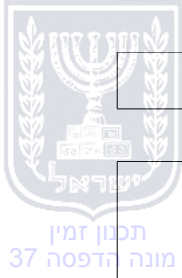


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0696658

רג/מק/1555/ב - מגדל תעסוקה עלית - תוספת זכויות



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/04/2021

להפקיד את התכנית

04/10/2021

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

תכנית זו מקנה תוספת זכויות לתעסוקה למבנה המשרדים ותוספת זכויות לצרכי ציבור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/מק/1555/ב - מגדל תעסוקה עלית - תוספת זכויות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0696658

1.2 שטח התכנית 9.811 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 לייר

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 181705
קואורדינאטה Y 665537

1.5.2 תיאור מקום

רמת-גן, ככר הציונות (צומת עלית), מפגש הרחובות ז'בוטינסקי, ארלוזורוב (צפון מערב ודרום) רחוב הגלעד במזרח. בדרום בית דורון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק	933	910, 926

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1995	4696	4330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1001/11 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/1001/11
31/08/2005	3990	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1257 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/1257
27/12/1979	659	2591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340. הוראות תכנית רג/340 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340
14/08/1980		2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. הוראות תכנית רג/340 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/25. הוראות תכנית רג/340 ג/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/25
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/31. הוראות תכנית רג/340 ג/31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/31
17/12/2012	1602	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/1555 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/מק/1555
27/05/2018	8055	7813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0152595 ממשיכות לחול.	החלפה	506-0152595
19/03/1964		1077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/182. הוראות תכנית רג/182 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/182



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 1257 / ד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1257 / ד ממשיכות לחול.	6283	6102	18/08/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת רוחות	15: 41 13/12/2020	רון לשם	09/12/2020	32		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		15: 48 19/07/2021	אגאי אבירם	18/05/2021			מנחה	תנועה
לא		18: 36 11/07/2021	רחל יונגמן	29/09/2020		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פיתוח נופי מפלס ארלוזורוב 2/2	07: 47 20/07/2021	וולף ליאור	20/07/2021		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	פיתוח נופי מפלס ז'בוטינסקי 1/2	07: 46 20/07/2021	וולף ליאור	20/07/2021		1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		16: 08 19/07/2021	גטניו ברני	06/07/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632		vboudniatsky@azorim.co.il
	פרטי			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd.co.il
	פרטי			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd.co.il
	פרטי			עלית טופ בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015		gili@firon.co.il
	פרטי			גן עלית בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015		gili@firon.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753398		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd.co.il
פרטי			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd.co.il

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
	עורך ראשי	רחל יונגמן		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com
	יועץ תחבורה	אגאי אבירם		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il
	מודד	גטניו ברני	-	קבוצת דטה- מאפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
	יועץ נופי	וולף ליאור		דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		lior@zur- wolf.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

תוספת שטחי בניה למגדל התעסוקה ללא שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למגדל תעסוקה A1, מעל ומתחת לקרקע. ללא שינוי לגובה האבסולוטי של המבנה.
2. הוספה של שטחים מבונים לצרכי ציבור במגדל התעסוקה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה ותעודות גמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
שטח ציבורי פתוח	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,706	17.39
מגורים מסחר ותעסוקה	5,406	55.10
שטח ציבורי פתוח	2,699	27.51
סה"כ	9,811	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,705.88	17.33
מגורים מסחר ותעסוקה	5,412.82	54.98
שטח ציבורי פתוח	2,726.65	27.69
סה"כ	9,845.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינות, הקמת פינות ישיבה וכד', תכליות הקשורות בשצ"פ וכן חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בתא שטח 2 תותר חניה תת קרקעית בהתאם לקבוע בתכניות התקפות. 2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטייה לתכנית.
ב	הוראות פיתוח
	1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (תא מס' 2) יהיה ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. עומק האדמת הגינון לצורך נטיעת עצים לא יפחת מ 1.5 מ'. 3. בגג החניון התת קרקעי יתוכנן איטום מתאים לגינון אינטנסיבי שמעליו וכן בכל תחום תא השטח יותקנו אמצעי ניקוז וחילחול כנדרש בתמא 34 ב/4.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	המבנה הקיים בשטח זה מיועד לשימור וישמש כמבנה חינוך ותרבות או לחילופין כל יעוד ציבורי אחר.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	שימור המבנה יהיה בהתאם להנחיות בתיק תיעוד מלא.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. במגדל A1 יותרו שטחים לרווחת המשתמשים בקומה שמעל קומת הקרקע. גובה קומה זו יהיה עד 6 מ' ברוטו. 2. במגדל A1 יותרו שימושים למסחר, משרדים ומלונאות. 3. בנוסף יותרו במגדל A1 גם השימוש לאולמות כנסים ושטחים לצרכי ציבור. 4. בקומת הקרקע יותרו רק שימושים הפתוחים לציבור. שימושים סגורים כגון: בנקים יותרו רק בקומות עליונות יותר. 5. בקומות המשרדים יותרו בין היתר שימושים עבור מוסדות פיננסיים. 6. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו ב 3 מ-5 הקומות הראשונות של מגדל A1, שמעל לקומות המסחר, במספר הקומות הנדרש למימוש הזכויות, ותתאפשר אליהן גישה ממפלס קומת הקרקע במבואה נפרדת. השימושים בשטחים לצרכי ציבור יהיו לחינוך, קהילה, רווחה ותרבות. 7. יותרו שימושים מסחריים ב-3 הקומות התחתונות של המבנים. 8. יותר ניוד שטחים משימוש תעסוקה לשימוש עבור ספא/מועדון כושר וספורט.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	הוראות בינוי
	1. בבניין המשרדים יותרו שטחים לרווחת המשתמשים. שטחים אלו יהיו מסה"כ השטחים

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>הקבועים בתכנית זו ויותרו בקומות שמעל ומתחת לקומת הקרקע .</p> <p>2. המרחק המינימלי בין שני המגדלים לא יפחת מ 12- מטר.</p> <p>3. הבינוי המופיע בנספח הבינוי היינו מנחה בלבד. יותר שינוי בהעמדת הבניינים באישור אדר' העיר. שינוי זה לא יהווה סטייה לתכנית.</p> <p>4. בחניון יתוכנן גם חניון לרכב דו גלגלי.</p> <p>5. בחלל קומת הקרקע לא יותרו מתקנים טכניים והנדסיים ובהתאם להנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטייה לתכנית.</p> <p>בנין A1 (בנין המשרדים) :</p> <p>1. בקומות הקרקע יותרו מסחר, מבואות ושירותים נלווים למשרדים. בחלל קומת הקרקע יותרו גלריות מתקנים טכניים והנדסיים. שטחים אלו יחושבו מתוך הזכויות המופיעות בטבלה 5.</p> <p>2. הקומות הטיפוסיות של המגדל ישמשו למשרדים ו/או מלונאות.</p> <p>3. תותר קומה טכנית באחת או יותר מקומות הבניין.</p> <p>4. בקומת הגג תותר קומה גבוהה לטובת מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין.</p> <p>5. בבנין יתוכננו מלתחות ומקלחות לכלל משתמשי הבניין. המיקום ייקבע במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי.</p> <p>6. גג קומת המסד יגונן בצמחיה מגוונת כולל עצים, בשטח נטו שלא יפחת מ 50% מתכסיתו. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות, שלא על חשבון שטח הגינון. תובטח נגישות לציבור לגג המגוון.</p> <p>7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.75 מ' ברוטו.</p> <p>8. יותרו לא יותר מ 2- קומות מיוחדות כפולות.</p> <p>9. קומות ביניים או קומות חלקיות במסגרת הקומות המיוחדות הכפולות וקומת הגג הטכנית לא יימנו כקומות נוספות, וזאת ככל שלא ישונה הגובה הכולל של המגדל.</p> <p>10. ככל שימושו, השימוש למלונאות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>11. לרחוב ז'בוטינסקי יופנו חזיתות פעילות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>12. בקומת הכניסה מרח' ז'בוטינסקי, שטחי השירות עבור החניה וחצר המשק יילקחו מהשטחים המוקצים מתחת לכניסה הקובעת בסעיף 5. השטחים העיקריים ושטחי הגרעין יילקחו מהשטחים המיועדים מעל לכניסה הקובעת.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בכל מקום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר הציבור יותר מעבר פנוי של 3.0 מ' לפחות. בתחום זכות המעבר יותר למקם ריהוט רחוב, פרגולות וסגירת חורף לשטחי המסחר החיצוניים. בתחום זיקת הנאה לציבור במפלס ז'בוטינסקי תותר סגירת חורף ובתנאי שישאר מעבר פנוי מכל מכשול ברוחב של 1.5 מ' לפחות או עפ"י הוראה ייחודית לגבי אותו מקום. לא ניתן יהיה להקטין את השטח לזיקת הנאה למעבר הציבור כתוצאה משינוי הבינוי.</p> <p>2. בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור יתאפשר שינוי בתוואי ובצורתו עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית ובתנאי ששטחו לא יפחת מהמתואר בתשריט.</p> <p>3. בתחום זכות המעבר במפלס הפיתוח שבין שני הבניינים, יותר למקם ריהוט רחוב, פרגולות וסגירת חורף לשטחי המסחר החיצוניים משני צידי זיקת המעבר ובתנאי שישאר מעבר פנוי לציבור ברוחב מינימלי של 4 מ' ללא כל מכשול.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יתאימו לתקן נגישות נכים.</p> <p>5. תכנון וביצוע בפועל של השטחים הפתוחים יאושר ע"י יועץ בטיחות.</p>	ב

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>6. השטחים הפתוחים ייכללו פיתוח גנני (כגון: עצים מדשאות, צמחיה וכו'). שבילים, רחבות, פרגולות, ריהוט רחוב, מתקני משחק לילדים לרבות הצללה, מתקני מים (בריכות, מזרקות, בריכות אקולוגיות) ומערכות טכניות ככל שיידרשו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי (כגון: תאורה, כריזת חרום, השמעת מוסיקה, מצלמות טמ"ס, אינטרנט אלחוטי וכו').</p> <p>7. לא יותרו גדרות בתחום תא שטח 1 ובינו לבין תאי השטח הסמוכים. פיתוח השטח יהיה ברצף עד המדרכות הגובלות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	60 (1)	296	80	666	36027			12658	23369	5406	A2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	48 (6)	224 (5)	80	1143	61800 (4)	300	18500	43000 (3)	5406	A1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
					80	55	3000			(8)	(7) 3000	5406	A1, A2	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					80	77	4200			500	3700	5406	A1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(9)	(9)	(9)	6			462	25000	25000				5406		1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
(11)	(11)	(11)	3 (11)				3390		1400 (10)	(10) 740	(10) 1850	1414	מבנה עלית לשימור	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	3 (11)						(10)	(10)	(10)	292	מבנה עלית לשימור	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	6			445	12028	12028				2699		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) הגובה בהתאם לתכניות מאושרות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ניתן להמיר עד 50% משטחי התעסוקה למלונאות.
- (4) הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן חניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטיה לתכנית.
- (5) בנין משרדים בלבד.
- (6) מסי' הקומות במגדל התעסוקה לא יעלה על 48 קומות, מתוכן 3 קומות לצורך מימוש שטחי הציבור, אשר ימוקמו ב- 5 הקומות הראשונות שמעל לקומות המסחר.
- (7) לא יותר ניוד זכויות בניה משימושי מסחר לשימושים אחרים.
- (8) יותר ניוד זכויות בניה משטחי תעסוקה לשימושי מסחר.
- (9) יותר במרתף קו בניין 0.00 מ'.
- (10) זכויות בניה לתאי שטח 3,4, ללא תוספת זכויות על המבנה הקיים.
- (11) על פי מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. החזית המסחרית תיקבע בקומת הקרקע לרח' ז'בוטינסקי וכמו כן במפלס המרחב הציבורי. הבינוי באישור אדר' העיר כחזית מרקמית. מפלס הכניסה הקובעת לבנין הצפוני ולחזית המסחרית יהיה במפלס הרחוב לאורך ז'בוטינסקי. אין מניעה להעברת שטחים בין התעסוקה והמסחר, ובתנאי שתובטח רציפות החזית המסחרית בז'בוטינסקי.</p> <p>ב. המיקום והשימושים לרווחת משתמשי המבנה בתוך הבניין ייקבע בהיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שאושר ע"י הועדה המקומית, יישאר בתוקפו והבנייה תבוצע בהתאם לו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. סה"כ 860 מקומות החניה (המוקצות בתכנית זו, ובמגרש 2 בייעוד שצ"פ בתכנית רג/1555/א) הם עבור כל השימושים בתא שטח מס' 1. לא יתווספו מקומות חנייה עבור תוספת זכויות הבנייה מכח תכנית זו. תוספת מקומות חניה מעבר ל 860 חניות מאושרות מכח תכנית רג/ 1257 תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. ניתן להצמיד למשתמשי הבניין המשרדים (A1) עד 10% מסך מקומות החניה המיועדים לתעסוקה ולמסחר. יתרת החניה המיועדת לתעסוקה ולמסחר תנוהל כחניון ציבורי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג. במפלס העליון של מרתף החניה התכנון יהיה חניון לאופניים הכולל מלתחות לדיירי הבניין ולאורחיהם. תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה עפ"י תקן חניה לרכב דו גלגלי שיהיה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה, וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>ד. הכניסה לחנייה תהייה גם מרחוב הגלעד דרך המגרש השכן ע"פ תכנית רג/מק/ 1523.</p> <p>ה. הסדרי התנועה בצומת רחובות הגלעד-ז'בוטינסקי יקבע ע"י הרשות המוסמכת (משרד התחבורה).</p> <p>ו. אוורור מרתפי החניה יבוצע בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ז. ייקבעו מלתחות עבור משתמשי חניית האופניים, בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1,500 מ"ר עיקרי בהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה בני קיימא, ובתיאום עם אגף התכנון בעיריית רמת גן.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. הרישום של זיקת הנאה למעבר רגלי ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 1 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>ג. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק - ויימסרו לה כתנאי לתעודת גמר.</p> <p>ד. המגרש והמבנה לשימור יירשמו על שם עיריית רמת גן.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>

<p>6.6 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן תעודת גמר להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה מתן תעודת גמר למבנה הציבורי בתאי שטח 3-4 לאחר שימור המבנה בגמר מלא.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אור בשטח התכנית, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. ב. ישולב גיבון עד 30% משטח הגג הפנוי ממתקנים. ג. בהיתר הבניה יתוכננו מנדפים כפיר ארובה עד גג הבנין לכל היחידות המסחריות, לצורך התאמתן לשימוש כבתי קפה או מסעדות.</p>	
<p>6.8 בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. התכנון, הבניה והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בני קיימא כפי שתהיה בעת הוצאת תיק המידע להיתר, ויחויבו בעמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא ברמה שלא תפחת מ 3 כוכבים, או בדירוג LEED שלא יפחת מרמת GOLD. ב. בגג המבנה יותקנו מתקנים פוטו-וולטאים לייצור אנרגיה. ההתקנה תבוצע ע"פ הרגולציה המחייבת בעת הוצאת היתר בניה. ניתן לתכנן את הצבת המתקנים בחפיפה חלקית לשימושים אחרים כגון אמצעי הצללה לאזורי ישיבה בשילוב עם צמחיה וכו'.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוראות לשימור מי נגר עילי בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 34 /ב/ 4. ב. תיוותר תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך ניהול מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית. לא תותר הקטנת תכנית, גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ולהחדרתו לתת הקרקע.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו מותנה בהכללת כל השינויים הנדרשים גם בתת הקרקע. ב. אישור תצ"ר ותשריט זיקת הנאה יהיה תנאי להיתר. ג. במידה והמרתפים ייבנו לאחר מנהרות הקו האדום: תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע והעברת חישוב התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום, לאישור. ד. במידה והמרתפים ייבנו לפני מנהרות הקו האדום: תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור חברת נת"ע על קבלת תכניות AS MADE. חברת נת"ע תהה רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לחברת נת"ע. ה. במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום ייבנו באותו זמן: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לנת"ע, טרם ביצוע הפרויקט. ו. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט. ז. קבלת אישור נ.ת.ע. ח. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה מפורטת והתחייבות לביצוע בהתאם לתכנית זו. ט. עריכת סקר קרקע וגז קרקע, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. י. עריכת סקר מי תהום ובהתאם לממצאים טיפול בזיהום או נקיטת אמצעים למניעת השפעת הזיהום על פי הנחיות רשות המים. יא. לכל שטחי המסחר בשטח התכנית שעשויים להכיל עיסקי מזון, תובטח דרך שירות אחורית להכנסת חומרי הגלם וכן יובטח מסלול נפרד להובלתם עד העסקים ומסלול נפרד לסילוק אשפה</p>	



6.10

תנאים למתן היתרי בניה

מהם.

יב. אישור תכניות מפורטות של מערכות הביוב ושל מבנים שאינם למגורים.

יג. קבלת אישור מרשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבנין.

יד. הטמעת מסקנות חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות

מסביבו והאמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו הוגשה ליחידה

הסביבתית בעירייה או ליועץ מטעם העירייה בנושא אקלים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק

בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

טו. בהיתר הבניה יתוכננו מנדפים כפיר ארובה עד גג הבנין לכל היחידות המסחריות, לצורך

התאמתן לשימוש כבתי קפה או מסעדות.

טז בטיחות טיסה:

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 100 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית,

הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 100 מ' מעל פני הקרקע, הינו

קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.

3. תנאי למתן היתר בנייה מכח תכנית זו לגובה העולה מעל 227 מ' מעפ"י יהיה אישור בכתב

מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב.

יז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי המבונה במגדל התעסוקה על

שם הרשות המקומית.

יט. תנאי להיתר בניה לזכויות הבנייה מכח תכנית זו יהיה הוצאת היתר בנייה לשימור בגמר

מלא של המבנה הציבורי בתאי שטח 3-4 עפ"י תיק תיעוד מלא.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית יהיה לשנתיים מיום אישורה כדין. במידה ולא יוצא היתר בנייה לשימור המבנה ההיסטורי בתוך

תקופה זו התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.