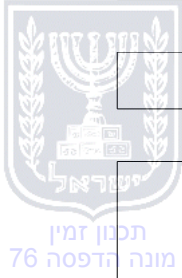


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0429415

רג/1737 - החשמונאים - בועז



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה במסגרת פינוי בינוי במתחם פינת רחובות החשמונאים, בועז והשומר. מטרת התכנית היא תכנון מגדל מגורים תוך יצירת מרחב ציבורי במפלס הקרקע, באמצעות קביעת זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע של המבנה. במרחב זה ישולבו שימושים לטובת הציבור. בתכנית מתבצע איחוד 3 חלקות והריסה של 3 מבני מגורים בני 42 יח"ד ומסחר הכולל 4 חנויות בתחומן, במקומם יבנה מגדל בן 18 קומות ו- 107 יח"ד ותיקבע חזית מסחרית לאורך רח' החשמונאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1737 - החשמונאים - בועז

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0429415

1.2 שטח התכנית 1.750 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | רמת גן |
| קואורדינאטה X | 182100 |
| קואורדינאטה Y | 665250 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בועז 18 פינת רחוב החשמונאים 36, החשמונאים 38.
 מצפון: חלקה 298 בגוש 6128 (רחוב בועז, בייעוד דרך)
 ממזרח: חלקה 96 בגוש 6128 (רחוב החשמונאים, בייעוד דרך)
 מדרום: חלקות 513, 2105 בגוש 6167 בתחום עיריית גבעתיים (השומר 7,5, שטח לבנייני ציבור)
 ממערב: חלקה 210 בגוש 6128 (בועז 16, מגורים ג')

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 | בועז | 18 | |
| רמת גן | בועז | 20 | |
| רמת גן | החשמונאים | 36 | |
| רמת גן | החשמונאים | 38 | |

שכונה שכונת החשמונאים, סמוך לגבול עם גבעתיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6128 | מוסדר | חלק | 303-305 | |

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

גבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 27/12/1979 | 659 | 2591 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/ 340 |
| 29/03/1985 | | 3181 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/ 340 /ג/ 1 |
| 15/02/2007 | 1623 | 5629 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/ 340 /ג/ 3 /1 |
| 16/02/2006 | 1900 | 5495 | | החלפה | רג/ 340 /ג/ 15 |
| 12/01/2006 | 1214 | 5480 | | החלפה | רג/ 340 /ג/ 21 |
| 08/10/1992 | 55 | 4047 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/ 340 /ג/ 3 |
| 07/10/2010 | 237 | 6140 | | החלפה | רג/ 340 /ג/ 30 |
| 14/11/2012 | 880 | 6496 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/ 340 /ג/ 31 |
| 15/03/2001 | | 4972 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/ מק/ 340 /ג/ 11 |
| 29/04/2004 | | 5293 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/ מק/ 340 /ג/ 17 |
| 27/11/2005 | 605 | 5462 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 19 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/ מק/ 340 /ג/ 19 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 ממשיכות לחול. | 5837 | 4254 | 05/08/2008 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א תחולנה על תכנית זו. | 5561 | 4485 | 30/07/2006 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב ממשיכות לחול. | 6515 | 1601 | 17/12/2012 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 33 | החלפה | | 5931 | 2935 | 16/03/2009 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 38 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 ממשיכות לחול. | 6101 | 3573 | 24/06/2010 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 9 | החלפה | | 4451 | | 24/10/1996 |

הערה לטבלה:

1. לתכנית לא יוספו זכויות מתכנית רג/340 על תיקוניה.
2. לתכנית לא יתווספו זכויות מתוקף מתכניות מקומיות.
3. תכניות רג/340/ג/15, רג/340/ג/21 ו-רג/מק/340/ג/9 לא חלות בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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 | | | | מוטי כסיף | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | מוטי כסיף | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 10/10/2019 | מוטי כסיף | 15: 35 10/10/2019 | נספח מצב מאושר | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 13/07/2020 | מוטי כסיף | 13: 08 19/07/2020 | נספח בינוי מנחה | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | 1 | 14/07/2020 | עמוס אוויניר | 13: 05 19/07/2020 | נספח תנועה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 16 | 14/07/2020 | אדיר אלווס | 13: 01 19/07/2020 | סקר עצים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 250 | 1 | 14/07/2020 | אדיר אלווס | 13: 01 19/07/2020 | שמירה על עצים בוגרים - רקע מדידה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 250 | 1 | 14/07/2020 | אדיר אלווס | 13: 02 19/07/2020 | שמירה על עצים בוגרים - רקע פיתוח | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | | 2 | 12/12/2019 | שלומי מערבי | 13: 10 19/07/2020 | טבלאות איזון | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | רקע | | 29 | 12/12/2019 | שלומי מערבי | 13: 09 19/07/2020 | עקרונות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים | לא |
| סקר גיאולוגי | רקע | | 23 | 27/08/2019 | רן קליק | 15: 19 22/09/2019 | סקר היסטורי וסקר גזי קרקע | לא |
| חוות דעת סביבתית | מנחה | | 34 | 28/07/2019 | רן קליק | 10: 24 28/07/2019 | דו"ח הצללות רוחות | 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 |
|------------------------------|-----|-----------|---------------|-----------|-----------------|--------|-----|------------|------------|---------------------------|
| עו"ד מיופה כוח הדיירים | אחר | אילן גלזר | 15087 | אילן גלזר | תל אביב- יפו | הנחושת | 3 | 03-6114920 | 03-6114921 | ilan@glaser- law.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|---------------|--------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------|
| פרטי | אור שקד | | יורו אפ ב.ח. | רמת גן | תובל | 13 | 03-5755941 | 03-5758730 | or@europ.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 | מוטי כסיף | 25967 | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים | רמת גן | תובל | 11 | 03-6123040 | 03-6123050 | blk@blk.co.il |
| מהנדס תנועה | יועץ | עמוס אוויניר | 28440 | אופק הנדסת תנועה בע"מ | הוד השרון | החרש (1) | 4 | 09-7706000 | 09-7706001 | amos@ofec- eng.co.il |
| | אגרונים | אדיר אללוס | | אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ | חגור | כלנית | 87 | 03-9032190 | | |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|--------------|---------------|---|-----------------|------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | חוסאם מסארוה | 894 | מ.ח הנדסת מדידות בע"מ | טייבה | (2) | | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bez eqint.net |
| שמאי מקרקעין | שמאי | שלומי מערבי | 485 | שלומי מערבי כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד | תל אביב- יפו | (3) | 17 | 03-6993495 | | maaravis@be zeqint.net |
| אדריכל | יועץ סביבתי | רן קליק | | יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ | תל אביב- יפו | | 21 | 077-3508001 | 077-3508003 | office@yozm ot-sviva.com |

(1) כתובת: אזה"ת נווה נאמן.

(2) כתובת: טייבה, המשולש 40400.

(3) כתובת: רמת אביב החדשה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

איחוד 3 חלקות ביעוד מגורים ג' למגרש אחד, הריסת 3 מבני מגורים בני 2-3 קומות והקמת מבנה מגורים בן 18 קומות שיכלול עד 107 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.

ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

ג. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה להריסת 3 מבני מגורים והקמת מבנה מגורים בן 18 קומות עם חזית מסחרית ושטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1 |
| דרך מוצעת | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 2 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 1,750 | 100 |
| סה"כ | 1,750 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 77.78 | 4.40 |
| מגורים ד' | 1,690.86 | 95.60 |
| סה"כ | 1,768.64 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>(א) מגורים : מגורים ושטחים נלווים למגורים.</p> <p>(ב) שטח לצורכי ציבור : לשימושים של חינוך, קהילה רווחה ותרבות. ככל שייקבע שימוש לגן ילדים תוקצה חצר בהתאם לתקנים של משרד החינוך.</p> <p>(ג) חזית מסחרית בקומת הכניסה ובגלריה : בקומת הכניסה תיקבע חזית מסחרית בהיקף שטח כמצויין בטבלה 5.</p> <p>(ד) מרתפים : יותר שימושים לחניה, פינוי אשפה, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תקרת המרתף תתוכנן כך שישולבו בה אזורים למילוי אדמה בעומק 1.2-1.5 מ' לפחות לשם נטיעת עצים, בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות ציבוריות והצבת אביזרי רחוב בחזית המגרש. לאלמנטים שיש לשמור עבורם עומק קרקע.</p> <p>ג. תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. באזורי החלחול לא יותרו ריצופים ומדרכות, למעט ריצוף מחלחל.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי ציבור : א. תותר הבלטת גגונים מעל לחצרות, מעבר לקווי הבניין.</p> <p>2. שטחי מסחר : א. גובה קומת המסחר לא תעלה על 6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. תותר הקמת גלריות עבור המסחר בשטח על פי התקנות ומתוך סה"כ השטחים המותרים למסחר.</p> <p>3. מגורים :</p> <p>א. תכנית יעצוב אדריכלי ונופי שתאושר כתנאי למתן היתר בנייה תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח שטח, פיתוח המרחב הציבורי, הנחיות לנטיעת רצף עצי צל והוראות להגנה על העצים הגובלים בתכנית מדרום לעת בניית המרתפים.</p> <p>ב. מרפסות : יותר מרפסות בשטח כמפורט בטבלה 5. לא ניתן יהיה להבליט את המרפסות מעבר לקווי הבניין.</p> <p>ג. מס' קומות מירבי : מתחת למפלס הכניסה הקובעת : 5 קומות מרתף מעל לכניסה הקובעת : קומת קרקע גבוהה חלקית (הכוללת גלריה עבור המסחר) + 16 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני. סה"כ 18 קומות.</p> |





תכנון זמין
הדפסה 76



תכנון זמין
הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|---|
| | <p>ד. גובה מירבי :</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה המבנה לא יעלה על 65.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ה. מערכות טכניות :</p> <p>1) תותר התקנת מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון. כל חלל טכני שניתן למקם בתת הקרקע יתוכנן שם. חללים טכניים בקומת הקרקע יתוכננו כולם בקווי הבניין, בתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2) מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבניין או בחדרים ייעודיים במבנה באישור הועדה המקומית.</p> <p>3) מחסנים ומתקנים טכניים כגון : חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום יתאפשרו במרתפים, בכפוף להוראות התכנית הראשית, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p> <p>4) פתרון לבלוני הגז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר גז.</p> <p>ו. קומת הגג :</p> <p>תכסית קומת הגג עד 75% משטח הקומה האחרונה ללא שטח מרפסות בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ז. התכנון יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>א. בחירה בפתרון חניה : מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה הירידה לחניון במפלס 1- תהיה באמצעות רמפה.</p> <p>ב. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי, תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ומס' הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p> <p>ג. יותר קו בנין "0" לקומות המרתף, בכפוף לכך שהתכסית לא תעלה על 85%. קו הבניין למרתף העליון יהיה 5 מ' לכיוון רח' החשמונאים.</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. לא יותרו חריגות מקווי הבניין, ובכלל זה חריגת מרפסות ומסתורי כביסה לכל הדירות, למעט האמור בסעיף ג'.</p> <p>ג. תותר הבלטת גגונים מעל לחצרות גני הילדים מעבר לקווי הבניין.</p> <p>ד. עבור שטחי המסחר - קו בניין קדמי מזרחי לרח' החשמונאים יהיה 5 מ' + 2.5 מ' סטיו (קולונדה) בזיקת הנאה למעבר הציבור.</p> |
| ה | <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. יוקצה שטח לצורכי ציבור בקומת הכניסה.</p> <p>2. ככל שייקבע שימוש לגן ילדים תוקצה חצר בהתאם לתקנים של משרד החינוך.</p> <p>3. השטחים לצורכי ציבור יועברו לידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור, כמסומן בתשריט.</p> |

| מגורים ד' | 4.1 |
|---|-------|
| הנחיות מיוחדות | ז |
| <p>1. דירות קטנות: שטחן של לפחות 20% מכלל הדירות בבניין ולא יותר מ-30% יהיה עד 75 מ"ר שטח פלדלת.</p> <p>2. שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-50 מ"ר שטח פלדלת.</p> | |
| בניה ירוקה | ח |
| <p>א. הבנייה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלבנטיים לנושא בנייה בת קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. ההתעדה תהיה ברמת 2 כוכבים לפחות, או על פי מדיניות הוועדה המקומית בעניין - לפי המחמיר מביניהם.</p> | |
| דרך מוצעת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| נתיב להולכי רגל, גדרות, מדרכות נטועות ותשתיות ציבוריות ככל הנדרש. | |
| הוראות | 4.2.2 |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|---|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|---------------------------|--------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (6) | 5 | 3 | (2) 65 | 107 | | 1240.63 | 21711 | 7437 | | 5564 | (1) 8710 | 1 | מגורים | ד' מגורים ד' |
| (6) | 5 | 3 | (10) | | | 14.86 | (8) 260 | | | (9) | (8) 260 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | ד' מגורים ד' |
| (6) | 5 | 3 | (10) | | | 19.43 | (12) 345 | | | 85 | (12) 260 | 1 | מסחר | ד' מגורים ד' |
| (6) | 5 | 3 | (2) 65 | 107 | 55 | 1275.2 | 22316 | 7437 | | 5649 | 9230 | 1 | <סך הכל> | ד' מגורים ד' |



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------|---------------------|---------|--------------------------------|
| מגורים ד' | מגורים | 1 | 1284 (7) |
| מגורים ד' | מבנים ומוסדות ציבור | 1 | |
| מגורים ד' | מסחר | 1 | |
| מגורים ד' | <סך הכל> | 1 | 1284 (7) |

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 בנין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש, למעט קו הבניין במרתף העליון לרחוב החשמונאים שיהיה 5 מ'.
- תכנית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם 150 מ"ר למועדון דיירים אשר יירשם כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות.
- 98.67 מ' מעל פני הים. לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- קומת קרקע גבוהה חלקית (הכוללת גלריה עבור המסחר) + 16 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני.
- דרומי.
- מערבי.
- מזרחי (חשמונאים) 5 מ' + 2.5 מ' סטיו (קולונדה) בזיקת הנאה למעבר הציבור, צפוני (בועז) 4.5 מ'.
- לא ניתן לצרף את שטח המרפסת לשטח הדירה.
- עבור שימוש ציבורי בקומת הכניסה. שטח זה אינו ניתן להמרה.
- ככל שיידרשו שטחי שירות לכיתות גן, הם יהיו בנוסף.
- הקומה נכללת במניין הקומות של כלל הבניין.
- קו בניין מערבי יהיה 3 מ' בקומת הקרקע בלבד ולמבנה הציבורי בלבד וזאת במידה ועפ"י הנחיות ודרישות אגף החינוך לא ניתן יהיה לקבוע את המבנה הציבורי בקו בניין של 5 מ'.
- כולל שטחי מסחר בגלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------------------------|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>1. נספח הבינוי הינו מנחה למעט בכל הנוגע לקווי הבניין בתא השטח, אשר הינם מחייבים.</p> <p>2. הוראות הפיתוח ונספח הבינוי יתואמו עם הועדה המקומית, להשתלבות והנגשה עם המדרכות ולטיפול בשטחים בזיקת הנאה.</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>1. תקן חניה לרכב יהיה ע"פ התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, וייקבע כתקן מקסימלי. הוספת קומות מרתף ושטחי שירות בהתאם, לשם עמידה בתקן החנייה לא תהווה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p>2. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים שאינם למגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>4. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי, תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ומס' קומות שיענו על הנדרש לצורך הקמתו.</p> <p>5. מענה לרכב תפעולי ותברואה יהיה בתת הקרקע. הפתרון המפורט לפינוי אשפה בתת הקרקע יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי באופן שלא יגרע מהשטח הכולל לחלוח.</p> <p>6. רמפת כניסה לחניה לא תתחיל בתחום זיקת הנאה לציבור או מחוץ לתחום קווי הבניין העיליים.</p> | |
| 6.3 | ניהול מי נגר |
| <p>1. 15% משטח התכנית ישמר כשטח פתוח ומחלחל לכל עומקו, להחדרת מי נגר. שטחים אלה יישמרו בהיקף המגרש, כך שיתאפשרו שתילות בתחום זה.</p> <p>2. בחישוב 15% שטחים מחלחל לא ייכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה או ריצוף.</p> <p>3. לא תותר הפניית מי נגר מתחום המגרש לשטח הציבורי.</p> | |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>1. תוצג תכנית לשימור עצים עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. תוצג תכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. לא תותר חפירה במרחק של מיני' 4 מטר מעצים לשימור.</p> <p>3. תכנית נטיעות במגרש תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף בעל רישיון מתאים ותוגש טרום קבלת היתר.</p> | |
| 6.5 | סטייה ניכרת |
| <p>1. ניווד שטחים ממבנים ומוסדות ציבור לכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. ניווד שטחים משימוש מסחר לשימוש תעסוקה או למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. לא ניתן יהיה לצרף את שטח המרפסת אל שטח הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> | |
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>1. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית.</p> | |

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

2. תכנית פיתוח מאושרת על ידי אדריכלית נוף מחלקת תכנון. בתכנית הפיתוח יוטמעו הנחיות פקיד היערות מיום 31/10/19.
3. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
4. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה למבנה על כל השירותים שבו.
5. אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.
6. קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה, בתיאום עם הוועדה המקומית.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על מונה הדפסה 76 תכנון זמין
- משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים בהיתר הבנייה.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
9. בהיתר הבנייה יסומנו מקומות להעלאה והורדת ילדים בתיאום עם אגף התנועה בעירייה.

6.7

זיקת הנאה

1. יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל על פי המסומן בתשריט.
2. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה. תתאפשר התקנת אביזרי רחוב ותמרורים.

6.8

פסולת בניין

פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.9

הפקעות ו/או רישום

1. עם אישורה תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.
2. תנאי להיתר יהא אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו תיאום עם רשות תעופה אזרחית.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה, ככל שיש צורך, ע"פ החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין. התכנית תתבטל במידה ובתוך 5 שנים מיום אישורה לא יוצא היתר בנייה מכוחה, ועל המגרש יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.