה: 6.3.4.1 תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המאושר של המשרד להגנת הסביבה. 6.3.4.2 תנאי לטופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל. 6.3.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בניין אשר ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר הבנייה. מסמך זה יועבר לאישור היחידה הסביבתית בעירייה טרם הטמעת הנחיותיו בהיתר הבנייה. 6.3.6 במידה וקיים אסבסט במבנים המיועדים להריסה, תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר כמויות אסבסט לפינוי. מתוך הסקר יגזרו הנחיות לפינוי האסבסט בתאום מול היחידה הסביבתית בעירייה. 6.3.7 תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יהיה באישור היחידה הסביבתית בעירייה.	6.3
6.4 הוראות פיתוח 6.4.1 פיתוח המגרש: 6.4.1.1 מפלס הכניסה הקובעת של הבניין, מפלסי החצר, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתאום עם אדרי' העיר. 6.4.1.2 בחזית הבניינים שבאזורי המגורים ובשטחים הפתוחים שבקומת הקרקע (על פי תוכנית הפיתוח), עומק שכבת הקרקע הטבעית מעל תקרת החניון התת קרקעי, יהיה לפחות 1.5 מ' בממוצע שתאפשר נטיעות באופן שמפלס פני הקרקע לא יעלה על פני המדרכה הגובלת ו/או מגרש גובל.	6.4

הוראות פיתוח	6.4
6.4.2 מערכות תשתיות : 6.4.2.1 הנגר העילי ייקלט במגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת. פתרונות הביוב והניקוז עבור בנייה מתחת למפלס הרחוב יבוצאו ע"ח היזם. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תחת קרקעיות על פי נסחי התשתיות המצורפות לתוכנית. פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 6.4.3 מרתפים : 6.4.3.1 במגרשי הבנייה מותרת בניית 6-7 קומות מרתפים . 6.4.3.2 תכנית קרקע פנויה בהיקף של 15% תהיה בסמיכות למדרכה על דרך בן גוריון. תכנית תהיה תכנית מרתפים לא תעלה על 85%. 6.4.4 נטיעות עצים : לאורך הרחובות בן גוריון ומגדים ושד' התמרים ובכיכר העירונית יינטעו עצים עפ"י ההנחיות הבאות : א. נטיעות חדשות יתבצעו בנפח מינימלי של 7 מ"ק בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'. ב. עצים שיינטעו יעמדו בסטנדרטים הבאים : קוטר הגזע בגובה 20 ס"מ מצואר השורש יהיה 2.5 צול לפחות, גובה כללי של העץ יהיה 3.5 מ' לפחות, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 2.2 מ' לפחות, סה"כ יהיו לעץ 3 ענפי שלד הפונים לכל רוחות השמים. המרחק בין הזרועות יהיה לפחות 50 ס"מ ועוביים בבסיס יהיה לפחות 2 ס"מ, גודל הגוש יהיה בנפח 60 ליטר לפחות, העץ יהיה נקי ממחלות ממזיקים ומעשבים ללא חיגורים או סמני פגיעה על הגזע ופצעי הגיזום שבו יהיו מוגדלים ב-60% משטחם. צוואר השורש יהיה בגובה פני הקרקע ללא חשיפה.	
ניהול מי נגר	6.5
הוראות רשות המים : 6.5.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 6.5.2 יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 6.5.3 יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 6.5.4 יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 6.5.5 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה. 6.5.6 במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות נ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.	
סטיה ניכרת	6.6
6.6.1 סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 [19] לתקנות התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית] התשס"ב 2002 6.6.2 תוספת קומות ותוספת גובה תהווה סטיה ניכרת.	
רישום שטחים ציבוריים	6.7
6.7.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית או לחילופין יופרשו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ככל שתיערך ויירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.	

6.7 רישום שטחים ציבוריים	6.7
6.7.2 השטח המיועד לבניין ציבורי, בקומת הקרקע של בניין המגורים במידה וייקבע שימוש לנ ילדים יצורף אליה חצר בשטח לפי דרישות משרד החינוך, שטח החצר יהיה מתוך מגרש המגורים.	
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
6.8.1 כללי: 6.8.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תצ"ר ע"פ דין בתחום התכנית בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין אישור תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיוון ככול שהדבר יידרש. במקרה של הגשת תצ"ר ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו. 6.8.1.2 אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח וכדומה הכל כדרישת מהנדס העיר. 6.8.1.3 אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית לרבות המרחב הציבורי, שתכלול פירוט גיוון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה וכדומה הכל כדרישת מהנדס העיר. 6.8.1.4 הבטחת הריסת המבנים הקיימים לפני ביצוע הבניה החדשה, פינוי ההריסות יהיה לאתר מוסדר עפ"י הנחיית היחידה הסביבתית בעירייה. 6.8.1.5 אישור רשות התעופה האזרחית למבנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח. ולהקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, 6.8.1.6 קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. 6.8.1.7 בעת הגשת היתר הבניה תוגש תכנית מצבית ועליה סימון כל העצים הקיימים באתר תכנית הפיתוח תבטיח במידת האפשר את שמירתם של רוב העצים הקיימים באתר ותנחה באשר לאופן ההעתקה או עקירה של העצים האחרים. בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית. ובאישור פקיד היערות. 6.8.1.8 תנאי להיתר בניה לכל בנין יהיה נספח מפורט בנושא בניה ירוקה בהתאם לתקן שיהיה תקף לעת הבקשה להיתר בנייה והבנייה תהיה עפ"י הוראות הנספח. 6.8.1.9 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עפ"י ההנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. 6.8.2 הוראות רשות המים: 6.8.2.1 במידה ותידרש שאיבת מי תהום יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בנייה. 6.8.3 הוראות בנושא הרק"ל: 6.8.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתי"ע, לרבות תאום פיתוח הכיכר העירונית עם פיתוח המדרכה. 6.8.3.2 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר. 6.8.3.3 בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כול האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נתי"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, ככול הקשור לזרמים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תנאים למתן היתרי בניה תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.	6.8
פסולת בניין פינוי פסולת בנייה ייעשה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנות והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	6.9
תנאים למתן היתרי איכלוס 6.10.1 תנאי לאיכלוס בניין המגורים יהיה פיתוח הככר העירונית על פי תכנית פיתוח מאושרת ומסירת השטחים לצרכי ציבור לועדה המקומית. 6.10.2 תנאי לאיכלוס הבניין יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. 6.10.3 במידה וסקר גז הקרקע קבע כי יש למגן את המבנה תנאי לטופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל ככול שייקבע שיש צורך.	6.10
תשתיות 6.11.1 נספח ניקוז: תכנית הניקוז בתחום התכנית על פי נספח הניקוז המצ"ב. הנחיות לתקנון והנחיות לשלב תכנון מפורט (פיתוח האתר) 6.11.1.1 הספיקות השכיחות בתדירות של 50%, יושהו בשטחים הציבוריים ובגינות של המגרשים הפרטיים ולא יצאו אל מערכת הניקוז העירונית. 6.11.1.2 יש לשמר 20%-30% משטח מגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור, כשטח מגורים תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. 6.11.1.3 בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים ובשטחים הפרטיים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:20 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. 6.11.1.4 החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה שיהיו עליו) המיוצרים על פי ת"י 27 החדש. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. יש לתכנן את שוחות הקליטה באופן כזה שתהיינה תמיד צמודות לאבני השפה בין הכביש למדרכה. וקוטרן לא יהיה פחות מ-80 ס"מ. 6.11.1.5 תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים. 6.11.1.6 בנקודות הנמוכות תינתן שוחת קליטה ובה 3 יחידות לפחות אך עוד שני קולטנים במרחק 10-15 מטר מכל צד. 6.11.1.7 בעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז, יש לקבל ממתכנן הכבישים/העירייה את הגבהים הסופיים של מערכת הכבישים המתוכננת/הקיימת. 6.11.1.8 צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'. 6.11.1.9 גובה פני הקולטן יהיה לפחות 5 ס"מ נמוך מרום הכביש. 6.11.1.10 מספר הקולטנים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש. 6.11.1.11 מרחק בין תאי קליטה יהיה 40-60 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש.	6.11



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.11	תשתיות
	6.11.1.12 בתחילת כל קו תיעול יהיה קולטן ובו שלוש שכבות קליטה. 6.11.2 נספח מים : 6.11.2.1 חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בתיאום עם מחלקת המים של עיריית רמת 6.11.2.2 חציית קווי מים תהיה תמיד מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות. 6.11.2.3 מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים במבנה תעשנה בתאום עם יועץ הבטיחות של התכנית. 6.11.2.4 על פי הנחיית משרד הבריאות, על קווי המים (בראש המערכת) תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום. 6.11.2.5 קווי המים הראשיים וקווי המים לבתים יעמדו בתקן ישראלי 5458 (אביזרים וחומרים הבאים במגע עם מי שתיה). 6.11.2.6 קטרי הצנרת לחיבור המבנים לא יהיו קטנים מ-6". 6.11.3 נספח ביוב : 6.11.3.1 תנאי להיתר בניה הינו אישור מחלקת הביוב בעיריית רמת-גן לתכנית. 6.11.3.3 חציית קווי מים תהיה תמיד מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.
6.12	היטל השבחה היטל השבחה יגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

7.2.1	מימוש התכנית :
	זמן משוער לביצוע תכנית זו, 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
7.2.2	התכלות התכנית :
	אם לא יוצא היתר בניה בתום 6 שנים מיום פרסומה לתוקף, תתכלה התוכנית. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את התקופה ל-5 שנים נוספות טרם פקיעת התוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

8. חתימות

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ 512836206	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אילן שרקון שרקון בן עמי אשר ושות', משרד עורכי דין בשם הדיירים 51436786	אילן שרקון	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ 512836206	חברה ממשלתית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אילן שרקון שרקון בן עמי אשר ושות', משרד עורכי דין בשם הדיירים 51436786	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פיינארק אדריכלים בע"מ 514072354	עורך ראשי	חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39



שם הנוהל: נוהל מב"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

איל בלייזס
אני החתום מטה _____ (שם עורך התכנית), מספר זהות _____, 055888788

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

א. אני ערכתי את תכנית מס'  28 ("להלן "התכנית") 506-0251132

ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס'  39 וגרסת תשריט מס'  28

ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 18.7.2016, התואמת לגרסת הוראות מס'  40 וגרסת תשריט מס'  28, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.

ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	תסעית או שינוי המיקום של השינוי	מחזור השינוי
1	הוראות	טבלה 5	תיקון טעות סופר בטבלה 5 והזנת שטחי תאי השטח
2			בהתאמה לטבלה 3.2 אשר שואבת את הנתונים
3			מקובץ PLAN.
4			
5			
6			
7			

ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.

ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריאל בלייזס
רשיון מס' 101935
חתימה

18.7.2016
תאריך

איל בלייזס
שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (ע"י תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
יש להזין את סריקת הטופס החתום כצירוף לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.