

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0932194

רג/מק/340/ג/52/א- מבנים ומוסדות ציבור

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

תכנית זו מחליפה את התכנית הכלל עירונית רג/מק/340/ג/52- מבנים ומוסדות ציבור, ומטרתה לעדכן הנחיות מאושרות לצורך שמירה על גמישות תכנונית והתאמה מיטבית לצרכים ומאפיינים של בניה ציבורית. התכנית חלה על כל השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בבעלות עיריית רמת גן או החכירת עיריית רמת גן, אשר בתחום השיפוט של רמת גן.

עיקרי השינויים ביחס למצב המאושר:

1. גמישות בקווי בניין לשטחים ציבוריים גובלים.
2. שינוי תכסית מותרת ללא תוספת שטחי בנייה.
3. שינוי יחס בין שטחי שירות לשטחים עיקריים.
4. ביטול מגבלת גובה קומה והגדרת אופן קביעת מספר קומות מותר.
5. שינוי בתנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/מק/340/ג/52-א- מבנים ומוסדות ציבור
		מספר התכנית	506-0932194
1.2	שטח התכנית		16,280 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		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
קואורדינאטה X	183873
קואורדינאטה Y	663481

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות או בחכירת עיריית רמת גן, בכל תחום השיפוט של העיר רמת גן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - כל תחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

אור יהודה, אזור, בני ברק, גבעת שמואל, גבעתיים, קרית אונו, תל אביב-יפו



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2015	2460	7178		החלפה	506-0213470
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340

הערה לטבלה:

רג/ 340 ורג/340/ג על כל תיקוניה.



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				שרון קופרשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 15000	1		שרון קופרשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 5000	1	22/04/2021	איל בלייוויס	16: 01 22/04/2021	נספח אזורים צמודי קרקע מתכנית רג/340/א-52	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל (1)	26	03-6753579	03-6753392	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המעגל 26 רמת גן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שרון קופרשטיין	24532644	עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6797002		Sharon-ku@ramat-gan.muni.il
	אדריכל	איל בליווייס	101935	פיינארק אדריכלים	הוד השרון	התכלת	31 א	077-7867861		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
בניה ירוקה	בנייה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
מוסדות/מבני חינוך	מבנים ומוסדות השמשים לצרכי חינוך והם; מעון יום, גן ילדים, ביה"ס ומוסדות חינוך לצרכי פיתוח והעשרה: מרכז מחוננים, מרכז היל"ה (השלמת יסוד לימודי תכנון זמין מונה הדפסה 8 השלמה), מפת"ן (מפעל תעסוקה לנוער), מרכזי חינוך, מרכז טיפולי לתלמידי החינוך המיוחד, מרכז פסג"ה (פיתוח סגל הוראה) וחווה חקלאית ללימוד הסביבה וחקלאות.
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.

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**

תיקון והחלפה לתכנית כלל עירונית רג/מק/ג/340/א-52- מבנים ומוסדות ציבור, מטרת התיקון לאפשר גמישות תכנונית והתאמה מיטבית לצרכים שמאפיינים בנייה ציבורית בנושאי תכסית, קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

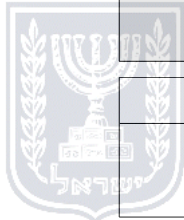
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בנייה נפחיות מעל ומתחת לקרקע.
2. קביעת מספר קומות מותר.
3. קביעת תכסית בינוי מותרת.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,100	100
סה"כ	16,393,100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,310.51	100
סה"כ	16,393,310.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, מתקני חשמל, בתי אבות, וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וכן על פי המאושר בתכנית המתאר לרמת גן, רג/340 על תיקוניה. ניתן לערב שימושים ציבוריים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני הציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. השימושים המסחריים יהיו לטובת משתמשי המבנה. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.</p> <p>ג. בתת הקרקע יותר שימוש לחניונים ציבוריים ומתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>ד. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת אך ניתן לבלוט 1.4 מ' מעל קומת כניסה (כאשר גובה קומת הכניסה מעל 4.0 מ').</p> <p>2. קו בניין אחורי - 5.0 מ'.</p> <p>3. קו הבניין הצדדי יקבע בהתאם למספר הקומות שיבנו במגרש:</p> <p>א. במגרשים בהם מבוקשת בניית 4 קומות יהיה 3 מ'.</p> <p>ב. במגרשים בהם מבוקשת בניית 5 קומות יהיה 3.25 מ'.</p> <p>ג. במגרשים בהם מבוקשת בניית 6 קומות יהיה 3.50 מ'.</p> <p>ד. במגרשים בהם מבוקשת בניית 7 קומות יהיה 3.75 מ'.</p> <p>ה. במגרשים בהם מבוקשת בניית 8 קומות ומעלה יהיה - 4 מ',</p> <p>* למען הסר ספק, לכל חזית צידית יקבע קו בניין בהתאם לסעיף אחד בלבד מבין סעיפים א-ה.</p> <p>4. קווי הבניין יקבעו בהתאם למספר הקומות המבוקש בעת הבקשה להיתר בניה ואין בהכנה לתוספות עתידיות לשנות את קווי הבניין.</p> <p>5. המרווח המזערי בין שני בניינים באותו מגרש לא יפחת מסכום קווי הבניין לצדדים. מרווח קטן יותר, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. במגרשים הסמוכים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, למבני ציבור, קו בניין יהיה לפחות 3 מ'. למרות האמור לעיל תותר בנייה בקו בניין עד 0 מ', במגרשים אלו, בכפוף להגשת תכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח מסחרי מצטבר מעל 200 מ"ר שטח עיקרי במגרש, תחויב בידוע הציבור במתכונת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לעניין הסדרי פריקה וטעינה.</p> <p>2. החניונים יוכלו לפעול כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חנייה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככול הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כול שעות היממה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. זכויות הבנייה:</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

א. מעל לקרקע תהיה הבנייה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המותר ומכפלה של 60% משטח המגרש. במוסדות חינוך זכויות הבנייה יחושבו לפי 50% משטח המגרש.
 ב. החלוקה בין שטח עיקרי לשירות תעשה פרטנית עבור כל מגרש ובבתנאי שסך כל שטחי הבנייה המותרים לא ישתנה.
 ג. הבנייה בתת-הקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המבוקש ולפי תכנית מקסימלית.
 ד. ככל שיוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או מתכניות מכוחה, הזכויות שיתווספו יופחתו מהזכויות שמעניקה תכנית זו.
 ה. לא יהא בהקלות בקווי בניין ו/או במספר הקומות כדי להגדיל את שטחי הבנייה המותרים.
 ו. ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין.

2. תכנית :

א. במגרשים עד 2 דונם תכנית הבנייה תהיה 65% ובאישור אדריכל העיר עד 80%.
 ב. במגרשים שגודלם בין 2 ל-6 דונם תכנית הבנייה תהיה 60%. למרות האמור לעיל ובכפוף להצגת תכנית פיתוח וניצול שטחים באישור אדריכל העיר ניתן לאשר תכנית עד 70%.
 ג. במגרשים מעל 6 דונם תכנית הבנייה תהיה 60%.
 ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית קרקע גבוהה יותר, כתוצאה מהתאמת המבנה לצרכים מיוחדים למשתמשי המקום, כגון אנשים עם מוגבלות, וכו'.
 ה. תכנית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש כך ש-15% משטח המגרש יישאר פנויים לחלחול.

3. מספר הקומות :

א. באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע, המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים מס' 1-10, תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט בשלושה מתחמים כמסומן בנספח אזורים צמודי קרקע: מתחם אוהל שם, מתחם בליך ומגרש 601 בתכנית רג/1004/1 (המשולש הגדול), המסומנים בנספח כמתחמים A,B,C, בהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
 ב. במגרשים בשטח של עד 2 דונם תותר בניית 4 קומות מעל לקרקע. ככל שיש צורך פרוגרמתי ניתן לעלות עד 6 קומות. למרות האמור לעיל, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ תכניות מאושרות במגרשים הגובלים, או מה שנבנה בפועל, הגבוה ביניהם. אין בתוספת קומות אלו כדי להוסיף זכויות בנייה מעבר למותר בתכנית זו ובהתאם לסעיף 62(א)(16)(א).
 ג. במגרשים בשטח שמעל 2 דונם תותר בניית 6 קומות מעל לקרקע. ככל שיש צורך פרוגרמתי ניתן לעלות עד 9 קומות מעל לקרקע. למרות האמור לעיל, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ תכניות מאושרות במגרשים הגובלים, או מה שנבנה בפועל, הגבוה ביניהם. אין בתוספת קומות אלו כדי להוסיף זכויות בנייה מעבר למותר בתכנית זו ובהתאם לסעיף 62(א)(16)(א).
 ד. בכול המגרשים תותר הקמת 5 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת. יותרו קומות מרתף נוספות באישור ועדה מקומית.
 ה. שטחי המגרשים הקובעים הינם "נטו".
 ו. גובה קומה יקבע בהתאם לשימוש אשר יבוקש למימוש בשלב תכנית העיצוב שתוגש לאישור אדריכל העיר.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5				65 (3)		85 (2)			60 (1)	2000		מגרשים בשטח עד 2 דונם	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5				65 (3)		85 (2)			50 (7)	2000		מגרשים בשטח עד 2 דונם	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5				60 (9)		85 (2)			60 (1)	6000	2001	מגרשים בשטח 2-6 דונם	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5				60 (9)		85 (2)			50 (12)	6000	2001	מגרשים בשטח 2-6 דונם	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5				60		85 (2)			60 (1)	6001		מגרשים בשטח מעל 6 דונם	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5				60		85 (2)			60 (1)	6001		מגרשים בשטח מעל 6 דונם	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60% כפול מס' קומות מותר כולל שטח שירות.
- (2) 85% כפול 5 קומות חניה כולל שטחים עיקריים.
- (3) באישור אדריכל העיר עד 80% בכפוף לאילוצים תכנוניים ופרוגרמטיים.
- (4) ניתן לעלות עד ל 6 בהתאם לצורך פרוגרמטי.
- (5) ככל שיקבע מספר קומות גבוה מ-4, קו הבנין יקבע בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק א 3.
- (6) בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.
- (7) 50% כפול מספר קומות מותר כולל שטחי שרות.
- (8) ניתן לעלות עד ל 6 בהתאם לצורך פרוגרמטי.
- (9) באישור אדריכל העיר עד 70% בכפוף לאילוצים תכנוניים ופרוגרמטיים.
- (10) ניתן לעלות עד ל 9 בהתאם לצורך פרוגרמטי.
- (11) ככל שיקבע מספר קומות גבוה מ-6, קו הבנין יקבע בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק א 3.
- (12) 50% כפול מס' קומות מותר כולל שטח שירות.
- (13) ככל שיקבע מספר קומות נמוך מ-8, קו הבנין יקבע בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק א 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. פיצול היתרים :
יותר פיצול היתרים לבנייה בשלבים בכפוף להגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי של כלל המגרש בהתאם להנחיות בסעיף 6.6.
2. גדרות :
תותר הקמת גדרות במרווחים ובגבול המגרש באישור מהנדס העיר.
3. הצללה :
א. תותר הקמת מצללות, פרגולות וסוככים וכל קירווי אחר בשטח של עד 70% מהשטח המגרש הפנוי ועד גבולות המגרש, ובלבד שלא בסמיכות למגרש בייעוד מגורים.
ב. בכל אחד ממפלסי הגגות הפעילים והמרפסות תותר הצללה עד 70% משטח הגג/ מרפסת הפעילים.
4. ביתני שמירה :
תותר הקמת ביתני שמירה על פי תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה יתוכננו כך שישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
5. נטיעות- תנאי להגשת היתר בנייה יהיה :
א. הגשת מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש, והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, העצים הקיימים בהתאם לחוק, סוג העצים הקיימים וסימון, עצים המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה ועצים המיועדים לעקירה.
ב. הגשת נספח עצים בוגרים עפ"י החוק בנוגע לשמירה על עצים ובהתאם לדרישות מחלקת גנים ונוף בעירייה.
6. אשפה :
א. פתרונות האשפה יוסדרו בתוך מטעפת המבנה.
ב. מקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
ג. תינתן עדיפות לבנית ביתן אשפה שלא בחזית המגרש.
ד. ביתנאי אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר. יש לתכנן את פתרון האשפה, הפרדת האשפה ומחזור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, חלק ו'- אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות אצירת אשפה- עיריית רמת גן ועמידה בתקן 5281.
7. מספר בניינים במגרש :
תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש.
8. חצרות מבני הציבור :
חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחק, מגרשי ספורט וכד' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>9. מתקני חשמל:</p> <p>א. היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p> <p>ב. קרינת חדרי החשמל תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. ככל שקיים חדר טרנספורמציה במרחק קטן מ-6 מ' מגבול עם מגרש מגורים יחייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.</p> <p>ד. חדרי הטרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בלבד, ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן יהיה לקבוע אותם בתת הקרקע, יבחן פתרון על קרקעי בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מתקני חשמל לשימוש שאינו ציבורי.</p> <p>10. שימוש למגורים:</p> <p>שימוש למגורים לסוגיו במגרש לצרכי ציבור כגון: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד (או כול שימוש עתידי אחר מסוג זה), יותר בכפוף לאישור תכנית מפורטת שיצורף לה נספח בינוי ובבדיקה פרוגרמתית של שטחי הציבור בסביבה.</p>	



6.2 בניה ירוקה	6.2
<p>1. כל תכנון לשימוש ציבורי בבניה חדשה יעמוד בתקנים הישראלים הרלבנטיים בנושאי קיימות, ובהם: ת"י 1045 על חלקיו הרלבנטיים. ת"י 5281 על חלקיו הרלבנטיים, לפי העניין.</p> <p>2. בכל פרויקט בתחום מבני ציבור, בין אם מדובר בבניה חדשה ובין אם בתוספת או שיפוץ, ישולב בצוות התכנון יועץ מנוסה בתחום, אשר יקבע בשיתוף עם מכון ההתעדה המלווה את הפרויקט את אופן השימוש בחלקים השונים של ת"י 5281 בכל פרויקט, לפי העניין.</p> <p>3. רמת ההתעדה (מספר הכוכבים שיש לצבור) בכל פרויקט ומקרה תהיה כוכב אחד לפחות, או ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הוועדה המקומית.</p> <p>4. מבנה בשטח רצפות גדול מ-5000 מ"ר יחויב בעמידה בתקן ברמה של 2 כוכבים, או יותר - ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>5. הוועדה המקומית תוכל לדרוש רמת התעדה גבוהה יותר עבור כל פרויקט, ע"פ שיקול דעתה.</p> <p>6. הוועדה המקומית רשאית לפטור בפרויקט שיפוץ או תוספת בהיקף קטן מ-500 מ"ר, מחיוב עמידה בת"י 5281.</p> <p>7. יחויב תכנון בר קיימא ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הוועדה המקומית. בהתאמה לפרויקט.</p>	



6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.3
<p>1. כל היתר בנייה לבנייה חדשה, יעמוד בכל התיקונים וההוראות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבנייה. בנוסף, הכניסה הראשית למבנה תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלות בתנועה. במקרה של תוספת לבניין הקיים, יקבע מהנדס העיר לגבי הצורך בהנגשה של המבנה כולו לרבות החלק הקיים.</p>	



6.4 בנין לשימור	6.4
<p>1. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי או שהוכרזו לשימור או שעברו אישור הוועדה לשימור של עיריית רמת גן, יועבר היתר הבניה לתיאום ואישור אדר' העיר/ אדר' השימור בעיריית רמת גן.</p> <p>2. כל בקשה לתוספת במבנים ומוסדות ציבור המיועדים לשימור או בעלי ערך אדריכלי</p>	

6.4	בנין לשימור
	<p>והיסטורי תובא לדיון במסגרת וועדת השימור העירונית.</p> <p>3. אין בהוראות תכנית זו כדי לגבור על הוראות תכניות העוסקות בשימור מבנים.</p> <p>4. במידה ומדובר במבנה שימור ברמת שימור א', לא תתאפשר תוספת בנייה בכלל, ובאם מדובר במבנה לשימור ב' תוספת הבנייה תיבחן באופן נקודתי בהתאם למבנה ולסביבתו הקרובה.</p> <p>5. במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור, כל תוספת בנייה למבנים ולמוסדות ציבור גם אם אלה לא הוכרזו לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם על נפחי הבנייה והעיצוב האדריכלי.</p>




6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הנלווים הינו הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחס של 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ישמר בפועל.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, על רקע תכנית פיתוח, התכנית תציג נפחי בניה, מיקומי ומפלסי הכניסה הראשית לשימושים השונים, מספור מבנים ושימושים, גובה גג עליון ומפלסי פיתוח במגרשים גובלים, חזיתות המבנים הקיימים והמוצעים וכן תכנית עיצוב הגגות. במידה והתכנון המוצע לא מנצל את רוב זכויות הבנייה המותרות במגרש (מעל 80%), התכנית תכלול הצגה של אפשרות ניצול עתידי של שטחי הבנייה הנותרים במגרש ומקסום עתודות הקרקע, על רקע תכנית פיתוח ומיקומי גדרות עקרוניים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות מבנים, עבור אנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה לבנייה המוצעת במבנה קיים, יהיה עמידה בדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י הארצי, בהתאם לתוספת הזכויות והשימושים של המבנה.</p> <p>4. באזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>5. בניה במגרשים המצויים בתחומי רדיוסי המגן של בארות המים, יש לתאם עם הרשות המוסמכת, טרם הוצאת ההיתר.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקנים של בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>7. היתר הבנייה למבנה ציבור הגובל במדרכה או בכל מרחב ציבורי אחר יכלול הוראות גם לפיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל בו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה להקמת חניון ציבורי במגרש, בו מספר החניות עולה על 50, יהא יידוע הציבור במתכונת של פירסום לפי סעיף 149 לחוק, ואישור מחלקת התנועה בעירייה לתכנית הסדרי תנועה וחנייה ברדיוס של 250 מ' לפחות מהמגרש.</p> <p>10. תנאי לבקשה להיתר בנייה למבנה ציבור הכולל חניון יהא אישור היחידה הסביבתית לעניין סילוק זיהום אוויר מהחניון.</p>



6.7	מבנים קיימים
	<p>1. ניתן להשלים את הבניה במבנים קיימים, על פי הזכויות וההוראות המפורטות בתכנית זו.</p>

6.8	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקן, תותר התקנת מקומות חניה מעבר לנדרש בתקן.</p>

	6.8	דרכים תנועה ו/או חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	6.9	<p>2. באישור הוועדה המקומית יותר תקן חניה 0 .</p> <p>3. חניה לאופניים : בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין, בקומת מרתף או בקומות הכניסה.</p> <p>מיקומן הסופי יקבע בתכנית עיצוב ובתיאום עם אגף התנועה.</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת קומות מרתף, עד גבולות המגרש, בתכנית של 85% משטח המגרש.</p> <p>2. במרתף יותרו הן שימושים עיקריים והן שימושים למטרות שירות.</p> <p>3. שטחי המרתפים הינם בנוסף לזכויות הבנייה מעל לקרקע.</p> <p>4. תכנון קומת המרתף העליונה יאפשר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>5. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף לצורך עמידה בתקן חניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>6. במגרשים מדרוניים תותר הבלטת קומות המרתף מעל מפלס הקרקע בכפוף לאישור יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית.</p> <p>7. חניונים :</p> <p>א. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תותר הקמת חניון תת-קרקעי כשימוש ראשי במגרש.</p> <p>ב. בחניונים התת הקרקעיים תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת הקרקע במגרשים הסמוכים. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע לחיבור בין החניונים השונים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	6.10	<p>גגות</p> <p>1. הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>2. בניה חדשה ותוספת בניה במבני ציבור בכל גובה יחויבו בגינון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים, של חלק גג בשיעור 20% לפחות מתכנית הבניין הכוללת. שיעור זה אינו כולל מעברים ומשטחים מרוצפים המשולבים בגינון. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה ופרגולות.</p> <p>3. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות.</p> <p>4. האזור המגונן בגג ישמש גם לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי המבנה חינוך, שימוש כשצ"פ, חצר לשימוש מסעדות, בתי קפה, חללי תצוגה לאמנות וכד'.</p> <p>5. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש גינון גג בשיעור גדול יותר בכל סוג מבנה.</p> <p>6. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים.</p> <p>7. גגות מרתפי חניה במבני ציבור יחויבו החל משלב היתר הבנייה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטת הגינון והמצע, להבטחת קיום צמחיה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	6.11	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תחולת התכנית : התכנית תחול רק במגרשים שבבעלות עיריית רמת גן או בחכירת עיריית רמת גן.</p> <p>2. מגבלות תמ"אות : הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום מגבלות בניה לפי התמ"אות, ככל שמגבלות אלו אין מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן. ככל שימצא כי שימוש מוצע מצוי בתחום</p>

6.11 הנחיות מיוחדות	
	מגבלות הבינוי של תמ"אות אלו, יהיה צורך לבקש הקלה ממוסד התכנון הרלוונטי, ככל הניתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיידי	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8