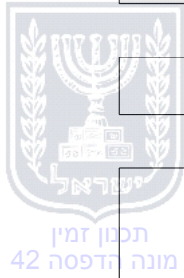


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0185744

רג/1592 מתחם המבדיל-אבא הילל



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה הריסה ובניה מחדש בתחום התוכנית. במסגרתה יהרסו 3 מבני מגורים ובהם 55 יח"ד ושני גני ילדים הנמצאים בפינת רחוב המבדיל-אבא הילל, ר"ג. תכנית זו באה לאחד חלקות בעלות שטח קטן, לחלקה גדולה המאפשרת בניית מגדל בן 34 קומות. (קומת כניסה ומסחר גבוהה + 31 קומות מגורים + קומת גג טכנית כפולה) מעל מרתפי חניה. במגדל יהיו 180 יחידות דיור. גובה מבנה המגורים תואם את מדיניות הועדה המקומית רמת גן לבניה לגובה לאורך רחוב אבא הילל. כמו כן, מציעה התכנית שינוי צורת המגרש הציבורי, הגדלת שיטחו, הריסת המבנים הקיימים ובניה חדשה לשימושים ציבוריים ע"פ תכנית רג/340/ג/52 כולל מרתפי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רג/1592 מתחם המבדיל-אבא הילל

מספר התכנית 506-0185744

1.2 שטח התכנית 3.936 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 182817

קואורדינאטה Y 666604

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - דרך אבא הלל, גוש: 6204 חלקה: 412

ממערב - רחוב המבדיל, גוש: 6205 חלקה: 391, גוש: 6204 חלקה: 413

ממזרח - גוש: 6204 חלקות: 427, 124, 426, 261 (רחוב ארניה), 441

מדרום - גוש: 6204 חלקות: 414, 332

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ארניה	18	
רמת גן	דרך אבא הלל	120	
רמת גן	דרך אבא הלל	122	
רמת גן	המבדיל	24	
רמת גן	המבדיל	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק	408-411	
6205	מוסדר	חלק	389	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
506-0213470	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004

הערה לטבלה:

תכנית זו ממצה את כל זכויות הבניה תכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה, למעט תכנית רג/מק/340/ג/17



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				טלי כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		30/03/2016	טלי כהנא	23/04/2017	חתום להפקדה	לא
בינוי	רקע	1: 2500		03/04/2016	טלי כהנא	24/04/2017	נספח בינוי עירוני חתום להפקדה	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1		28/03/2016	רון לשם	29/03/2016	נספח אקלימי - חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1		16/07/2015	אדיר אלוויס	05/01/2017	מסמך סקר עצים-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		16/07/2015	אדיר אלוויס	05/01/2017	סקר עצים ע"ג בינוי מוצע חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		16/07/2015	אדיר אלוויס	05/01/2017	סקר עצים ע"ג מדידה חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/01/2016	אלכסנדרה גוסובסקי	22/12/2016	נספח תנועה - חתום להפקדה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250		03/03/2016	יאיר קורנברג	19/03/2017	נספח תשתיות - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/11/2014	טלי כהנא	23/04/2017	חתום להפקדה	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**

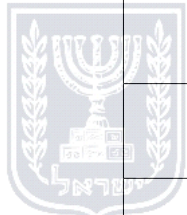
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753780	03-6753374	
	פרטי			אשדר ענב המבדיל בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	

תכנון זמין
מונה הדפסה 42**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר ענב המבדיל בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	57	03-6374200	03-6374203	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753780	03-6753374	
בעלים	שונים ע"י עו"ד ליאור עמידור			תל אביב-יפו	דרך בגין	148	03-6912265	03-6911093	

תכנון זמין
מונה הדפסה 42**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי כהנא		כהנא אדריכלים	רמת גן	תע"ש	1	03-6131361		k- ad@zahav.net.il
	אגרונום	אדיר אלוויס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
מודד מוסמך	מודד	דודן קופרמן	359		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	dotan_ku@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 ע"י הריסת מבנים ישנים והקמת מגדל מגורים בן 34 קומות ו- 180 יח"ד
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית
3. הגדלת השטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום מגרש המגורים, ושינוי צורתו הגיאומטרית. שינוי הייעוד מאזור מגורים ג' לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד משב"צ למגורים ד' עם חזית מסחרית ושינוי ייעוד ממגורים ג' לשב"צ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור למבני ציבור ומאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית
2. קביעת זכויות בניה למבנה בן 32 קומות ושתי קומות טכניות חלקיות הכולל 180 יח"ד כדלקמן: 17,100 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ועוד 2700 מ"ר שטח עיקרי למרפסות ועוד 500 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים. 1100 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו- 500 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור.
3. קביעת 20% מסך יח"ד כדירות ששטחם העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.
4. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מבנים ומוסדות ציבור וקביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מאושרת 506-0213470 (רג/340/ג/52) לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
5. קביעת כניסה משותפת לחניה למגרש המגורים ולמגרש הציבורי.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתחום התכנית בחזית לרחובות המבדיל ואבא הלל.
7. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.936

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+36	36		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	927	+2,028	2,955		2,455 מ"ר בתא שטח 2 ו- 500 מ"ר בתא שטח 1 זכויות הבניה ייקבעו במדויק לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתכנית התקפה רג/ 52/ג/340
מגורים (יח"ד)	יח"ד	55	+125	180		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,397	+15,903	20,300		מגורים 17,100 מ"ר, מרפסות 2,700 מ"ר, מועדון דיירים 500 מ"ר
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,100	1,100		

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**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	285	7.24
מבנים ומוסדות ציבור	794	20.18
מגורים ג'	2,823	71.74
שצ"פ	33	0.84
סה"כ	3,935	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	285.54	7.25
מבנים ומוסדות ציבור	984.82	25.02
מגורים ד'	2,633.36	66.89
שטח ציבורי פתוח	32.89	0.84
סה"כ	3,936.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. השימושים הציבוריים יהיו לחינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חזיתות המבנה יהיו מחומר קשיח או טיח אקרילי. המבנה יהיה מונגש לבעלי מוגבלויות.
ב	הוראות בינוי זכויות הבניה וגובה המבנה יהיו ע"פ תכנית מאושרת 506-0213470 (רג/340/ג/52).
ג	מרתפים 1. במרתפים תותר בניית חניות, שטחים טכניים ושטחי שרות 2. תכנון תקרת המרתף העליון יבטיח מילוי אדמה גננית לשתילת עצים כפי שיסומן בהיתר הבניה, בעומק שלא יפחת מ 1.0 מ' נטו עד פני הקרקע הסופיים המגוננים במגרש, או פיתרון אחר באישור מהנדס העיר.
ד	זיקת הנאה 1. מיקום הסופי של הכניסה ייקבע במסגרת העיצוב האדריכלי בבקשה להיתר, ובלבד שיהיה בתחום תא שטח 2 2. תיקבע כניסה ורמפה לתאי שטח 1 ו- 2 בזיקת הנאה לטובת המגרש הציבורי, כפי שמסומנת בתשריט. 3. תחום זיקת ההנאה והגיאומטריה של זיקת ההנאה לרכב ייקבע בהיתר בניה ע"פ תכנון החניונים. 4. תיקבע זיקת הנאה מעבר להולכי רגל בתחום התכנית בחזית לרחובות המבדיל- אבא הלל כמסומן בתשריט
ה	הנחיות מיוחדות השימוש בשב"צ הקיים יותר וניתן שהמבנים עליו לא יהרסו עד לקבלת היתר בניה למבנה המגורים מכוח תכנית זו.
ו	הנחיות מיוחדות 1. ניתן יהיה לשפץ בלבד את המבנים שבשטח השב"צ הקיים כל עוד לא הוצא היתר בניה לבניין המגורים מכח תכנית זו. 2. הרחבת המבנה הקיים בשב"צ תותר רק לאחר תקופת התכלות תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ניתן יהיה להעביר תשתיות הדרך תשמש למדרכות, חניות ומעבר כלי רכב ע"פ תכנית רג/340
4.2.2	הוראות

4.2	דרך מאושרת
א	הפקעות ו/או רישום תא שטח 3 יופקע ויירשם ע"ש הרשות המקומית
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	1. יהיה ניתן להעביר תשתיות 2. ישמש למעבר הולכי רגל וניתן יהיה להקים מדרגות ו/או רמפה לנגישות ע"פ תכנית רג/340 3. שימושים נוספים ע"פ תכנית רג/340.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
4.4.2	1. מוסדות ציבור בקומת הקרקע ובקומת גלריה בהיקף של עד 500 מ"ר עיקרי 2. מסחר בקומת קרקע ובקומת גלריה בהיקף של עד 1100 מ"ר עיקרי 3. מגורים בקומות 1-31 בהיקף של עד 20300 מ"ר עיקרי - שטח זה כולל מרפסות ומועדון דיירים
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
ב	חדרים משותפים לשימוש כלל הדיירים. 1. בקומת המרתף, בקומת הקרקע, בקומת הביניים תותר בניית שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי המגורים ובכלל זה חדר ועד, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדר עגלות וירשם כרכוש משותף בבעלות בעלי דירות המגורים בבניין. 2. תותר בניית חדרי שירותים ורחצה כחלק מחדרי הכושר. השטח הנ"ל יהיה עד 500 מ"ר ויחושב כשטח עיקרי. למעט שטח לחדר עגלות אשר ייחשב כשטח שרות. 3. שטח זה יירשם על שם כל בעלי דירות המגורים בבניין. 4. שטחים לרווחת הדיירים שלא יירשמו בהיתר הבניה ו/או לא ייבנו, יתכלו ולא ניתן יהיה לנייד אותם לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 5. במידה ומועדון הדיירים ימוקם בקומה הראשונה או כל שטח משותף אחר יוצמד לו שטח המרפסת הצמודה אליו לשימוש כלל דירות המגורים בבניין.
ג	הוראות בינוי
ד	שטחי דירות יהיה עד 95 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד בממוצע מתוכם לפחות 20% מהדירות בתכנית, יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.
ג	הוראות בינוי
ד	שטחי שירות - עד 50 מ"ר ליח"ד, שטח זה כולל מבואות, חדרי מדרגות קומתיים, ואינו כולל שטחי שירות בקומת מרתף וגגות טכניים.
ד	הוראות בינוי
ד	א. תיקבע בניה בקומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בניין של 3 מטר. ב. תיקבע חזית מסחרית הכוללת קולונדה (עד קו בניין "0") לכיוון רחוב אבא הילל ולרחוב המבדיל. ג. חזית מסחרית לכיוון רחוב המבדיל תיקבע ככל הניתן לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי. ג. עומק כל תחום הקולונדה יהיה של 3 מ' לפחות לאורך החזית אבא הלל - המבדיל.

4.4

מגורים ד'

ד. כל תחום הקולונדה יהיה בזיקת הנאה לציבור.

ה

הוראות בינוי

פרגולות - תותר בניית פרגולה בכל המרפסות בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת, ע"פ תוכנית אחידה למגרש.

ו

הוראות בינוי

1. גובה המבנה - גובה המבנה מעל מרתפי החניה יכלול קומת מסחר גבוהה מעליה עד 31 קומות מגורים ועד 2 קומות טכניות - סה"כ במבנה עד 34 קומות שמתוכן אחת בגובה כפול.
2. גובה המבנה ע"פ הנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית

ז

הוראות בינוי

קו בניין למגדל בחלקו הצפון מזרחי (פינה) של המגרש יהיה לפחות 11 מ' כמסומן בתשריט

ח

הוראות בינוי

- א. ניתן להקים עד 500 מ"ר שטחי ציבור, אשר יירשמו על שם עיריית רמת גן לשימוש של תרבות, קהילה וחינוך, סדנאות לאמנים לצורך עבודה ותצוגה.
- ב. מיקום הסופי של שטחי הציבור ייקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי.
- ג. תקבע כניסה נפרדת ככל הניתן לשטח הציבורי ובמידה והשטח הציבורי ימוקם בקומת הגלריה וקומת הקרקע יוקצו שטחי שירות בהתאמה.
- ד. ככל שיימצא לעת הוצאת ההיתר כי אין צורך בשטח הציבורי במבנה הנ"ל - במגרש זה, בסמכות הועדה המקומית יהיה לבטלו ושטחים אלו יתכלו. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.

ט

הוראות בינוי

1. מחסנים - תותר בניית מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיור, בשטח המרתף/שטח קומת הקרקע/קומת הביניים. לא יותר ממחסן אחד לדירה.
2. אחסון אופניים לכל דירה יוסדר במחסן הדירתי ו/או במחסן משותף במעמד היתרי בניה.

י

הוראות בינוי

1. מרפסות - שטחי המרפסות (למעט מרפסות הגג) יהיו עד 15 מ"ר במוצע לכל יחידת דיור, וסה"כ לא יותר מ- 2,700 מ"ר.
2. צירוף שטחי המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת

יא

הוראות בינוי

1. האזור התפעולי בקומה המפולשת ייסגר באלמנטים כדוגמאת הבניין.
2. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יתוכנן קירוי השטח התפעולי כך שיאפשר גינון מגוון בתכסית אינטנסיבית בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

יב

מרתפים

1. תיוותר תכסית תת קרקעית פנויה של 5% - 15% משטח המגרש ובהתאם להוראות תמ"א/4/ב/34
2. במרתף תותר בניית שטחים טכניים ושטחי שרות ושטחים עיקריים לטובת הדיירים כגון



4.4

מגורים ד'

מחסנים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים וכו'.

3. מספר קומות מרתף עד 4. תוספת מרתף או מקומות חניה לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטיה לתוכנית.

4. תכנון תקרת המרתף העליון יבטיח מילוי אדמה גננית לשתילת עצים כפי שיסומן בהיתר הבניה, בעומק שלא יפחת מ 1.0 מ' נטו עד פני הקרקע הסופיים המגוונים במגרש, או פיתרון אחר באישור מהנדס העיר.

יג

חניה

1. תתוכנן רמפה משותפת לתאי שטח 1+2 עבור גישת רכב לתת הקרקע עבור שני המגרשים, המגורים והציבורי, בתחום מגרש מגורים ד עם חזית מסחרית - בתא שטח 2 בלבד.

2. הרמפה משמשת עבור גישה לתת הקרקע עבור תאי השטח 1+2 תמוקם לכל אורכה עד למפלס המרתף העליון בתחום מגרש המגורים - תא שטח 2 בלבד.

3. מיקומה הסופי של הרמפה בתוך מגרש המגורים ייקבע במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי בכפוף לאמור בסעיפים 1+2 לעיל.

4. מרתפי החניה, ע"פ נספח הבינוי ונספח התנועה המצורף ובכפוף לאישור כיבוי אש.

5. כל החניות לרבות חניה לרכב דו גלגלי יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המרתפים בלבד.

יד

הוראות פיתוח

במסגרת הפיתוח יתוכנן אמצעי הפרדה קשיח בין קומת הקרקע הבנויה שבשב"צ לבין הרמפה לירידה לחניון, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

טו

עיצוב אדריכלי

בטרם בקשה להיתר בניה תאושר תכנית לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני הכל כדרישת מהנדס העיר. בתכנית לעיצוב אדריכלי יוגדל ככל הניתן השטח לחילחול

טז

פסולת בניין

פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

יז

זיקת הנאה

1. תקבע כניסה ורמפה לתאי שטח 1 ו- 2 בתחום מגרש המגורים תא שטח מס' 2 ובזיקת הנאה לטובת המגרש הציבורי במפלס הכניסה.

2. מיקום הסופי של הכניסה ייקבע במסגרת העיצוב האדריכלי בבקשה להיתר, ובלבד שיהיה בתחום מגרש המגורים - תא שטח 2.

3. תחום זיקת ההנאה והגיאוטרסיה של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר בניה ע"פ תכנון החניונים ובהתאם לאמור בסעיפים 1+2 לעיל.

4. תיקבע זיקת הנאה מעבר להולכי רגל בתחום התכנית בחזית לרחובות המבדיל- אבא הלל כמסומן בתשריט

יח

מסחר

א. תותר בנית קומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בניין 3 מ'

ב. הכניסה למבנה המגורים תופרד מהכניסה לשטחי המסחר.

4.4

מגורים ד'

ג. כלי אצירת האשפה של המסחר יופרדו מאלה של המגורים.
 ד. תקבע קולונדה עד קו בניין 0 ובעומק 3 מ' לפחות לכיוון רחוב אבא הלל. קולונדה עד קו בניין 0 ובעומק 3 מ' לכיוון רחוב המבדיל תקבע לעת תכנית עיצוב אדריכלי ככל הניתן.
 ה. במסגרת היתרי הבנייה ייקבעו אזורי זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ולרכבים בהתאם לקבוע בתכנית זו.

יט

בניה ירוקה

הבניה תעשה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה לפחות ברמת כוכב אחד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית במידה ודרישותיה עולות על כוכב אחד בעת הוצאת היתר בניה.

כ

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת גני ילדים חלופיים כפתרון קבע בין אם בתחום התכנית ובין אם במגרשים סמוכים בכפוף לאישור אגף החינוך בעירייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור		1		985	2455 (1)	1228	3750 (2)		20	6	4	2	2	2	5 (3)
מגורים ד'	מגורים	2		2633	20300 (4)	9000	10005 (2)	180	126	34 (5)	4	5 (6)	5	5	5
מגורים ד'	מסחר	2			1100	300						5	3	5	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	01		500	150						5	5	5	5
דרך מאושרת		3		285											
שטח ציבורי פתוח		4		33											

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הניתנות והמוזכרות בתכנית זו, ממצות את מלוא זכויות הבניה בתכנית ועל כן הוראות בעניין זכויות בניה נוספות בתכנית רג/340 על תיקוניה לא תחולנה על תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה הסופיים יהיו ע"פ תכנית 506-0213470 (רג/340/ג/52) המאושרת.

(2) המרתפים יהיו בתכנית מירבית של עד 95% ועד לקו בנין "0".

(3) לרחוב המבדיל.

(4) מגורים 17,100 מ"ר, מרפסות 2,700 מ"ר, מועדון דיירים 500 מ"ר.

(5) 34 קומות שמתוכן אחת בגובה כפול וקומות טכניות.

(6) קו הבניין בחלקות הצפון מזרחי (פינה) יהיה לפחות 11 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
6.2	חניה	1. נספח התנועה והחניה יהיו מנחה בלבד. 2. הסדרי התנועה והחנייה, יהיו באישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר ומחלקת התנועה, לא יהיו שינוי לתכנית זו. 3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 4. בהיתר הבניה תיקבע חניה לאופנים. תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. 5. תכנון פירי איזורור יהיה ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. 6. פירי האיזורור מהחניונים לא יופנו לשטחים בזיקת ההנאה למעבר הציבור ולא לשטחי פיתוח משותפים
6.3	רישום שטחים ציבוריים	השטחים המיועדים לשטחי ציבור במסגרת תכנית זו והנכללים במגרשים עליהם חלות הוראות איחוד וחלוקה, יופרשו במסגרת הוראות טבלת האיחוד וחלוקה שתערך בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	1. אישור רשות התעופה האזרחית. 2. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית, אשר בה יופרשו השטחים הציבוריים 3. אישור תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. 4. הבטחת רציפות פעילות גני הילדים תהיה במהלך תקופת ההריסה והבניה וע"פ החלטת אגף החינוך בעיריית רמת גן. 5. תיאום מול מחלקות העירייה בהתאם להנחיות מחלקת תיאום תשתיות 6. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיקום על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	הנחיות פקיד היערו 1. תאושר כריתת עצים לפי טבלאות שבנספחי "שמירה על עצים בוגרים". 2. פיתוח תעלת שתילה ברחוב המבדיל וברחוב אבא הלל - תעלת שתילה ברוחב 1.2 מ', ובעומק ע"פ בקשת מחלקת גנים ונוף. תאום אופי התעלה יערך עם מחלקת גנים ונוף העירונית. 3. חישוב ערך פיצוי נופי יערך טרום הוצאת היתר בניה. 4. נטיעת עצים במרווחים של 8 מ' לאורך רחוב המבדיל ולאורך רחוב אבא הלל בקטע המקביל



תנאים למתן היתרי בניה	6.5
לפרוייקט. העצים יהיו בגודל מינימלי 3", או גודל 9" לפי הנחיות פקיד היערות העירוני. 5. בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי יש להראות נטיעת 15 עצים בתוך מתחם הפרוייקט. גודל העצים 9" לפחות ע"פ הנחיות פקיד היערות העירוני. 6. עומק שתילה מעל לחניונים יהיה לפחות 1.4 מ' עומק. כל עץ יקבל בית גידול השווה ל- 7 מ"ק.	
סטיה ניכרת	6.6
1. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. תוספת קומות למבנה המגורים מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. גובה המבנה האבסולוטי המירבי הכולל בתכנית הינו מחייב (כפי שמופיע בנספח הבינוי) וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. סטיה מהוראה שבסעיף 4.4.2 א סעיף קטן ד בהתייחס להקמת 500 מ"ר שטח ציבורי במבנה המגורים תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	
זיקת הנאה	6.7
1. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכבים כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את תווי זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר. 2. חישוב שטח הזיקה יערך ע"י מודד מוסמך ויאושר ע"י מחלקת התכנון בעיריית רמת גן.	
היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ביוב	6.9
ככל שיידרש - העתקת קו הביוב העובר בתחום מגרש הציבורי תעשה בתאום עם מחלקת ביוב בוועדה המקומית רמת גן.	
איחוד וחלוקה	6.10
תכנית זו הינה תכנית הקובעת מגרשים לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו בסמכות הועדה המקומית. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית יהיה ל- 7 שנים שבסיומן התכנית תתכלה במידה ולא תמומש.
2. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית ב- 3 שנים נוספות ובלבד שההחלטה תינתן בתוך המועד.
3. מימוש התכנית לעניין סעיף ההתכלות יהיה ביצוע בפועל של הריסת הבניינים הקיימים למגורים.

