

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0460949

רג/1750 - התחדשות עירונית רש"י - אבא הלל מזרח

תל-אביב

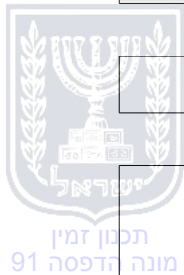
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000432113/310>

## דברי הסבר לתכנית

קביעת מתחם להתחדשות עירונית בפינת הרחובות רש"י ואבא הלל בר"ג, המציעה פינוי 6 מבנים ובסה"כ 72 יח"ד ושטחי מסחר ובמקומן בינוי של 200 יח"ד.  
במסגרת התכנית יאוחדו החלקות לחלקה גדולה המאפשרת בניה של שני מבנים אחד של 35 קומות והשני מרקמי בן 10 קומות, שני המבנים כוללים חזית מסחרית ומרתפי חניה תת קרקעיים.  
כמו כן התכנית מקצה תא שטח בגודל של כ-800 מ"ר עבור בניית מבנה למטרות ציבוריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1750 - התחדשות עירונית רש"י - אבא הלל מזרח

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

506-0460949

מספר התכנית

4.249 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 182962

קואורדינאטה Y 666696

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' רש"י פינת רח' אבא הלל, רמת גן

**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	דרך אבא הלל	136	
רמת גן	דרך אבא הלל	134	
רמת גן	רש"י	36	
רמת גן	רש"י	38	
רמת גן	רש"י	34	
רמת גן	רש"י	40	
רמת גן	רש"י	32	

הגפן

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק	364-367	

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 91תכנון זמין  
מונה הדפסה 91תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

## 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
רג/ מק/ 340 /ג/ 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 תחולנה על תכנית זו.	5305			16/06/2004
רג/ מק/ 340 /ג/ 1/16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 1/16. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 1/16 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466		17/07/2005
רג/ מק/ 340 /ג/ 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
רג/ 25 /ג/ 340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	6528	2134		07/01/2013
רג/ 31 /ג/ 340	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
506-0213470	כפיפות	פרט לשימוש "מתקני חשמל" אשר לא יותר בתכנית בתחום התכנית, כל הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460		31/12/2015
רג/ 289 /א	החלפה		1362			25/05/1967



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 35 09/04/2024	עדן בר	09/04/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 21 09/04/2024	עדן דב יגר	09/04/2024	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נוף ופיתוח	12: 34 07/04/2024	דויד גת	04/04/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז תכנית	13: 08 07/04/2024	שמואל בדולח	07/04/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	17: 12 07/03/2023	שמואל בדולח	21/02/2023	17		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב תכנית	13: 07 07/04/2024	שמואל בדולח	07/04/2024	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב מילולי	16: 38 03/04/2023	שמואל בדולח	07/02/2023	11		רקע	תשתיות
לא	סקר עצים תכנית	12: 03 03/05/2023	אדיר אלווס	26/10/2021	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חוברת	16: 57 22/06/2022	אדיר אלווס	21/06/2022	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת אקלימית	11: 29 28/03/2023	לילך רז	14/03/2023	41		רקע	בדיקת הצללה
לא	נספח רישום תלת מימדי	17: 40 02/04/2024	עדן בר	02/04/2024	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 17 21/04/2024	דניאלה פז ארז	21/04/2024	41		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שומת מקרקעין	15: 29 04/09/2023	דניאלה פז ארז	04/09/2023	40		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	קומפילציה של מצב מאושר	16: 37 22/06/2022	ברני גטניו	30/10/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	פרטי	ורד איתני (1)	16295	גולדפרב זליגמן ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-6081833	03-6081314	vered.eitani@goldfarb.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל אמפא.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.ה. ימינסון התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	סוקולוב	32	03-5706335		nori77777@gmail.com
פרטי			איי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ	תל אביב- יפו	שדי שאול המלך	35	074-7668200		ahuvae@icrr.co.il

## 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	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)			03-9032190	aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903902		hgm@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014	03-7516356	info@datama p.com
אדריכל	יועץ נופי	דויד גת	36501		רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	gdlandarch@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עדו דב יגר	78902	חלו"א חברה למדידות והנדסה אזרחית (1985) בע"מ	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	ido@halva85. com
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	info@pazgro up.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	לילך רז		גרינר קיימות ובניה ירוקה	אורנית	הצבר	1	03-9397228		lilach@green er.co.il
מתכנתת חברתית	יועץ	דפנה שטרנברג-בן ברוך		אשחר-ארגון שירותי חברה ורוחה בע"מ	הסוללים	(2)				dafna@eshha r.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: קיבוץ הסוללים 1790500.



**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
גג המסחר	גג קומת הקרקע המקשרת בין שני מבני המגורים.
גן התותחן	גן ציבורי הסמוך לתכנית מצדה המזרחי.
מפלס קומה ראשונה	הינו מרחוב רש"י.
מפלס קומת קרקע	הינו מרחוב אבא הלל.

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**

קביעת מתחם להתחדשות עירונית על ידי הריסת שישה מבנים בני 3 קומות וקביעת הוראות להקמת שני מבנים בני 10 קומות ו 35 קומות ברוטו קומות ומבנה ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעוד מאזור מסחרי ומגורים ג למגורים ד, מבנים מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה עבור שני מבני מגורים: המערבי עד 8 קומות וקומת גג מעל קומת מסחר גבוהה ו 6 קומות והמזרחי עד 33 קומות וקומת גג מעל קומת מסחר גבוהה עם סך של 200 יח"ד.
- ד. קביעת 20% מסך היח"ד כיחידות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר פלדלת ו-10% מסך היח"ד תהיינה יחידות קטנות עד 55 מ"ר פלדלת.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה עבור מבנה ציבור בן 6 קומות.
- ו. קביעת תכסית וקוי בניין.
- ז. קביעת עד 7 מרתפי חניה תת קרקעיים ובהתאם זכויות והוראות בינוי.
- ח. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.
- ט. קביעת זיקת הנאה לכניסת רכבים למרתפי חנייה של המגרש הציבורי כמסומן בתשריט.
- י. קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	501
ככר עירונית	601
דרך מאושרת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	202
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	601
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מאושרת	202, 201
להריסה	ככר עירונית	601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	2,718	63.82
דרך מוצעת	835	19.61
מגורים ג	706	16.58
סה"כ	4,259	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	834.78	19.60
ככר עירונית	190.35	4.47
מבנים ומוסדות ציבור	802.01	18.83
מגורים ד'	2,316.74	54.40
שטח ציבורי פתוח	114.95	2.70
סה"כ	4,258.83	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בקומת מרתף: חניה ומחסנים.                      2. בקומת קרקע: מסחר, לובי כניסה, מגורים.                      3. בקומה ראשונה: מסחר, לובי כניסה, מגורים.                      4. מקומה שניה: מגורים.                      5. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א. שטח יח"ד יהיה 83 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד כאשר לפחות 20% מסך היח"ד בתכנית, יהיו בשטח של עד 75 מ"ר פלדלת ו-10% יהיו בשטח של עד 55 מ"ר פלדלת.                      ב. בניין עד 35 קומות לכיון אבא הלל ובניין מרקמי עד 10 קומות בפניה של רש"י אבא הלל.                      ג. גובה קומות:                      גובה קומת הקרקע עד 6.00 מ' (רצפה לרצפה).                      גובה קומות המגורים עד 3.20 מ' ברוטו (רצפה לרצפה).                      ד. תותר בניית גלריה בקומת הקרקע עבור המסחר ובלבד ששטחה לא יעלה על 30% משטח המסחר בקומת הקרקע ושהגישה אליה תהיה מתוך המסחר.                      ה. שטח מרפסת יהיה 15 מ"ר ליח"ד בממוצע.                      ו. ככל שפתרון המיגון לעת תכנית העיצוב האדריכלי יהיה ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים בסך של 8 מ"ר ליח"ד                      ז. מרווח מינימלי בין שני המבנים בתא השטח לא יפחת מ-10 מ'.                      ח. תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3 מ' מאבא הלל לגן התותחן בצמוד לשצ"פ, ו-4 מ' בין גן "התותחן" לחזית הדרומית של מבנה המגורים המזרחי בתכנית כמסומן בתשריט.                      ט. מיקום ותצורת זיקות ההנאה ודיוקן ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתכסית המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש לכל היותר (כמפורט בסעיף 6.3 - ניהול מי נגר).                      ב. הכניסה לחניה תבטיח כניסה לחניון הציבורי בתא שטח 301 ותירשם זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב בתא שטח 101 לטובת תא שטח 301.                      ג. מחוץ לקווי בניה לא יעלה מפלס פני המרתף מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.                      ד. תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאיוורור מרתפים מחוץ לקו הבניין, אך בתנאי שפתחי יציאת האוויר בהם לא יופנו לרחוב הגובל במגרש, כן לא יותר אוורור מרתפים לכיוון השטחים הציבוריים (כולל השטחים שבזיקת הנאה לציבור).                      ה. במסגרת מרתפי החניה יותר השימוש במתקני חניה או חניון רובטי או שילוב של השניים.                      ו. כניסת רכבים לחניה תתאפשר מרח' רש"י בלבד.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. מפלס רצפת קומת המסחר יהיה בגישה ישירה למדרכה שבחזית המסחרית.                      ב. במקומות המיועדים לנטיעת עצים לחזית הרחוב, עומק הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.                      ג. לא תותר הקמת גדרות לחזיתות הרחובות, תותר הקמת גדרות במרווחים הצידיים ככל</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>שיאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי.                  ד. השטח בין המבנים בקומה שמעל מפלס רח' אבא הלל יפותח כגג ירוק מגוון לטובת דיירי המגורים בלבד.                  ה. לא יותרו דירות גן כדי לאפשר חזית מסחרית פעילה במפלס הרחוב.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה ומסחר נלווה.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א. שטחי מסחר יותרו עד 15% מסך הזכויות.                  ב. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 ברוטו.                  ג. ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין.                  ד. תותר הקמת מצללות, סוככים וכל קירווי אחר בשטח של עד 70% מהשטח הלא מקורה.                  ה. חצר המבנה תפותח כך שתוכל לשמש את הציבור הרחב ויכללו בה ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו' אשר יהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנה.                  ו. גג המבנה הציבורי יהיה גג פעיל אשר יאפשר שימושים פתוחים לבאי המבנה, גג ירוק ומתקנים סולריים.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. לפי המפורט בתשריט                  ב. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית מירבית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965), למעט מסילת ברזל.                  שדרות / נטיעות עצים / מדרכות / שבילי אופניים / תשתיות תת-קרקעיות.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים מדרגות ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.                  ב. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.                  ג. השהיית מי נגר.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>השטח יאפשר מעבר בין רח' אבא הלל וגן התותחן.</p>

ככר עירונית	4.5
שימושים	4.5.1
<p>מעל הקרקע: רחבות מרוצפות, גינון, מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>מתחת לקרקע: חניון פרטי. תותר בניית מרתפים לחניה ולמעבר כהמשך למרתפים הפרטיים הנמצאים בתא שטח 101 במסגרת תא שטח 601, תא שטח 6011 שמתחת לכיכר העירונית, לרבות רצועת תשתיות ומתקנים הנדרשים לתפעול המתחם.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>תלת מימד</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 601 המיועד לכיכר עירונית, יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ו"בנספח תלת מימד" המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדים ישמשו בתת הקרקע לחניון פרטי ולרצועת תשתית ומתקנים הנדרשים לתפעול המתחם.</p> <p>2. תא שטח 601 יופרש יוקצה במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>3. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של מינימום 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. על תא שטח 601 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					עיקרי
3000 (3)		35 (2)		86.5	200	65		25800		9000	(1) 16800	2311	101	מגורים ד'	מגורים ד'
		1				65		1100		300	800	2311	101	מסחר	מגורים ד'
3000 (3)	7	35 (4)	120	86.5	200	65	1809	41805	14905	9300	(1) 17600	2311	101	<סך הכל>	מגורים ד'
	4	6	25			60	700	5600	(6) 2720	290	(5) 2590	800	301		מבנים ומוסדות ציבור
	5 (8)					100 (7)	500	950	950			190	601		ככר עירונית

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:

א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. תותר בניית ארקדה/קולונדה/סטיו.

ג. ככל שיתוכנן פתרון פניאומטי לאצירת אשפה עבור התכנית, תתאפשר תוספת של השטחים הנדרשים (עד 120 מ"ר) עבור חדר מרכזי לאצירת אשפה פניאומטית, זכויות אלו ייעודו עבור חדר לאצירת אשפה בלבד ולא ניתן יהיה להצמיד אותן לדירות.

ד. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שלא מדובר בהעברת זכויות לתת הקרקע.

ה. זכויות הבניה בתת הקרקע בתא שטח 601 משויכות למגרש תלת מימדי 6011, וישמשו את המגורים עבור חניון פרטי כמסומן בנספח התלת מימד המצורף לתוכנית כנספח מחייב.

ו. יתאפשר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים בין מגרשי המגורים לבין המגרש התלת מימדי 6011.

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

(1) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים 200 מ"ר (100 מ"ר לכל מבנה) יוקצו עבור שטחים משותפים לרווחת דיירים כגון: מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכד'.

(2) הערך מתיחס ל מקסימום.

(3) בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליחיד.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: המבנה הפונה לדרך אבא הלל יהיה עד 35 קומות (ק+33+ג), המבנה הפונה לרחוב רש"י יהיה עד 10 קומות (ק+8+ג).

(5) יותר ניווד של שטחים עיקריים לשטחי שירות, כך ששטחי השירות לא יפחתו מ 10% מסך השטחים העיליים.

(6) מרתפים בתכנית מירבית של 85% משטח המגרש.

(7) תת קרקעי בלבד.

(8) קומות מרתף במסגרת מגרש תלת מימדי 6011.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>1. תקן חניה לרכב יהיה עד 1:1.                  2. במסגרת מרתפי החניה יוקצו 9 מקומות חניה עבור בעלי החנויות הקיימות.                  3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף וייקבע כתקן מינימלי.                  4. תקן החניה לשטחים ציבוריים יהיה עפ"י התקן התקף.                  5. תתאפשר התקנת עמדות הטענה לרכב חשמלי.                  6. שיפוע רמפת הכניסה לחניון לא יחול בתחום זיקת ההנאה או בכל תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>1. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו בתת הקרקע כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת תכסית פנויה מותרת, על ובתת הקרקע.                  2. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1013/0 "רמת גן" י"פ: 1091 עמ" 1427 מיום: 18/05/1964; לא פורסם 14787/0 רמת-גן, רחוב הזמיר הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  2. על עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p>
	<p>הבניה והפיתוח יעמדו בדרישות ת"י 5281 למגורים ברמה של 2 כוכבים לפחות. הבניינים בתחום התכנית יידרשו להתעדה על כל תנאי הביניים המשתמעים מכך, ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ר"ג.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p>
	<p>לאורך רחוב רש"י יתוכננו בית גידול אשר יאפשרו התפתחות עצים בוגרים.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.                  2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית".                  3. רישום חניונים:                  תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת הכיכר העירונית כמוצג בנספח תלת המימד המחייב.</p>



<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>רישום הזכויות של בעלי הזכויות בתת הקרקע של תא שטח 601 יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1961 ובהתאם לנספח התלת מימדי המחייב.</p>	
<p align="center"><b>תלת מימד</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. בתא שטח 601 המיועד לכיכר עירונית, יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ו"בנספח תלת מימד" המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו בתת הקרקע לחניון פרטי ולרצועת תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול המתחם.</p> <p>2. תא שטח 601 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>3. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של מינימום 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. על תא שטח 601 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. תנאי לאכלוס הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ולשטחים בזיקת הנאה.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית התוכנית תכלול:</p> <p>3. מפלסים ומאפייני פיתוח, מיקום רחבה תפעולית וגובהה והסתרתה מאחורי חזית מסחרית, נטיעות לרבות במרחב הציבורי, תנאים ליצרית תנאי רוח נוחים, פיתוח מדרכות, הוראות בדבר איורור מרתפים, פתרון מיגון, קביעת מיקום ושטח זיקת הנאה שלא יקטן מ-10% מהשטח המופיע בתשריט.</p> <p>4. יקבעו הסידורים הנדרשים לצורך הפרדת שימושי המגורים מכל השימושים האחרים ומניעת מטרדים הדדים.</p> <p>5. חלק מתכנית עיצוב אדריכלי יהיה בדיקת השפעת המבנה על משטר הרוחות בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מסקנות הבדיקה יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.</p> <p>ככל שלא תאושר תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייתר.</p> <p>6. הליך הרישוי יכלול הכנת דו"ח אקוסטי לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>7. היוועצות בהליך מסירת מידע להיתר:</p> <p>א. לבקשה הכוללת הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +100 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה: הנחיות מרשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +100 מטר מעל פני השטח ומעלה: הנחיות רשות התעופה האזרחית.</p> <p>8. עבור חובת בדיקת קרקע: תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.</p> <p>9. עבור גזי קרקע: במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, תנאי להיתר</p>	

<b>6.9 תנאים בהליך הרישוי</b>	
	בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור המשרד או מי מטעמו.

<b>6.10 זיקת הנאה</b>	
	<p>א. תירשם זיקת הנאה לרכב לטובת המגרש הציבורי עבור גישה לחניה תת קרקעית מחניון מגרש המגורים.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. מיקום ותצורתן הסופיות של זיקות ההנאה ודיוקן ייקבעו בתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי. בכל מקרה, רוחב זיקת ההנאה בין הגבול הדרומי של התכנית לגן "התותחן" לא יפחת מ-4 מ' ורוב זיקת ההנאה בין המבנה המזרחי והשצ"פ (השביל) המוביל לגן "התותחן" יהיה ברוחב מינימלי של 3 מ' כמסומן בתשריט.</p>

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

	<p>תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין. ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב-5 שנים נוספות, בסמכות הועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה, ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור תכנית זו.</p>
--	--

