

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0282186

רג/1703 - הרא"ה 75-77-79 פינוי בינוי



תל-אביב

מחוז

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

התכנית המוצעת מאחדת שלושה מגרשים המיועדים למגורים, למגרש אחד, לצורך הקמת מבנה חדש ברחוב הרא"ה 75,77,79 ברמת גן. התכנית מסדירה את הדרך בין רח' הרא"ה לרח' הבנים תוך שינוי ייעוד הקרקע משצ"פ ומגורים לדרך. התכנית מציעה פיתוח מתחם עם עירוב שימושים למגורים, מסחר ושבי"צ. מעל קומת הכניסה המסחרית-ציבורית, התכנית מציעה מבנה מגורים בן 20 קומות, שיכיל 90 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רג/1703 - הרא"ה 75-77-79 פינני בינוי

**מספר התכנית**

506-0282186

1.2 **שטח התכנית**

1.839 דונם

1.4 **סיווג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

מחוזית

**לפי סעיף בחוק**

ל"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	183636
קואורדינאטה Y	665606

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברחוב הרא"ה 75,77,79, בין רחובות הרא"ה והבנים, בסמוך לגבול בני ברק.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	79	הרא"ה	רמת גן
	75	הרא"ה	רמת גן
	77	הרא"ה	רמת גן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6159	מוסדר	חלק	356-358	487

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 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

## 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/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. הוראות תכנית רג/ 340 ג תחולנה על תכנית זו.	2651		14/08/1980
רג/ 340 ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. 1. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	3181		29/03/1985
רג/ 340 ג / 15	ללא שינוי	תכנית רג/ 340 ג / 15 לא תחול על התכנית שבנידון	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 ג / 21	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. 21. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. 3. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 ג / 3 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. 1 / 3. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. 4. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	4085	1742	15/02/1993

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 /ג/ 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 10. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 10 תחולנה על תכנית זו.	4486		30/01/1997
רג/ מק/ 340 /ג/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
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/ 2 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 /ג/ 33	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 33. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 33 תחולנה על תכנית זו.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 /ג/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 38. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 38 תחולנה על תכנית זו.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 /ג/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 6. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 6 תחולנה על תכנית זו.	4413		28/05/1996
רג/ מק/ 340 /ג/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 8. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 8 תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996
רג/ מק/ 340 /ג/ 9	ללא שינוי	תכנית רג/ 340 /ג/ 9 לא תחול על תכנית זו	4451		24/10/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

## 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				צבי מוססקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		60	10/11/2021	נחי ברודט	14: 25 10/11/2021		לא
חוות דעת כלכלית	רקע			25/12/2017	אריה קמיל	12: 29 11/03/2020		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	25/03/2020	קרני גטריידה	15: 11 29/11/2021	נספח לטבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	28/11/2021	קרני גטריידה	15: 14 29/11/2021		לא
כתב שיפוי	מחייב		4	10/03/2019	יוגב דוניו	16: 26 24/03/2019		לא
סקר איכות קרקעות	מחייב		19	27/12/2020	שמואל אפוטה	15: 57 29/12/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	01/11/2021	צבי שמשוביץ	07: 51 02/11/2021		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 100		26/10/2020	רביד גת	15: 16 26/10/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 200		01/11/2021	צבי מוססקו	09: 20 01/11/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200		27/10/2021	רועי קופר	07: 50 02/11/2021	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/08/2020	פטר לייבוביץ	15: 23 16/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/08/2015	גיוסי עבד אלמנעם	08: 59 13/03/2019		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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמית ערד	16753		רמת גן	אלוף דוד	145	072-2344561	072-2344562	amitarad@013.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלומי כהן		כוכב התחדשות עירונית	נתיבות	(1)	132	08-9934666	08-9944917	kohav.hanegev@gmail.com

(1) כתובת: אברהם רוזנמן.

**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	צבי מוססקו	7984	צבי מוססקו אדריכלים	הרצליה	(1)		09-9583798		office@mose.sso.com
מהנדס תנועה	יועץ	פטר לייבוביץ	18083	פטר לייבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360		תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6961250		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ בניה ירוקה	יועץ	נחי ברודט		חברת קיימות ושפי"ע	תל אביב- יפו	קרליבך	2	03-9172202		nachi@kaya mutshefa.co m
שמאי וכלכלן	שמאי	קרני גטריידה	1264	יצחק זרניצקי הנדסה ושמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	שד' ירושלים	28	03-5184833	03-5184879	karni@zarnit zky.co.il
	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		ג'לג'וליה	(2)		03-9396510	03-9396510	abedj1969@h otmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה			בית שאן	התומר	6	04-6585721		shmuel@envi rotech.co.il
מהנדס מכונות	מהנדס	רביד גת	85885		פתח תקוה	הלפיד	9	03-9246310		info@raviden g.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	רועי קופר		קופר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		roycooper@g mail.com
אגרונום	סוקר עצים	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@g mail.com

(1) כתובת : משכית 6.

(2) כתובת : רחוב 158/9.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

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 ע"י פינני שלושה מבני מגורים הכוללים 29 יח"ד והקמת מבנה מגורים בן 20 קומות הכולל 90 יח"ד, חזית מסחרית וכיכר עירונית ברחוב הרא"ה ברמת גן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' כיכר עירונית ודרך.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בנייה להקמת מבנה מגורים בן 20 קומות הכולל 90 יח"ד וחזית מסחרית.
3. קביעת שטחים לצרכי ציבור למטרות של חינוך, רווחה, קהילה ותרבות.
4. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
ככר עירונית	400
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	דרך מאושרת	201
חזית מסחרית	ככר עירונית	400
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	ככר עירונית	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
מגורים תלת מימד	דרך מאושרת	201
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	400
קו בנין עילי	דרך מאושרת	201
קו בנין עילי	ככר עירונית	400
קו בנין עילי	מגורים ד'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.72	234	דרך מאושרת
81.95	1,507	מגורים ג
5.33	98	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,839</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.52	230.33	דרך מאושרת
6.69	122.96	דרך מוצעת
8.49	156.07	ככר עירונית
72.31	1,329.92	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>1,839.28</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים במפלס הקרקע ובקומות העליונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים</li> <li>מסחר</li> <li>שטח לצרכי ציבור</li> </ol> <p>שימושים מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תשתיות ומתקנים טכניים למערכות תשתית</li> <li>מחסנים</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות לא יעלה על 20 קומות.</li> <li>גובה קומת קרקע למסחר ומבני ציבור לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</li> <li>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</li> <li>תובטח הפרדת כניסות בין שימושי הקרקע השונים.</li> <li>גובה מפלס הכניסה למסחר יהיה בגובה מפלס הרחוב הגובל.</li> <li>מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ייקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>כל שייקבע בהיתר הבניה שימוש לגני ילדים תוצמד להם חצר בשטח של 125 מ"ר בהתאם להנחיות משרד החינוך.</li> <li>בכל מקרה שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר (כולל ממ"ד).</li> <li>לא יותר מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לצרכי ציבור למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. הנ"ל למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> <li>שטחי המסחר יהיו כמפורט בטבלה 5 ימוקמו בחזית לרחובות הגובלים. לא יהיה ניתן להמיר שטחי מסחר לכל שימוש אחר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</li> <li>כניסה לשטחי הציבור תהיה מרח' הרא"ה.</li> <li>מחסנים ומתקנים טכניים כגון: ח.טרנספורמציה, מאגר מים, ח. משאבות וחדר גנרטורים לחירום ימוקמו בקומת המרתף ככל הניתן, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים. לא יהיה ניתן להקים שימושים אלו בקומת הכניסה.</li> <li>פתרון לבלוני הגז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר בניה.</li> <li>מתקנים כגון: גז ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים יעודיים במבנה.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תיקבע חזית מסחרית לרח' הרא"ה ולרח' הבנים.</li> <li>תכסית תת קרקעית ועילית לא תעלה על 85% לצורך השהיה והחדרת מי נגר.</li> <li>מערכות טכניות: כל חלל טכני שניתן למקם בתת הקרקע יתוכנן שם.</li> <li>הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לתקן בנייה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. עומק אדמה מעל תקרת מרתף עליון יהיה 1.2-1.5 מ' עבור נטיעת עצים.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גובה קומה בדירות הגג לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.                  2. תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכת מיזוג אוויר וציוד עזר למעליות .</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>מפלס הכניסה למבנה יהיה כמפלס הרחוב, מתואם לרחוב הרא"ה.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט                  2. לא יותרו חריגות מקווי הבנין לאלמנטים בנויים.                  3. קווי בניין למרתפים - אפס, בכפוף לתכסית הקבועה בתכנית.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתחום שבין קו בניין עילי לקו מגרש יעוד הכיכר העירונית יהיה עד גובה 7 מ' ועומק של 1.5 מ'. מעבר לתחום אנכי זה היעוד יהיה למגורים.                  א. מעבר להולכי רגל ואופניים                  ב. הסדרת ניקוז.                  ג. נטיעות, גינון, תאורה, ספסלי גן, שולחנות גן, מבני הצללה - פרגולות, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק ומתקני כושר, תאורה ועמודי תאורה, מחזור וקווי תשתית תת-קרקעיים.                  ד. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות ומתקנים טכניים ותת קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בנייה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנועה</b></p> <p>פיתוח הרחוב יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך להולכי רגל                  2. דרך לאופניים                  3. דרך לרכב פרטי                  4. נת"צ                  5. תחנות אוטובוס                  6. חניה                  7. נטיעות                  8. תאורה ועמודי תאורה</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>התכנית לעיצוב אדריכלי ונופי תכלול הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות נטיעת עצים.</p>	א
<p><b>תנועה</b></p> <p>התנועה והחניה יהיו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	ב
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>1. דרך להולכי רגל</p> <p>2. דרך לאופניים</p> <p>3. דרך לרכב פרטי</p> <p>4. נת"צ</p> <p>5. תחנות אוטובוס</p> <p>6. חניה</p> <p>7. נטיעות</p> <p>8. תאורה ועמודי תאורה</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>התנועה והחניה יהיו בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	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						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי-ימני שמאלי	7 (1)	6	20	67.82	90	66	1350	19500	7800	2880	7470	1445.05	100	מגורים	ד'	
			(7)			(6)	38	350		50	300	1445.05	100	מסחר	ד'	
			(8)			(6)	26	380		100	280	1445.05	100	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	ד'	



תכנון זמין  
הדפסה 95



תכנון זמין  
מונה הדפסה 95



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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1080 (5)	0 (4)	4 (3)	100	מגורים	מגורים ד'
			100	מסחר	מגורים ד'
			100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

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. ככל שהמגדל יבנה ללא ממ"דים אלא עם ממ"קים, לשטח הדירה יתווספו 8 מ"ר עיקרי ו-4 מ"ר שטחי שירות בגין כל דירה יהיו עבור ממ"ק.
- ב. תתאפשר תוספת שטח שירות תת-קרקעי ותוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה או הוספת קומה למערך איסוף אשפה תת-קרקעי.
- ג. גודל ממוצע יח"ד יהיה 83 עיקרי.
- ד. לכל הפחות 20% מכלל הדירות בבניין יהיו דירות קטנות, בשטח כולל (עיקרי ושירות) שלא יעלה על 75 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לרחי הבנים. בחלקו הצפוני: 3 מ'.
- (2) במערב המגרש.
- (3) בצפון המגרש.
- (4) לרחי הרא"ה.
- (5) לפי חישוב של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ולא יותר מ- 14 מ"ר לדירה.
- (6) ל.ר.
- (7) תותר קומה אחת בקרקע. גובה קומה עבור מסחר יהיה עד 6 מ'.
- (8) תותר קומה אחת בקרקע. גובה קומה עבור שימוש ציבורי יהיה עד 6 מ'.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 95

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, אשר תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
  - א. תכנית לאצירת אשפה ופינויה, לרבות מסלולי הגישה והפינוי, מערכת איורור מאולץ של חדרי הפסולת והוספת מיקום פירי אוורור בקומת הגג. בתכנית תהיה התייחסות למפגעים הנובעים מפתרון איסוף הפסולת וסוג הפתרון שיקבע. פתרון האשפה יהיה ככל הניתן בקומת מרתף עליונה או במקום בעל השפעה סביבתית מינורית על התושבים ובמקום מוסתר.
    - ב. הצגת פתרון לפריקה וטעינה עבור המסחר וככל הניתן בתת הקרקע.
    - ג. תכנון עמדות טעינת רכב חשמלי עבור 10% לפחות מכלל החניות בקומות המרתף.
    - ד. הוספת הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח שטח, פיתוח מדרכות.
  2. תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת מערכת אוורור בחניונים אשר תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
    - א. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
    - ב. מערכות אוורור מרתפי החניה והמסחר יופנו לגג.
  3. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקות הנאה.
  4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לנטיעות העצים לאורך המדרכות, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015).
  5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים בהם קובעת התכנית שימוש תלת מימדי יהיה רישום תלת מימדי עפ"י הוראות סעיף 14 ה' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969.
  6. טרם מתן היתר בנייה תיערך בדיקה עדכנית של משטר רוחות בתיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה. מסקנות הבדיקה יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.
  7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.



**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

עם אישורה תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.

**6.3**

**רישום זיקת הנאה**

תרשם זיקת הנאה ברחוב הבנים וברחוב הרא"ה כמוסמן בתשריט.

**6.4**

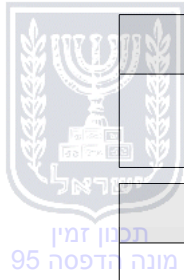
**חניה**

1. תקן החניה לרכב יהיה עד 1 מקום חניה לכל יח"ד ובנוסף חניות נכים עפ"י התקן.
2. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וייקבע כתקן מינימלי. פתרון החניה ייקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי.
3. לא יוקצו מקומות חניה לשטח המסחר למעט לפריקה וטעינה.
4. החניה תהיה בתחום המגרש למגורים, עד 6 קומות מרתף.
5. תוספת מתקני חניה אוטומטיים ו/או מכניים לצורך עמידה בתקן חניה, לא תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6. חניה לכל השימושים תהיה בתחום החניון. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים שאינם למגורים.
7. רמפת כניסה לחניה לא תתחיל בתחום מדרכה או תחום המיועד לתנועה ציבורית.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשויות מוסמכות לתכנית של הסדרי תנועה וחניה.

<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה יכול הוראות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.6 איחוד וחלוקה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>טבלת איחוד וחלוקה תיכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. השטחים הציבוריים יקבעו על שם הרשות המקומית במסגרת טבלאות האיחוד וחלוקה. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה בדבר היות שטחים אלו ציבוריים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.7</p>
<p>1. 15% משטח התכנית ישמרו כשטח פנוי ומחלחל להחדרת מי נגר. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). 2. חישוב 15% שטח מחלחל לא יכלול רמפות כניסה לחניונים ושטחים שמיועדים לסלילה או ריצוף שאינו מחלחל. 3. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הוראות לעניין הפיתוח כך שתאפשר לחלול מי נגר.</p>	
<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי תתייחס גם להיבט של פינוי פסולת.</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.9</p>
<p>1. תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי תכלול בין היתר הוראות לעניין עצים בוגרים בהתאם לחו"ד פקיד היערות. 2. שימור, העתקה וכריתת עצים תיעשה על פי נספח העצים לתכנית המאושרת.</p>	
<p><b>6.10 סביבה ונוף</b></p>	<p>6.10</p>
<p>1. עבור מיתון הרוחות הצפויות יש לנטוע 3 עצים. יש לנטוע ולמקם את העצים בהתאם למסקנות דוח CFD לרוחות במפלס הקרקע. עצים הנמצאים במרחב הציבורי יבוצעו בתיאום עם עיריית רמת גן. 2. ישתלו שלושה עצים לפחות בגבולות המגרש למגורים.</p>	
<p><b>6.11 סטייה ניכרת</b></p>	<p>6.11</p>
<p>1. סטייה מקוי הבניין הקבועים בתכנית ובכלל זה של מרפסות ומסתורי כביסה יהוו סטייה ניכרת לתכנית. 2. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת. 3. המרת שטחי מסחר לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>6.12 מסחר</b></p>	<p>6.12</p>
<p>יותר שימוש למסחר ובלבד שאינו עוסק בחומרים הקשורים לתעשייה כימית, פטרו כימית, דשנים, חומרי הדברה או כל חומר אחר העלול להוות מטרד סביבתי או סכנה.</p>	
<p><b>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p>6.13</p>
<p>1. לא תותר הפעלת עסקים המהווים מקור למטרדי זיהום אוויר או שפכים, (כגון בתי אוכל וכיו"ב), אלא בתנאי התקנת מתקנים למניעת זיהום אוויר ומתקני טיפול בשפכים. 2. העברת ארובות, במידת הצורך, תותר אך ורק דרך פירים פנימיים ייעודיים. לא תותר העברת ארובות חיצוניות על גבי חזיתות המבנה. 3. כל המתקנים הנלווים לבניין המיועדים לשמש את השטח המסחרי (מזגנים, מתקני קירור, מדחסים או כיו"ב, יותקנו אך ורק בתוך תחומי השטח המסחרי המסומן בתכנית) ולא על קירות</p>	

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>חיצוניים או במקום אחר מחוץ למבנה. 4. בתחום שטח מסחרי יתוכננו שטחי אחסון, בהתאמה לסוג העסק והיקפו.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. מפלס פני מרתף לא יעלה מפלס פני מרתף מעל פני הקרקע. 2. האוורור בחניון יעמוד בדרישות משרד להגנת הסביבה. 3. מערכת האוורור בחניון תופעל אוטומטית על ידי גלאי CO, ותאפשר לפחות 8 החלפות אויר מלאות בשעה. 4. כניסת רכבי גפ"מ תותר אך ורק בהתקיים אחד משני תנאים: הפעלה רציפה של מערכת האוורור או התקנת גלאי גפ"מ. בהיעדר תנאים אלה יותקן בכניסה לחניון שלט האוסר כניסת רכבי גפ"מ. 5. פתחי יניקת ופליטת אויר לא יהיו בכיוון הרחוב ככל הינתן. 6. פתחי פליטת אויר מהחניון ימוקמו במרחק 5 מטרים לפחות מפתחי יחידות הדיור וכן במיקום מורחק משטחים לרווחת משתמשים ושאינו גורם למטרדים סביבתיים ככל הניתן. 7. משטחי החניון יהיו מכוסים בבטון או בכל חומר כיסוי אחר עמיד בפני חלחול נוזלים, שאינו חומר דליק ואשר ימנע היווצרות אבק בעת נסיעת כלי הרכב בחניון.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. כל עבודות ההריסה יעשו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 2. גידור האתר ייעשה בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. יוצבו שלטי הנחיה ואזהרה עם פרטי החברה וטלפון ליצירת קשר. 4. יבוצע סקר אסבסט לבחינת קיום אסבסט בגבולות הפרויקט. הסקר יבוצע על ידי סוקר מוסמך. 5. בהתאם לממצאי הסקר, במידה וקיים בפרויקט אסבסט להריסה, יש לעמוד בנוהל עבודות פירוק אסבסט צמנט ולפעול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה (וועדת אבק מזיק) בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט במבנים. 6. בכל מקרה, עבודות פירוק האסבסט יבוצעו אך ורק לאחר קבלת אישור להיתר מטעם הרשות המקומית. 7. על אף טיפול פרטני בפנוי אסבסט באתר, במידה ויימצא אסבסט בשטח הפרויקט בשלבי הריסת המבנה, יש להפסיק את עבודות ההריסה ולפעול בהתאם לאמור בסעיף טיפול באסבסט להלן. 8. על קבלן הפירוק לנקוט בפעולות להפחתת אבק על ידי הרטבת המבנה לפני תחילת העבודה באתר. יותז מים במהלך פעולות ההריסה לפי צורך. 9. כל פסולת הבניין תפונה לאתר מיון ומחזור פסולת בניין המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. ו/או תיגרס ותמוחזר באתר עצמו לשימוש חוזר בבנייה. 10. שינוע על גבי משאיות וכל רכב פינוי פסולת בניין אחר יעשה במיכלים מכוסים למניעת התפזרות אבק. 11. הקבלן יבצע תיעוד של פינוי פסולת ההריסה, לרבות תמונות של המבנה ופינוי המשאיות,</p>	

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תעודות שקילה ותעודות סיכום פינוי עודפי עפר מאתר המיון והמחזור המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.17</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פסולת בניין מעבודות הריסה, חפירה ובנייה תפונה לאתרי פינוי מיון ומחזור מאושרים ומתאימים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.18</b>	<b>סקר איכות קרקעות</b>
	הנחיות לטיפול בקרקע מזוהמת ככל שיהיו יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	10 שנים

