

5000780193 - 130

(A)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תכנית מס' 506-0516112

רג/1751 - רח' השוטר 2-4, מגדל גלעד

גרסה מס' 3
תאריך 28.7.18

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

30.7.18

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' 506-0516112
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.5.18 להפקיד את התכנית

אדרי' זניאל פוסק

ע"ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך

506-0516112

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ח' בע מס' רג' 1751 תכנית מוקדמת
מס' 496/27, 340/27 תיקוני

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה
מס' 2017022 מיום 16/10/17

מס' מיום

מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בשיבתה מס' 861 מיום 28/05/18

בשיבתה מס' מיום

בשיבתה מס' מיום

14.8.19

אדרי' עליזה זיידלר גרנות

מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

אבית מאור, עירי
סגנית ראש העיר
ח'ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

מופקדת



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מגדל גלעד ממוקמת בעיר רמת גן על הצטלבות הרחובות ביאליק - השוטר לכיוון צפון מערב. ייעוד השטח במצב מאושר מוגדר כאזור מסחרי (בחלקה שבחזית ביאליק) ואזור מגורים ג' (בחלקה הפנימית על רחוב השוטר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

במקום קיימים בנין ישן הפונה לרחוב ביאליק ומכיל מספר חנויות בקומת הרחוב ואגף מגורים בן שלוש קומות ומבנה נוסף בעל קומה אחת המשמש בפועל לתעסוקה. מצבם הפיזי של המבנים ירוד.

התכנית מציעה לפנות מבנים אלה במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי יעוד הקרקע לתעסוקה עם חזית מסחרית ולהקים במקומם בניין מעורב שימושים המורכב משטחי מסחר בקומת הרחוב, שטחי תעסוקה ברובו וקומת רב תכליתית, כל אלו מעל חניון תת קרקעי רגיל/אוטומטי. הבניין יהיה בן 10 קומות שה"כ כאשר מעל קומת קרקע מסחרית יהיו 8 קומות וקומת גג בנסיגה משתי החזיתות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רג/1751 - רח' השוטר 2-4, מגדל גלעד

שם התכנית

506-0516112

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.185 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
קואורדינאטה X 182650
קואורדינאטה Y 665375

1.5.2 תיאור מקום

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	ביאליק	21	
רמת גן	השוטרת	4	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	לא מוסדר	חלק	342-343	

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 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
506-0197871	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0197871. הוראות תכנית 506-0197871 תחולנה על תכנית זו.	7209	3656	21/02/2016
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכו לזול.	2591	659	27/12/1979
רג/ 340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול.	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 / 25	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/ 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 / 3 / 1. 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



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	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/ מק/ 340 / ג/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2	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 מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33.	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/9.	4451		24/10/1996
רג/ 496	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 496 ממשיכות לחול.	1673	281	12/11/1970
רג/ מק/ 340 / ג/ 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 28 ממשיכות לחול.	5631	1726	20/02/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			אריה קוץ				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאה	05/06/2018	אריה קוץ	03/06/2018	1		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים	19/06/2017	טל גליקמן	18/05/2017	20		רקע	בינוי
לא	נספח בינוי	18/06/2018	אריה קוץ	18/06/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית סקר עצים בוגרים	19/06/2017	טל גליקמן	18/05/2017	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא	נספח תנועה	23/07/2018	דן פוכס	20/06/2018	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר	23/10/2017	אריה קוץ	23/10/2017	1	1: 250	רקע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
	פרטי	איל גלעד			ראשון לציון	עולי הגרדום	4	052-3248643		eyalg@gilad-anat.co.il



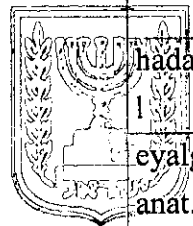
מכתב זמין
תאריך: 04/07/2018

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל גלעד			ראשון לציון	עולי הגרדום	4	052-3248643		eyalg@gilad-anat.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורית אופיר			רמת אפעל	רימון	15	052-2502906		hadar@ophirins.co.i
בעלים		איל גלעד			ראשון לציון	עולי הגרדום	4	052-3248643		eyalg@gilad-anat.co.il
בעלים		גיל גלעד			רמת אפעל	קציעה	5	054-7301555		
בעלים		הדר גלעד			רמת אפעל	ברקת	23	052-5334040		hadar@ophirins.co.i



מכתב זמין
תאריך: 04/07/2018

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מודד מוסמך	מודד	בראנסי גובראן	1123		טייבה	טייבה (1)		09-7993675		jobran.bransi@gmail.com
	אגרונים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1807.



מדינת ישראל
ההגנה
44 תל אביב



מדינת ישראל
ההגנה
44 תל אביב

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

תכנון זמין
44 הדפסה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חיזוק רחוב ביאליק כרחוב ראשי מעורב שימושים על ידי פינוי מבנים קיימים במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי יעוד הקרקע לתעסוקה עם חזית מסחרית, ולהקים במקומם בניין מעורב שימושים המורכב משטחי מסחר בקומת הרחוב, שטחי תעסוקה ברובו וקומת גג רב תכליתית, כל אלו מעל חניון תת קרקעי רגיל/אוטומטי. הבניין יהיה בן 10 קומות סה"כ כאשר מעל קומת קרקע מסחרית יהיו 8 קומות וקומת גג בנסיגה משתי חזיתות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד ממסחרי ומגורים ג' לתעסוקה עם חזית מסחרית.
- ב) שינוי קוי בנין.
- ג) קביעת זכויות בניה.
- ד) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
44 מונה הדפסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

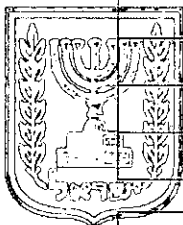
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1



תכנון זמין
44 מונה הדפסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	תעסוקה	1
קו בנין עילי	תעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

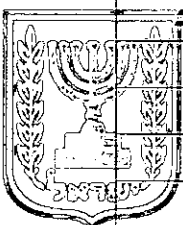


תכנון זמין
מנהל הדפסה 44

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	386	32.57
דרך מאושרת	260	21.94
מגורים ג'	539	45.49
סה"כ	1,185	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	142.17	12
דרך מוצעת	85.02	7.18
תעסוקה	957.61	80.82
סה"כ	1,184.8	100



תכנון זמין
מנהל הדפסה 44



תכנון זמין
מנהל הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

תעסוקה	4.1
<p>שימושים</p> <p>(1) בקומת הכניסה יותרו: מסחר, מבואות, משרדי אחזקת הבית ויחידת שומר, מועדון כושר מרכז אחזקה וחדרים טכניים (חדרי מכונות).</p> <p>(2) בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים צמודים למסחר בקומת הקרקע, שטחי אחסון, מבואות, מתקנים טכניים, משרדי החזקת הבית, מועדון כושר.</p> <p>(3) קומות 1-8 ישמשו למשרדים.</p> <p>(4) קומת הגג המיוחדת ישמשו למגוון שימושים של משרדים, כנסים, ארוח, בילוי, אוכל, בריכת שחיה ואחסון.</p> <p>(5) במרתפים יותרו שטחי שרות לחניה תת קרקעית, לרבות מתקני חניה אוטומטית. יותר חניון אוטומטי רובטי עד 100% מקומות חנייה או שילוב. כמו כן יותרו, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, שטחי עזר ושרות נלווים שונים.</p>	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>חדרי האשפה ומתקני המחזור של הפרויקט יתוכננו וימוקמו במרתפי המבנה בלבד. תעשה הפרדה בין אשפה למסחר ואשפה לתעסוקה, יינתן פתרון למנדפים, הכול בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>(2) קומת הגג תשמש כחלל רב תכליתי ותהיה בתכסית של 75% מהקומה שמתחתיה. נסיגות קומת הגג תהיינה לכיוון רחוב ביאליק ולכיוון רחוב השוטר. שטחי הגג הנותרים, לפחות 20% משטח גג בניין המשרדים, יגוננו בצמחיה מגוונת (כולל עצים), תותר בהם הצבת ריהוט רחוב ופרגולות. תובטח נגישות אליהם לציבור המשתמשים בבניין.</p> <p>(3) יותרו חדרי מכונות על הגג העליון.</p> <p>(4) לחזית המסחרית תותר הקמת סוככים/ סגירת חורף בכפוף להוראות מהנדס העיר.</p> <p>(5) תותר הבלטת מרפסות לכוון רח' השוטר ב-1 מ' מעבר לקו הבנין העילי.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>תקן החנייה יותאם לתקן החניה הארצי התקף, לתעסוקה ומסחר באזור ב' ביישוב עם מתעניין.</p>	ג
<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תקבע זכות מעבר לציבור במפלס הרחוב. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>(2) תנתן זיקת הנאה לשימוש ברמפת הירידה למרתפי החנייה לטובת חלקה 344 (בית רוזנאי).</p>	ד
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות					שרות
900	(5) 1	3	3	(4) 6	(3) 10	72	1446	13850	(2) 5700	(1) 1420	6250	958	1	תעסוקה	תעסוקה
	(6) 1	3	3							(1) 80	400		1	מסחר	תעסוקה



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) ניווד שטחים משימוש מסחר לשימוש תעסוקה יהווה סטייה ניכרת.

(ב) במקרה של סתירה בין המסמכים לעניין קוי בנין - תשריט מצב מוצע הוא הקובע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר שטחי שרות משימוש תעסוקה אל קומת הקרקע המסחרית.

(2) במידה ושטח זה לא יספק חניה הנדרשת על פי תקן החניה העדכני, תוכל הועדה המקומית לאשר להגדילו על פי צורך ורק מתחת לפני הקרקע.

(3) קרקע + 8 קומות + קומת גג בנסיגה.

(4) הוועדה המקומית רשאית להגדיל את כמות מפלסי החנייה לצורך עמידה בתקן.

(5) 1 מ' לרח' ביאליק, 2 מ' לרח' השוטרת. תותר הבטלת מרפסות ב- 1 מ' לכוון רח' השוטרת.

(6) 1 מ' לרח' ביאליק; 3 מ' לרח' השוטרת.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

בניה ירוקה

עפ"י הנחיות מרחביות של עיריית רמת גן בעניין בנייה בת קיימא: מבני משרדים מעל 5,000 מ"ר יחוייבו בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות. מבני משרדים מעל 20,000 מ"ר ברוטו יידרשו לעמידה בתנאי שני כוכבים לפחות לפי דרישות התקן התקף.

6.2

איכות הסביבה

תנאי לקבלת רשיון עסק לבתי אוכל בקומת הקרקע המסחרית יהיה חיבור למנדפים וארובות שמוצאם מעל לגג עליון.

6.3

ביוב וניקוז

עפ"י הנחיות משרד הבריאות: חיזוק מערכת הביוב של הבנין עד לחיבורו לרשת העירונית לפי תכנית שתוגש לאישורנו ע"י היזם.

6.4

ניהול מי נגר

15% משטח התכנית יישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. לא יותר צמצום התכנית המחלחלת בכפוף למציאת פתרונות החדרה. שטחים אלה יישמרו בהיקף המגרש, וככול שניתן בסמוך לרחוב השוטרת בתחום המסומן לזיקת הנאה, כך שיתאפשרו שתילות בתחום זה.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לחוות דעת פקידת היערות העירונית:

(א) 10 עצים נמצאים בתחומי המגרש-

(1) 3 פיקוסים ברחוב ביאליק מיועדים לשימור מחמיר.

(2) 7 עצים נוספים אינם מחויבים בשימור במסגרת הפרויקט.

(ב) 4 עצים נמצאים במגרשים הסמוכים.

(1) במסגרת תוכנית זו תינתן אפשרות לקבלן לכרות את העצים שלהלן במידה ויתואמו הכריתות עם בעלי המגרשים הסמוכים, וינתן פיצוי נופי על ידי בעל המגרשים לקרן לפיצוי נופי בזמן קבלת ההיתר:

(2) עץ מספר 14 ברוש מצוי.

(3) עץ זית אינו מחויב בשימור. תינתן אפשרות כריתה או העתקת עץ הזית למקום אחר בתחומי הפרויקט, או במגרש ייעודי בהכנה מוקדמת בלבד.

(ג) חישוב ערך חליפי יערך במועד בדיקה להיתר בנייה. תינתן ערבות לשימור עצי רחוב, אשר תחושב במועד הוצאת היתר הבנייה.

(ד) לא יאושרו גיזומים חריפים בפיקוסים לצורך טיפול בחזיתות.

(ה) במידה ויהיה צורך בהעמדת עגורן לצורך הבנייה, לא תאושר העמדתו בקרבת הפיקוסים ובמרחק של עד 5 מטר מהם.

(ו) בנוסף יחולו ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

(1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.

(2) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>וכן אישור לפי פקודת היערות. (3) ייעשה כל מאמץ לא לפגוע בשורשיהם של עצים מחוץ לגבול התכנית אך בגבולות המגרש. תכניות להיתר בניה למרתפים יוגשו לעירייה עם אישור אגרונום.</p>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>שינוי בקווי הבניין, ניווד שטחים עיקריים ממרפסות פתוחות מקורות לשטח עיקרי לתעסוקה יחשבו כסטייה ניכרת. תוספת של קומות לבנין לא תהווה סטיה ניכרת. תוספת קומות חניה תת קרקעית לצורך עמידה בתקן לא תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי לאכלוס יהיה הבטחת רישום בטאבו של תצ"ר ורישום זיקות הנאה.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>(א) אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי לצורך התאמת הבינוי לאופי הסביבה ע"י הועדה המקומית. יש להימנע משימוש בקירות מסך מלאים. (ב) תכנית פיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית תשלב פינת הנצחה לשוטרת יונה קוממי ז"ל ולאשר וטובה גלעד ז"ל מראשוני העיר רמת גן, ותכלול הנחיות להצבת שילוט היסטורי בתיאום עם יחידת השימור של עיריית רמת גן. התכנית תראה תוספת עצים ומיקום רחבת אש. (ג) אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה. (ד) תנאי להיתר להריסת הבניין ברחוב השוטרת 4 יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למבנה ברח' השוטרת 4.</p>	
<p>6.9 זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
<p>(א) בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" לאורך רחוב השוטרת ורח' ביאליק תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הרחוב בלבד. שטח זה יירשם בלשכת רישום מקרקעין. (ב) בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" תירשם זיקת הנאה למעבר רכב לחניה תת קרקעית לטובת חלקה 344 (בית רוזנאי) בלבד.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>שטחי הדרכים הכלולים בתכנית יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44