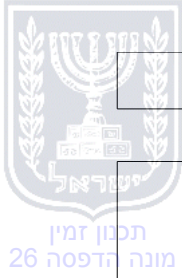


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-1025717

רג/1416/א - שינוי יעוד דרך לשב"צ



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת גן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2023

להפקיד את התכנית

16/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תא שטח 203 מתכנית רג/1416 - מגדלי גפן, אשר קבעה את תא השטח ביעוד דרך וחניה, וכן אפשרה הקמת 2 קומות לחניון הציבורי בתחום מגדל B (במפלסי קומת הכניסה הכפולה), אשר מתחת לרחוב מעלה השואבה.

לאחר מימוש התכנית בפועל, ולאור הפרשי מפלסים בין קומת הכניסה של מגדל B, ובין מפלס רחוב מעלה השואבה, נוצר חלל כלוא בין מפלסי החניה התת קרקעיים ובין מפלס הרחוב. לצורך השמשה של שטחי החלל הכלוא, תוספת זכויות עבורו ולצורך יצירת שטחים נוספים לטובת הציבור, יזמה עיריית רמת גן תכנית זו.

התכנית מציעה שינוי יעוד מ-דרד', ל-שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי' וקביעת רחוב מעלה השואבה ביעוד 'שטח ציבורי פתוח'.

ובתא השטח ל'שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי', קביעת זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע, וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1416/א - שינוי יעוד דרך לשב"צ

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-1025717

1.2 שטח התכנית 1.325 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

182589 קואורדינאטה X

666341 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קצה רחוב 'מעלה השואבה'

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

שכונה הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק		67-68, 378, 381, 383-384, 391, 767, 773

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
203	רג/ 1416

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591	659		27/12/1979
רג/ מק/ 340 /ג/ 17	החלפה		5293			29/04/2004
רג/ 1416	החלפה		6091	3056		30/05/2010
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
506-0213470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0932194 (רג/מק/340/ג/ 52 - מבנים ומוסדות ציבורי) ממשיכות לחול.	7178	2460		31/12/2015
506-0932194	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0932194 (רג/מק/340/ג/52/א- מבנים ומוסדות ציבורי) ממשיכות לחול.	10284	4413		20/03/2022



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברג דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברג דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	23: 57 11/10/2023	יעל ברג דוד	11/10/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 33 19/06/2023	יעל ברג דוד	19/06/2023	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

תמונת זמין  
מונה הדפסה 26

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	(1)	24			yaelberg@gmail.com
מודד	מודד	ג'אד ג'רוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (2)	1	04-6080603		info@geopoint.me

(1) כתובת : ת.ד. 1150.

(2) כתובת : ת.ד. 141.

**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
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב השואבה. כל הקומות מתחת למפלס זה ייחשבו כקומות מרתף.

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**

שינוי יעוד מ-ידרך' ל-ישטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' ו-שטח ציבורי פתוח', ותוספת זכויות בניה לשטחי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מ-ידרך', ל-ישטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' וקביעת רחוב מעלה השואבה ביעוד 'שטח ציבורי פתוח'.
- קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת מבנה ציבורי בן עד 2 קומות במפלס רחוב השואבה מעל 8 קומות מרתף לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה.
- קביעת שטחים עיקריים בתת הקרקע, במפלס רחוב התקווה, לשימוש של רווחה, תרבות דת וקהילה.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,325	100
סה"כ	1,325	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	582.63	43.85
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	746.2	56.15
סה"כ	1,328.82	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. במפלס רחוב מעלה השואבה ומעליו יותרו שימושים לשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 4.2 ושימושי חינוך, רווחה, תרבות דת וקהילה. חניון זמני.</p> <p>ב. במרתפים שבין מפלס רחוב התקווה לבין מפלס רחוב השואבה, יותרו שימושים לרווחה, תרבות דת וקהילה.</p> <p>ג. יותר שימוש למסחר נלווה בשטח שלא יעלה על 10% מתוך השטחים העיקריים.</p> <p>ד. במרתפים שמתחת למפלס רחוב התקווה יותר שימוש לחניון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר קומות:</p> <p>א. מבנה עד 2 קומות מעל מפלס רחוב השואבה (קרקע + קומה א' + גג טכני/ח. יציאה לגג).</p> <p>ב. 8 קומות מתחת מפלס רחוב מעלה השואבה.</p> <p>2. בקומות אשר בולטות מעל פני הקרקע בחלקות גובלות (בשל הפרשי מפלסים), יותרו פתחים כלפי החלקות השכנות.</p> <p>3. לא תותר הצבת גדרות בתחום המגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינה ציבורית ושכונתית.</p> <p>2. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכד'.</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בגינה, מצללות ופרגולות.</p> <p>4. מעבר להולכי רגל ואופניים.</p> <p>5. מעבר לרכב חירום.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר הצבת גדרות בתחום המגרש.</p> <p>2. יתאפשר מעבר כלי רכב עד למימוש התכניות הגובלות.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי					
(5)	3	3	3	3	8	2	(4) 10	(3) 40	5850	3750	(2) 1500	(1) 600	751	203	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 בנין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.

ב. קווי בנין לח.מדרגות ומעליות המשמשים ליציאה מהמרתף, ולפירי שחרור עשן יהיו 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי שירות.

(2) שטח עבור קומות מרתף עליונות.

(3) התכסית אינה כוללת פירי שחרור עשן וח.מדרגות.

(4) לא כולל מערכות טכניות ומעקה גג.

(5) ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתר הבנייה יכלול התייחסות לפיתוח השטח כך שתתאפשר נגישות ותפקודיות מהמגרשים הסמוכים ואליהם, וכן את אופן ההתחברות של השצ"פ אל השטח הציבורי.

### 6.2 דרכים תנועה ו/או חניה

1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף.  
3. חניה לאופניים: מקומות חניה לאופניים יוקצו בהתאם לתקן.

### 6.3 זיקת הנאה

1. בתחום הרמפות והמיסעות שבקומות שמתחת למפלס רחוב מעלה השואבה, תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב, עבור דיירי מגדל הגפן B שמצפון לתכנית (תא שטח 302A מתכנית רג/1416, חלקות 70,71,691,385 בגוש 6025).

### 6.4 גגות

1. הגג יטופל כחזית חמישית - טיפול בגג כג נצפה ומטופל, כולל הסתרת מערכותככלהניתן.  
2. בניה חדשה ותוספת בניה במבני ציבור בכל גובה יחויבו בגג ירוק או פעיל.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפני פינוי המבנים הקיימים מסביב לגבול התכנית (למעט המגדל מצפון)	שטח התכנית במפלס הכניסה, ימשיך לשמש כחניון עד אשר יפנו המבנים הסמוכים אליו.
2	לאחר פינוי המבנים הקיימים מסביב לגבול התכנית (למעט המגדל מצפון)	ניתן יהיה לבנות את הקומות אשר מעל לכניסה הקובעת, לאחר פינוי מבנים אלו וכן לאחר הפיכת הדרך לשצ"פ.

### 7.2 מימוש התכנית