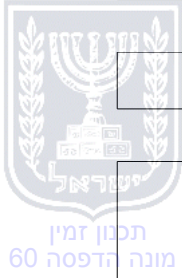


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0202762

רג/1824 - רמת גן רחוב אחד העם 2,4,6,8,10 - התחדשות עירונית



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/04/2024

לאשר את התוכנית

25/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000302483/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במסגרת מיזם "פינוי ובינוי".
התכנית חלה בתחום רחוב אחד העם בניינים מס' 2,4,6,8,10 ובתחום רחוב שלם 32-33.
הבניינים למגורים הקיימים בתחום התכנית נבנו בשנות ה 50 של המאה הקודמת, בצפיפות נמוכה, מצבם הפיזי רעוע ובחלקם בוצעו הרחבות. בתא השטח הציבורי קיים מתני"ס ומעודון נוער. שטח התכנית 11.306 דונם.
שטח יעודי הקרקע הקיימים: 4.308 ד' מגורים ב', 1.252 ד' שטח ציבורי פתוח, 0.327 ד' דרך משולבת ו- 5.419 ד' מבנים ומוסדות ציבור.
בשטח קיימים 4 מבניי מגורים (אחד העם 8-2) בני 12 יח"ד כל אחד - סה"כ 48 יח"ד ומבנה ציבור (אחד העם 10).



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

התכנית החדשה מציעה הקטנת השטחים ביעוד מגורים ב 0.792 ד' והמרתם לשטחי ציבור, מגרש בייעוד מבני ציבור בשטח של 5.979 דונם ומגרש בייעוד מעורב: מגורים ומסחר בשטח 63.51 דונם והסדרת דרך קיימת בפועל על ידי שינוי היעוד משצ"פ ליעוד דרך ומשב"צ ליעוד דרך.

הבינוי המוצע כולל שני בניינים בעלי 22 קומות לא כולל קומה טכנית כ"א הכוללים: קומת מסחר, קומת גג המסד ועד 20 קומות מגורים.
במסגרת התכנית יהרסו 4 מבניי מגורים באחד העם 8-2 על ידי היזם וכן מבנה ציבורי באחד העם 10 על ידי העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1824 - רמת גן רחוב אחד העם 2,4,6,8,10 - התחדשות עירונית

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0202762

שטח התכנית 1.2
11.306 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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	182742
קואורדינאטה Y	661648

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	אחד העם	רמת גן
	8	אחד העם	רמת גן
	4	אחד העם	רמת גן
	6	אחד העם	רמת גן
	2	אחד העם	רמת גן
	32א	שלם	רמת גן
	32	שלם	רמת גן

רמת השקמה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6141	מוסדר	חלק	86-88, 91, 93	
6142	מוסדר	חלק	239	

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 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 /א. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
רג/ מק/ 340 /ג/ 11	החלפה		4972			15/03/2001
רג/ מק/ 340 /ג/ 9	החלפה		4451			24/10/1996
רג/ 1307	החלפה		6004	106		13/10/2009
רג/ 340	החלפה		2591			27/12/1979
רג/ 340 /ג/ 15	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 15 ממשיכות לחול.	5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 /ג/ 21	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 21 ממשיכות לחול.	5480	1214		12/01/2006
רג/ 340 /ג/ 1 /3	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1 /3. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 1 /3 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623		15/02/2007
רג/ 340 /ג/ 30	החלפה		6140	237		07/10/2010
רג/ 753	החלפה		2704			06/04/1981
רג/ 832 /א	שינוי		3836	1122		24/01/1991
506-0213470	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460		31/12/2015
506-0932194	שינוי		10284	4413		20/03/2022
רג/ ל	החלפה		1422			28/12/1967
רג/ מק/ 1313	החלפה		5362	1239		03/02/2005

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	13: 35 14/08/2023	יורם לבל	01/03/2023	1		רקע	ביוב
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 38 04/07/2023	משה פרידמן	04/07/2023			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	09: 39 04/07/2023	משה פרידמן	04/07/2023			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	13: 37 14/08/2023	יורם לבל	13/08/2023	1		רקע	ניקוז
לא	סקר חברתי	14: 51 19/12/2023	גלעד קמעו	14/12/2023			רקע	נספח חברתי
לא	חוברת - סקר עצים	10: 44 07/08/2023	צבי שמשוביץ	30/07/2023			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	17: 05 17/04/2024	עמיקם ודעי	17/04/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי-תכניות	13: 14 19/05/2024	עמיקם ודעי	19/05/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 43 22/11/2023	גור פוכס	19/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח נופי	11: 53 20/09/2023	חיים כהנוביץ	19/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח ביוב	15: 03 21/06/2023	יורם לבל	01/03/2023	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח מים	15: 03 21/06/2023	יורם לבל	01/03/2023	1	1: 250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	11: 40 07/08/2023	יורם לבל	03/08/2023	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	חוות דעת אקלימית	10: 56 07/08/2023	רון לשם	02/08/2023	1		רקע	דוח סביבה
לא	נספח עצים - ריכוז	00: 13 31/03/2022	צבי שמשוביץ	13/03/2022	2	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632688	03-5632688	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555	03-6753222	

תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632688	

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	עמיקם ודעי		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		amikam@gio ragur.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
יועץ פיתוח	יועץ נופי	חיים כהנוביץ	19156	חיים כהנוביץ אדריכלות נוף	רמת גן	(1)		03-5756056	03-7527684	

תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י ; לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	0103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקר	רמת גן	דרך בן גוריון (2) דוד	2	03-7553111	03-7553100	moshe@bfks. co.il
מתכנן ערים	יועץ	גלעד קמעו		ויאפלן תכנון חברה סביבה בעמ	בנימינה- גבעת עדה	(3)	6	04-6568485		viaoffice@vi aplan.co.il
אגרונום	סוקר עצים	צבי שמשוביץ		צבי	פתח תקוה	(4)	3			

(1) כתובת: דב פרידמן 8.

(2) כתובת: בן גוריון 2, רמת גן 5257334.

(3) כתובת: המלאכה 6.

(4) כתובת: שמעון ויזנטל 3, פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כולל בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) התש"ל - 1969.</p>

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 4 מבני מגורים ומבנה ציבורי והקמת שני מגדלי מגורים מעל קומת מסחר והרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב', שב"צ, שצ"פ ודרך משולבת לאזור מגורים ומסחר, דרך, שביל ושבי"צ.
2. התחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת 4 בנייני מגורים בני 3 קומות ומבנה ציבור וקביעת זכויות בנייה והוראות להקמת שני מבני מגורים בני 22 קומות כולל קומת קרקע למסחר.
3. הגדלת השטח המיועד למבני ציבור וקביעת זכויות בנייה בהתאם לתכנית הכוללת למבני ציבור רג/340/ג/52 על שינוייה.
4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	702
שביל	701
מגורים ומסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	101
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומסחר	101
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	701
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	702
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	101
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	701
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	101
מבנה להריסה	שביל	701
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	101
קו בנין עילי	שביל	701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,412.02	47.82
מגורים ב'	4,314.23	38.12
שביל להולכי רגל	321.24	2.84
שטח ציבורי פתוח	1,271.02	11.23
סה"כ	11,318.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	759.99	6.71
מבנים ומוסדות ציבור	5,985.35	52.88
מגורים ומסחר	3,519.78	31.10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.47	280.13	שביל
6.83	773.26	שטח ציבורי פתוח
100	11,318.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



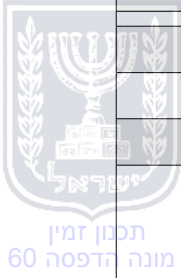
תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, דת, קהילה ומשרדי עירייה
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>גובה מבנה לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע מעל 5 קומות מרתף לחניה. קוי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>תכסית קומה מכסימלית תהיה 60%. בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך תכסית הבנייה לא תעלה על 50%.</p> <p>שטחי השירות לא יפחתו מ- 10%.</p> <p>שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.</p> <p>שטחי המסחר הנלווים יופנו לפארק ו/או לדרך הטייסים</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית של 85% משטח המגרש כד ש- 15% משטח המגרש יישארו פנויים לחלחול.</p> <p>2. המיקום הסופי של רמפת כניסת הרכבים מתוך תא שטח 101 ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לצרכי ציבור יהיה עפ"י התקן התקף או 0 בהתאם לשימוש שייקבע.</p> <p>2. תוספת מרתפי חניה לרבות שטחי הבניה הנחוצים לצורך עמידה בתקן החניה בהוצאת ההיתר לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. זיקת הנאה לרכב לחניון בתא שטח 401 (מבני הציבור) ולטובת תפעול ותחזוקת השטחים הטכניים, ופינוי אשפה תהיה דרך תא שטח 101 כמסומן בתשריט,</p> <p>4. במסגרת היתר בנייה תוסדר אפשרות קונסטרוקטיבית למעבר הרכבים למגרש זה.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>מענה לרכב תברואה יהיה בתת הקרקע.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתית החדשות תהיינה תת קרקעיות.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן לזיקת הנאה במגרש למבני ציבור תהא זכות מעבר לטובת הציבור, להולכי רגל שטח זה יצורף להרחבת המדרכה ויפותח כהמשך לה.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב זיקת ההנאה תשמש מעבר כלי רכב אל חניות או חניונים של מגרש 401 בתת הקרקע במפלס 1-, ולטובת תפעול ותחזוקת השטחים הטכניים, פינוי אשפה, ושירות דרך רמפת החניון.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים פיתוח גנני, נטיעות, מתקני משחק, שבילים, מתקני כושר והצללה, הסדרים לתנועת אופניים, חניה ומתקני שירות לאופניים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מתקני ספורט, מתקני משחק, הצללה וכו' בשטח המגרש. 2. לא תותר הקמת מבנים בשטח המגרש.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך קווי ומתקני תשתית, הסדרים לתנועת אופניים, חניה ומתקני שירות לאופניים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתית תת קרקעית.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים שביל הולכי רגל מעבר תת קרקעי לכלי רכב לצורך חיבור והגעה מתא שטח 101 אל החניון בשטח הציבורי בתא שטח 401. קווים ומתקני תשתית, הסדרים לתנועת אופניים, חניה ומתקני שירות לאופניים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר הקמת מבנים טכניים והנדסיים בשטח המגרש. פיתוח השביל יאפשר הפרדה בין תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות ותאורה.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב זיקת ההנאה תשמש מעבר כלי רכב אל חניות או חניונים של מגרש 401 בתת הקרקע במפלס 1-, ולטובת תפעול ותחזוקת השטחים הטכניים, פינוי אשפה, ושירות דרך רמפת החניון.
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים מגורים מסחר

מגורים ומסחר	4.5
שטחים משותפים לרווחת הדיירים בתת הקרקע, מבנים ומתקנים טכניים בכלל זה חדרי שנאים ומיתוג, מחסנים.	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי</p> <p>1. על מגרש 101 ניתן יהיה להקים 2 מבנים הכוללים עד 22 קומות כ"א, לא כולל קומה טכנית, כמפורט להלן:</p> <p>א. קומת קרקע מיועדת למסחר כמסומן כחזית מסחרית, מבואות כניסה, שטחים משותפים ושטחים טכניים וחניית אופניים.</p> <p>ב. גג קומת המסד (קרקע) ישמש לרווחת הדיירים, ניתן יהיה לקבוע שימוש מסחרי בקומה זו מסך השטחים למסחר, גג זה יפותח כגג ירוק וככל שייקבע שימוש מסחרי תירשם בו זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>ג. מעל קומת המגורים העליונה תתווסף קומת מתקנים הנדסיים ומערכות הבניינים.</p> <p>ד. תותר בניית מועדון דיירים לרווחת הדיירים. מיקום מועדון הדיירים יהיה מעל קומת המסד, אם יידרש אחרת יאושר במסגרת נספח העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. מרתפים:</p> <p>עד 5 מפלסים תת קרקעיים לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים הנדסיים כולל חדרי שנאים ומיתוג.</p> <p>3. לא תותר הצבת גדרות בין גבול המגרש הדרומי לקו הבניין הדרומי, כך שתתאפשר גישה ישירה לפארק.</p> <p>4. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות בשטח של עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).</p> <p>5. גובה קומת מגורים טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.20 מטר ברוטו, גובה קומות עם דירות גג וקומת גג המסד (מעל המסחר) לא יעלה על 4.00 מטר ברוטו.</p> <p>6. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>7. המרחק האופקי המינימלי בין שני הבניינים יהיה 20 מ'.</p> <p>8. המסחר בקרקע יהיה בעל חזית שקופה לרחוב.</p> <p>9. תיוותר תכנית פנויה על קרקעית ותת קרקעית של 15% לפחות משטח המגרש למגורים לצורך חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>10. תכסית המגדלים בלבד לא תעלה על 40% השטח המגרש.</p> <p>11. תכסית העל קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>12. תובטח הפרדת פסולת מגורים ממתקני פסולת של שימושי מסחר.</p> <p>13. יובטחו כניסות נפרדות לשימושים השונים להולכי רגל.</p> <p>14. לא יותר למקם לאורך חזיתות ראשיות פתחי אורור, פילרים או מתקנים טכניים.</p>	<p>א</p>
<p>מרתפים</p> <p>1. שיפוע רמפת הכניסה לחניון לא יחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.</p>	<p>ב</p>
<p>גגות</p> <p>1. קומת המגורים העליונה (קומת הגג) תהיה קומה חלקית בתכסית של עד 90% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>2. שטח תכסית קומת הגג יכלול את שטח הדירות ושטחי השרות הנדרשים בקומה זו.</p> <p>3. גובה קומת הגג המיועדת למערכות טכניות לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p>	<p>ג</p>



4.5	מגורים ומסחר
	<p>4. תותר הקמת מתקנים על גג הבניין והקומה הטכנית העליונה הכוללים: חדרי מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכות מיזוג אויר וציוד עזר למעליות ולפירי אשפה, מאגר מים חדרי משאבות וכל הדרוש לתפקוד נאות של הבניין.</p> <p>5. גג קומת המסד יפותח כגג ירוק לשימוש כלל דיירי הבניין ולא תותר הצמדתו לדירות, יתאפשר שימוש מסחרי כגון בתי קפה והסעדה.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול הוראות לשילוב ככל הניתן של פאנלים סולאריים וגינות על גגות מבני המגורים ומבנה הציבור.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש עד 5 קומות חנייה תת קרקעיים.</p> <p>2. תוספת קומות מרתפי חניה לרבות שטחי הבניה הנחוצים לצורך עמידה בתקן החניה לעת הוצאת היתר הבנייה לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. החניה תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>4. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר למגורים אך לא יותר מ- 1:1.</p> <p>5. מקומות חנייה לשטחי המסחר ישולבו בקומות החניה התת קרקעיות.</p> <p>6. תתאפשר תשתית מלאה לטעינת רכבים חשמליים עבור כלל מקומות החניה והתקנת עמודות טעינה בפועל עבור 50% מהחניות.</p> <p>7. תקן החניה למסחר יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר.</p> <p>8. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר וייקבע כתקן המינימלי.</p> <p>9. חניה שאינה למגורים תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות.</p> <p>10. בתחום החניון תופרד החניה למגורים מחניה לשימושים אחרים.</p>
ה	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. גובה שכבת הגינון לשתילת עצים בלבד לא יפחת מ- 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע ומעל תקרת המרתף ללא הגבהות..</p> <p>2. פתחי אוורור חניונים ומתקנים טכניים לא ימוקמו בשטחי הפיתוח אלא ישולבו בבניין, תותר יציאת אוורור מגג מבנה המסחר.</p> <p>3. סגירה עונתית של המסחר תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ההיתר להריסה יכלול את כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה.</p>
ז	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>בדירות שגודלן מעל 100 מ"ר ולא יותר מ- 10% מסך יח"ד תינתן אפשרות לדיוריות. לא תינתן אפשרות לרישום הדיוריות בנפרד מיחידת הדיור במרשם המקרקעין ובעת רישום החלוקה החדשה תירשם הערה לפי תקנה 27 לרישום המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה 5.</p>



מגורים ומסחר	4.5
<p style="text-align: right;">זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן לזיקת הנאה הגובל ברחוב אחד העם תהא זכות מעבר לטובת הציבור, להולכי רגל ורכבי אופניים. שטח זה יצורף להרחבת המדרכה ויפותח כהמשך לה.</p> <p>2. בתחום המסומן בין מגרש 101 ומגרש 401 בתחום מגרש 101 יותר מעבר לכלי רכב אל חנייות או חניונים של מגרש 401 בתת הקרקע במפלס 1-, ולטובת תפעול ותחזוקת השטחים הטכניים, פינוי אשפה, ושירות דרך רמפת החניון.</p> <p>3. זיקת הנאה במעבר בין הבניינים בתא שטח 101 בקומת הקרקע בלבד כולל השטח הפתוח במסחר האחורי ייקבע בנספח העיצוב האדריכלי. רוחב זיקת ההנאה בין המבנים יהיה בין 9-16 מ', תצורתה ושטחה יקבע בנספח העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוסדר ברצף מפלסים עם השטחים הציבוריים בקצותיו.</p>	ט



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	5	6	40			60		30550			21550	5979	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	6.5	8	5	(2) 22	99	43	150	(1) 85	26000	14000			12000	3516	101	מגורים	מגורים ומסחר
				(4) 2					2200	1000			1200	3516	101	מסחר	מגורים ומסחר
3	6.5	8	5	(2) 22	99	43	150	85	34200	15000		6000	13200	3516	101	>סך הכל<	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
(3) 2250	0	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	101	מגורים	מגורים ומסחר
(3) 2250	5	101	מסחר	מגורים ומסחר
		101	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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

הוראות טבלה 5:

- מספר קומות לא יעלה על 22 קומות.
- תותר הקמת 4 קומות חנייה תת קרקעיות עם אישור מיוחד ל 5 כאמור בסעיף 4.5 ד' 1.
- תותר תוספת של 200 מ"ר לטובת מועדון דיירים לכל בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית מגדלים 40%, תכנית על קרקעית 70%.
- (2) לא כולל קומה טכנית.
- (3) 15 מ"ר ממוצע לדירה ולא יותר מ 20 מ"ר ליחיד למרפסת בודדת.
- (4) קומת הקרקע משמשת כקומת הכניסה ושטחים משותפים למגורים, קומת גג המסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. ככל שתכנית העיצוב האדריכלי לא תאושר על ידי הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה, תנאי זה יתייתר.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות בין היתר גם לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח. 2. מפלס הכניסה הקובעת ככל הניתן במפלס הרחוב. 3. המיקום הסופי של רמפת כניסת הרכבים מתוך תא שטח 101 . 4. תכנון מפורט של שטח הפיתוח בתחום שטח הבקשה להיתר, שטחי הפיתוח יכללו פינות משחק מקורות, פרגולה מעץ או מתכת, ריהוט גן לרבות ברזיות, ספסלים, סלי אשפה, מחסומי דרכים, מתקנים לאופניים. 5. גובה הגדרות בגבולות הבניין הצידיים וחומרי הגמר לגדרות אלו . 6. מיקום סופי של מועדון הדיירים . 7. פיתוח גינון במרווחים כולל בשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, שתילת עצים וגינון רחוב. 8. סגירה עונתית של המסחר. 9. פתרון למיכלי הגז 10. מיקום רחבות היערכות לרכב חירום אשר יהיו ככל הניתן מול כניסה לחניון ומשותפות למספר מבנים. 11. מענה לרכב תפעולי למסחר בתת הקרקע. 12. מערכות האוורור של הבניינים שתכלול פרוט לגבי מערכות האוורור, גנרטור, חדרי מכונות, מיזוג אויר. 13. פירוט מיקום מכולות אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור. אופן פינוי האשפה אשר ייעשה בדחסנית בקומות המרתף בלבד. מיקום סופי של חדרי האשפה וחדרי מחזור בקומות המרתף. 14. , פירוט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למגרשים, וכן, הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה. 15. פירוט שטחי החלחול. 16. הגשת מסמך התייעלות אנרגטית וייצור אנרגיה מתחדשת. 17. פיתוח השביל הציבורי במגרש 701 כך שתתאפשר גישה מיטבית להולכי הרגל מרחוב אחד העם לפארק.
6.2	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית בכלל זה: תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. חדרי שנאים יתוכננו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. שנאים על קרקעיים בתחום המגרש יועברו לתת הקרקע.</p> <p>ד. במקרים בהם שוכנעה הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות או תכנוניות לא ניתן יהיה להטמין תשתית בתת-הקרקע, באופן זמני או קבוע, ניתן יהיה לאשר התקנתה כמשוקעת או על הקרקע. במקרה זה על התשתית להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה.</p>



6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור, עץ להעתקה ועץ וכריתה, יחולו הוראות כפי שייקבע פקיד היערות ברשיון לכריתה והעתקה ובהנחיות לשימור.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול סימון העצים להעתקה, עקירה או שימור בתיאום עם פקיד היערות..</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ניתן יהיה לשנות סיווג עץ בוגר שסווג משימור לסיווג אחר (אך לא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור).</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. תוכן חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכאניות של המבנים ובמיוחד ממערכות מיזוג האוויר ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים. חוות הדעת האקוסטית תכלול גם התייחסות למקורות רעש מהסביבה לרבות רעש מתחבורה, ממטוסים, מקמפוס מבני ספורט וכו'. חוות הדעת האקוסטית תכלול במקרה הצורך, הנחיות למיגון אקוסטי דירתי, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת בדיקת רוחות מפורטת הכוללת את התכנון האדריכלי והנופי ואת קומת גג המסד, על מנת להבטיח נוחות רוח מרבית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. יעדי ניהול מי נגר עילי:</p> <p>א. יעד לניהול הנגר היממתי בתחומי התכנית יהיו 1,350 מ"ק ביממה.</p> <p>ב. יעד ספיקה יוצאת מווסתת, שהיא הספיקה המרבית שניתן להוציא מכלל האמצעים לניהול נגר מהשטח המנוהל, לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתי בתקופת חזרה של 5:1 שנים.</p> <p>ג. במסגרת הליך הרישוי ותכנית עיצוב אדריכלי ונופי, יפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למגרשים, וכן, יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בה. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה.</p> <p>2. בתחום מגרשי הפיתוח יובטח כי ישמרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. שטחים אלה יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי. בחישוב השטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח המגרש, כמפורט בתכנית הפיתוח. האמצעים ישולבו בפיתוח המוצע.</p> <p>4. מי מרזבים מהגגות יופנו לכיוון שטחי השהייה וחלחול.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום</p> <p>5. הנחיות משרד הבטחון: גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה א. גובה המבנים קומות:</p> <p>סה"כ גובה הבניין מעל הקרקע 22 קומות. 6. גובה המבנים: לא יעלה על 100 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל 123 מ' מעל פני הים לרבות מתקנים ומערכות.</p> <p>ב. נדרש סימון המבנה בסימון יום לילה (תאורת L-810 או L-864 בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>ד. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	



איחוד וחלוקה	6.8
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>2. טבלאות האיחוד וחלוקה יכנסו לתוקף בשלב היתר הבניה.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. הגשת מסמך ניהול נגר וניקוז וחלחול בכפוף להוראות ("ניהול מי נגר") אשר יכלול אמצעים מפורטים לאבטחת עמידה ביעדי ניהול הנגר הקבועים בתכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת תקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לבניין ולמכלול השירותים שבו, למשך 5 שנים לפחות.</p> <p>3. העתקת תשתיות עירוניות, ובכללן צנרת לסוגיה, מתקנים של ביוב ותאורה וכד', באם ימצאו בתחום המגרש, או שעלולות להיפגע ע"י העבודות, ובכפיפות להוראות מחלקת הדרכים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בקומת הקרקע באזור הפתוח הנוגע במסחר על מנת להבטיח מעבר חופשי ופעילות ציבורית בתחום המסחר בשטח הפנימי של מגרש 101.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום המיועד לשטח למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.10
<p>1. אישור תכנית לצרכי רישום לכל שטח התכנית וכן תשריט זיקות הנאה לתא השטח בו מבוקש ההיתר, והבטחת רישום כתנאי לתעודת גמר.</p>	

שימושים חורגים	6.11
<p>שימושים קיימים כדין יהוו שימוש מותר עד להוצאת היתר הבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מגרש יבנה ללא תלות בשאר המגרשים בתחום בתכנית.	תוקף התכנית יהיה ל 5 שנים מיום אישור התכנית כדין. בסמכות הועדה המקומית יהיה ניתן להאריך את תקופת ההתכלות של התכנית ב-5 שנים נוספות, ובתנאי שהחלטה על כך תתקבל כל עוד שהתכנית בתוקף. במידה ולא יוצא היתר בנייה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

