

28.12.97

30.6.98

1.7.98

מוקדמת מס' 8

מרחב תכנון מקומי רמת-גן



 תכנית מתאר רג/996 מתחמים 1-5
 שינוי לתכנית רג/795
 ולתכנית מתאר רג/340 על כל שינויה

1. התכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר רג/996 מתחמים 1-5
 שינוי לתכנית רג/795 ולתכנית מתאר רג/340 על כל שינויה להלן:
 "התכנית".

1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 1.2.1 37 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
- 1.2.2 טבלאות איזון.
- 1.2.3 גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט".
- 1.2.4 נספח מס' 1: "נספח בינוי", הערוך בקנ"מ 1:500.
- 1.2.5 נספח מס' 2: "נספח תנועה וחניה" הכולל 4 גליונות הערוכים בקנ"מ 1:500.
- 1.2.6 כל מסמכי התכנית הם זולק בלתי נפויד מותכנית בשלמותה.

1.3 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית רג/795 ולתכנית מתאר רג/340 על כל שינויה. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית אחרת תהיינה הוראות תכנית זו מכריעות.

1.4 תחולת התכנית:

התכנית חלה על השטח התווט בתשריט בקו כחול עבה.

1.5 מקום התכנית:

מחוז: תל אביב.

עיר: רמת גן.

רחובות: הרצל, לבבי, ביאליק, שדרות הילד וכיכר רמב"ם.

1.6 גושים וחלקות:

מספר תת קרקעי	דרכים מאושרות בין מתחמים		מיתחם 5	מיתחם 4	מיתחם 3	מיתחם 2	מיתחם 1		גושים חלקות
	6125	6126	6126	6125	6127	6127	6127	6126	
6127									
	365	-	374,375 436,376 435	383,361 475,476	651,652 419,113	358,356 357,317	354,316	420,419 422,421 2,423	
208		22,55 18,35			63	353,355 315,105 377,378	105,353 377,378 315,355	35	חלקי חלקות

1.7 שטח התכנית:

חזוט 1:	12,592	מ"ר
מתחם 2:	5,463	מ"ר
מתחם 3:	4,253	מ"ר
מתחם 4:	2,597	מ"ר
מתחם 5:	2,605	מ"ר
דרכים מאושרות		
בין מתחמים:	2,760	מ"ר
מטרי תת קרקעי		
אל חלקה 208:	77	מ"ר
טו"כ:	30,347	מ"ר

1.8 בעלי הקרקע:

עיריית ר"ג ואזורים.

1.9 יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.

1.10 עורך התכנית:

ד"ר רמתי - אדריכלית.

1.11 מטות התכנית:

מטות התכנית הן לזמן, לשפר ולאחר את מרכז ומת-גן ע"י הוספת מגורים לזוגות צעירים ולמבוגרים, לשפר את צירי התנועה לרכב ולהולכי רגל להוסיף מקומות חניה ומרכז המטות של דמת-גן, לעצב את כיכר רח"ס כמקום יחודי המייצג את ה"עמק". להוסיף "עוגן" שלישי: זוגיות בומת שרות גבוהה, עיצוב ותכנון מחדש של הכיכר, כעוגן נוסף לשני העוגנים הקיימים בקצוות רחוב ביאליק, ועוגן ברחוב ז'בוטינסקי ועוגן ברופו הישוק, כל זאת ע"י:

1.11.1 מתחם 1:

א. שינוי יעוד משטח לבנייה ציבורי, שצ"פ, מגוש מיוחד הכולל שפ"פ ושצ"פ מיוחד (משדדים ומסחר) למרכז מגורים משולב הכולל מסחר, שפ"פ (אטריום) ושטח לבנייה ציבורי (וי"כ קיים, בית אווה ובאר עירונית קיימת). בשפ"פ תישם זיקת הנאה למעבר לציבור.

- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח מיוחד הכולל חניה ציבורית תת-קרקעית ודרך.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- ד. תוספת מקומות חניה למתחם.
- ה. חיבור ותת קרקעי מהמתחם אל חלקה 208.
- ו. במתחם 1:

במגרש 1א: יבנה מגזל מגורים בן 22 קומות מעל 3 קומות מטות וקומות ביניים (שחלק ממנה ישמש קומה טכנית).

ז. טה"כ השטח הטקטי במגרש 1א יהיה כולקמן:

רקומת קרקע, א' ו-ב' מסחר: 5112 מ"ר.

בית האוהו: 930 מ"ר.

בית כנסת קיימ: 1310 מ"ר.

קומה ג': קומת ביניים.

קומה ד' כ"ה מגורים: 11206 מ"ר.

טה"כ: 18558 מ"ר, המהווים 300% משטח המגרש נטו.

טה"כ יז"ד: 140.

שטח דיוה חמוצעת: כ-80 מ"ר.

יותר מוסנים בקומות מותף/חניה בשטח של עד 384 מ"ר.

טה"כ שטח זולקי שונות כולל מרחף/חניה: 30188 מ"ר.

טה"כ מט' קומות: מעל הזקוק 226 ק" וכן 24 ק" ותת-קרקעיות מותף/חניה.

בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אחוזי הרניה, יקבע שטח הרצפות.

- ח. תיושם זיקת הנאה למעבר לציבור דרך מרתפי/חניה שבמגרש 1א' אל מרתפי החניה במגרש 1ב' לטובת מגרש 1ר'.
- ט. במגרש 1ב': יכנו עד 4 קומות מרתפי חניה.
- סה"כ שטח חלקי שרות כולל מרתפי חניה: 3660 מ"ו.

1.11.2 מתחם 2:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ואזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד (הכולל מסחר) והכולל שפ"פ.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 353, 357, 358, 359 בהסכמת בעלי ט.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 377 ו 378 בהסכמת בעלי ט.
- ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (שלא הופקע בפועל) לשטח פוטי פתוח אשר בו תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, הצמותו אל מגושים 2א' ו-2ב' והכללתו באזור מגורים מיוחד, כמסומן בנתשריט, לאורך עיארב ניכר ומב"ם ע"י אוקדה ובניה מעליה של קומה א'.
- ה. הגישה לזוויה למגוש 2א' ותאפשר באחת מ-2 החלופות הראויות:

- (1). גישה זרן החניון הציבורי שבמתחם העירייה (בדומה לגישה למגרש 2ב').
 - (2). כניסה ישירה זרן רחוב הראל בגבול חלקה 352.
- הגישה לחניה למגרש 2ב' תתאפשר באחת מ-2 החלופות הנאות:

- (1). גישה זרן החניון הציבורי שבמתחם העירייה (בדומה לגישה למגרש 2א').
- (2). כניסה ישירה זרן רחוב ביאליק

- ו. בין מגושים 2א' ו-2ב' יבנה מעבר ציבורי ונת-קרקעי החוצה את שזרות הילד כמסומן בנתשריט והמאפשר מעבר לכלי רכב בין החניונים שבמתחם 2. המעבר יהיה בבעלות עיריית דמת גן ותירשט בו זיקת הנאה למעבר לציבור לטובת מגרש 2ב' וחלקה 317.

- ז. ומתחם 2 חלקה 317: ללא שינויים מותכניות המתאר המאושרת וללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. קיימת אופציה לתוספת זכויות בניה עד לטו"כ 275% משטח החלקה נטו כמפורט בתת טעיף ח' בהמשך, במקרה של איחוד עם מגרש 2ב'. בהסכמת בעלי ט ובניה משותפת, יוגש נתשריט שינוי באישור הרעדה המקומית והמחוזית והדבר לא יחייב שינוי ת.ב.ט. האופציה האמורה לחלקה 317 תישמר עד לחועד מתן היתר בניה למגרש 2ב'.

מותפי הזניה של חלקה 317 יבנו בהמשך למרתפי החניה של מגרש 2ב' ותירשם זיקת הנאה למעבור לציבור דרך מרתפי החניה שבמגרש 2ב' למותפי החניה שבחלקה 317 לטובת חלקה 317.

ז. בזלקה 317 ומקרה של איחוד (בלגד עם מגרש 2ב' בהסכמת בעלי'ם):
 טה"כ השטח העקרי יהיה כדלקמן:
 בקומות קרקע, מסחר: 100 מ"ר.
 בקומה א' (שימוש אוזר מאלה):
 משרדים/מטוח/מגורים: 175 מ"ר.
 בקומות עליונות, מגורים: 770 מ"ר.
 טה"כ: 1045 מ"ר, המהווים 275% משטח החלקה נטו.
 טה"כ יח"ד: 9 יח"ד.
 טה"כ יח"ז ומקרה וקומה א' מגורים: 11 יח"ז.
 שטח זירה ממוצעת כ-80 מ"ר.
 יותרו מחסנים בקומות מרתף/זניה בשטח של עד 50 מ"ר.
 טה"כ שטח חלקי שרות כולל מרתף/זניה: 2294 מ"ר.
 טה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 8 ק' וכן 24 ק' מרתף/חניה.
 בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אוזרי הבניה, יקבע שטח הוצפות.

ט. במזחס 2 מגרש 2א':
 טה"כ השטח העקרי יהיה כדלקמן:
 בקומות קרקע, מסחר: 627 מ"ר.
 בקומה א' (שימוש אוזר מאלה):
 משרדים/מטוח/מגורים: 538 מ"ר.
 מגורים בלבד: 669 מ"ר.
 בקומות עליונות, מגורים: 4334 מ"ר.
 טה"כ: 6168 מ"ר, המהווים 275% משטח המגרש נטו.
 טה"כ יח"ז: 63 יח"ד.
 טה"כ יח"ז במקרה וקומה א' מגורים: 69 יח"ז.
 שטח זירה ממוצעת כ-80 מ"ר.
 יותרו מחסנים בקומות מרתף/חניה בשטח של עד 314 מ"ר.
 טה"כ שטח חלקי שרות כולל מרתף/חניה: 11901 מ"ר.
 טה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 9 ק' וכן 24 ק' מרתף/חניה.
 גצו הפונה לשדרות הילז עד 25 ק' על פי נספח הרינוי ומצורף לתניות זו.
 בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אוזרי הבניה, יקבע שטח הוצפות.

בשטח הפרטי פתוח תיבנה ארקדה מעל 4ק' מרתף/חניה ומעליה קומה א' בלבד. כל שאר הבניה תהיה בתחום אזור המגורים המיוחד, כמסומן בניספח בינוי. תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום הארקדה.

תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור דרך מרתפי החניה שבמגרש 2א' למרתפי החניה שבמגרש 2ב' וחלקה 317 לטובת מגרש 2ב' וחלקה 317.

קו' בנין: קו' הבנין במגרש 2א' המקיפים את חלקה 352 לא יפחתו מ-3מ'. כמו כן יקבע בתכנית הבינוי כי החלקים העל קרקעיים של והמגנים במגוש 2א' לא יהיו רציפים ויבטיחו מרווח פתוח בין חלקות 352 ו-912 לכיוון שד' הילד.

במתחם 2 מגרש 2ב' :

סה"כ השטח העקרי יהיה כדלקמן:

בקומת קרקע, מסחר: 886 מ"ר.

בקומה א' (שימוש אחד מאלה):

משרדים/מסחר/מגורים: 752 מ"ר.

בקומות עליונות, מגורים: 2743 מ"ר.

סה"כ: 4381 מ"ר, המהווים 275% משטח המגרש נטו.

סה"כ יח"ד: 34 יח"ד.

סה"כ יח"ד במקוה וקומה א' מגורים: 44 יח"ד.

שטח דיוה ממוצעת כ- 80 מ"ר.

יותר מחסנים בקומות מרתף/חניה בשטח של עד 443 מ"ר.

סה"כ שטח זולג, שרות כולל מרתף/חניה: 8118 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 9ק' וכן 4ק' מרתף/חניה.

בכל מקרה של סתירה בין שמחי הרצפות לבין אחוזי הבניה, יקבע שטח הרצפות.

בשטח הפרטי פתוח ותיבנה ארקדה מעל 4ק' מרתף/חניה ומעליה קומה א' בלבד. כל שאר הבניה תהיה בתחום אזור המגורים המיוחד, כמסומן בניספח בינוי. תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום הארקדה.

תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור דרך מרתפי החניה שבמגרש 2ב' למרתפי החניה שבחלקה 317 לטובת חלקה 317.

1.11.3 מתחם 3:

א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד (הכולל מסחר).

ב. מימוש הבניה במגרש 3א' יהיה מותנה באיחוד 3 החלקות: 419, 113, 651 ללא הסכמת בעלים.

ג. ניתן לחמש את הבניה על פי זכויות הבניה שוננו ותנניו זו באופן נפרד בכל אחד מהמגרשים.

ד. כמותם 3 מגוש 3א':

סה"כ השטח העקרי יהיה כדלקמן:

רקומת קוקט, חסו: 540 מ"ר.

רקומת א' (שימוש אחד מאלו):

משרדיט/מסוור/מגוריס: 713 מ"ר.

רקומת עליונות, מגוריס: 4764 מ"ר.

סה"כ: 6017 מ"ר, המהוריס 275% משטח המגרש נמו.

סה"כ יח"ז: 60 יח"ז.

סה"כ יח"ז במקרה וקומת א' מגוריס: 69 יח"ז.

שטח דירה מחוצעת כ-80 מ"ר.

יחורו מוסניט בקומות מותף/חניה בשטח של עד 270 מ"ר.

סה"כ חלקי שרות כולל מותף/חניה: 7611 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקוקט 111 ק' וכן 3 ק' מותף/חניה.

בכל מקרה של חניה בין שטחי הרצפות לבין אחורי הבניה,

יקבע שטח הרצפות.

החלוקה בין מסחר ומשוריס במגרש 3א' תקבע ע"י הוועדה

המקומית געת מותן היורר בניה, כמפורט בטעיף 12 בהמשך.

ה. כמותם 3 מגרש 3א': וישמו זיקת הנאה למעורר לציבור דרך

מגרש 3א' לטובת חלקה 650, כמסומן נושריט. לזיכור

הבנין שגחלקה 650 תותו החניה כמותם מותפי החניה

שמגרש 3א' בהסכמת בעלים של מגרש 3א', על פי התקן.

כמקרה ומגרש 3א' בונה ואשון תירשט זיקת הנאה למעבור

לציבור דרך מרתפי החניה שבמגרש 3א' אל מרתפי החניה

שבמגרש 3ב' לטובת מגרש 3ב'.

כמקרה ומגרש 3א' ומגרש 3ב' ררניט באונה עת, מירשט

זיקת הנאה הרזית, למעורר לציבור ומותפי החניה שמגרש

3א' לטובת מותפי החניה שבמגרש 3ב' וההיפך. הרניטה אל

מותפי החניה חחולק שורה בשורה בגבול המשוקף של מגרשים

3א' ו-3ב'.

הרניטה לחניה ל-2 המגורשים 3א' ו-3ב' תיהיה בכל מקרה

משותפת.

המקום המזויקן של הכניסה המשותפת ל-2 המגרשים יקבע

ע"י הוועדה המקומית געת מותן היורר בניה.

ו. במתחם 3 מגרש 3ב' (חלק מחלקה 63)

סה"כ השטח העקרי יהיה כדלקמן:

בקומת קרקע, מטחר: 413 מ"ר.

בקומה א' (שימוש אחד מאלה):

משרדיט/מסחר/מגורים: 456 מ"ר.

בקומות עליונות, מגורים: 3819 מ"ר.

סה"כ: 4688 מ"ר, המהווים 275% משטח המגרש נטו.

סה"כ יח"ד: 48 יח"ד.

סה"כ יח"ד במקרה וקומו א' מגורים: 53 יח"ד.

שטח דירה ממוצעת כ-80 מ"ר.

יותר מחסניט בקומות מרתף/חניה בשטח של עד 206 מ"ר.

סה"כ שטח חלקי שרות כולל מרתף/חניה: 6926 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 10ק' וכן 3ק' מרתף/חניה.

בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אוזוני הבניה,

יקבע שטח הרצפות.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא חלוקת חלקה 63 לפי תכנית

המתאר המאושרת לפני האיחוד.

1.11.4 מתחם 4:

א. שינוי יעוד מאזור מטחרי לאזור מגורים מיוחד (הכולל

מטחר).

ב. איחוד חלקות: 383, 475, 361 למגרש 4א' ללא הסכמת

בעלים.

ג. חלקה 476 תישאו ללא שינוי מתכנית המתאר המאושרת וללא

שינוי בזכויות הבניה הקיימות.

ד. במגרש 4א': תישמר זיקת הנאה למעבר לציבוד לטובת חלקה

476 הקיימת כיום לפי הרשום בספרי המקרקעין, דרך מגרש

4א', כמסומן בתשריט. (הסימון בתשריט מראה על מגמת

תיכנון בלבד ולא על מיקום מדויק). כן תירשם זיקת הנאה

למעבר לציבון נוספת דרך מרתפי החניה שבמגרש 4א' אל

מיתף החניה שבחלקה 476 לטובת חלקה 476.

ה. במתחם 4 מגרש 4א' :

סה"כ השטח העקרי יהיה כזולקמן :

בקומות קרקע, מסחר: 832 מ"ר.

בקומה א' (שימוש אחד מאלה):

משרדים/מסחר/מגורים: 567 מ"ר.

מגורים נלבז: 350 מ"ר.

בקומות העליונות, מגורים: 2200 מ"ר.

סה"כ: 3949 מ"ר, והמהרזים 275% משטח המגרש נטו.

סה"כ יח"ד: 32 יח"ד.

סה"כ יח"ז במקרה וקומה א' מגורים: 39 יח"ד.

שטח זיוה חמוצעת כ-80 מ"ר.

יונוו מחסניט וקומות מרתף/חניה בשטח של עד 416 מ"ר.

סה"כ שטח זולקי שרות כולל מרתף/חניה: 8923 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 8ק' וכן 5ק' מרתף/חניה.

בכל מקרה של שתיוה גין שטחי הרצפות לבין אחוזי הבניה,

יקרע שטח הרצפות.

1.11.5 מתחם 5:

א. שינוי יעון מאזור מסחרי ואזור מגורים ג' לאזור מגורים

מיוחד (הכולל מסחר).

ב. לא ינתנו היתרי בניה במגוש 5א' אלא לאזור שיגוצע נהליך

של איחוד וחלוקה נמגוש זה (חלקות 374, 375, 376).

ג. בחלקה 435: ללא שינויים מוכניית המחאר המאושונ וללא

שינוי בזנויות הבניה הקיימות. קיימו אופציה לתוספת

זכויות בניה עו לטה"כ 275% משטח המגרש נטו, נמפורט

בוות טעיף ה' בהמשך, במקויה של איחוד עם מגוש 5א'

בהטכות בעליט ורניה משותפות, יוגש תשריט בינוי באישוד

הועדה המקומית והמחוזית והזבו לא יחייב שינוי ת.ב.ע.

האופציה האמורה לחלקה 435 תישמר עד למתן היתו בניה

למגרש 5א'.

ד. מגרש 5א': תיושט זיקות הנאה למעבו לאינוו זון מרתפי

החניה שבמגוש 5א' לחותפי החניה שבחלקה 435 לטובת חלקה

435.

ה. במתחם 5 חלקה 435 במקרה של איחוד (בלבד עם מגרש 5א'):

סה"כ השטח העקרי יהיה כולקמן:

בקומת קרקע, מסחר: 417 מ"ר.

בקומה א' (שימוש אחד מאלה):

משרדים/מסוור/מגורים: 481 מ"ר.

בקומות העליונות, מגורים: 1712 מ"ר.

סה"כ: 2610 מ"ר, המהווים 275% משטח החלקה נטו.

סה"כ יח"ד: 21 יח"ז.

סה"כ יח"ד במקרה וקומה א' מגורים: 27 יח"ז.

שטח דירה ממוצעת כ-80 מ"ר.

יוטו מחסנים בקומות מרתף/חניה בשטח של עד 209 מ"ר.

סה"כ שטח חלקי שרות כולל מותף/חניה: 4069 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 28 ק' וכן 3 ק' מותף/חניה.

בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אחוזי הבניה,

יקבע שטח הוצאות.

ו. במתחם 5 מגרש 5א':

סה"כ השטח העקרי יהיה כולקמן:

בקומת קרקע, מסוור: 470 מ"ר.

בקומה א' (שימוש אחד מאלה):

משרדים/מסוור/מגורים: 535 מ"ר.

בקומות העליונות, מגורים: 2053 מ"ר.

סה"כ: 3058 מ"ר, המהווים 275% משטח המגרש נטו.

סה"כ יח"ד: 25 יח"ז.

סה"כ יח"ד במקרה וקומה א' מגורים: 32 יח"ז.

שטח דירה ממוצעת כ-80 מ"ר.

יוטו מחסנים בקומות מרתף/חניה בשטח של עד 235 מ"ר.

סה"כ שטח חלקי שרות כולל מרתף/חניה: 5680 מ"ר.

סה"כ מס' קומות: מעל הקרקע 28 ק' וכן 4 ק' מותף/חניה.

בכל מקרה של סתירה בין שטחי הוצאות לבין אחוזי הבניה,

יקבע שטח הוצאות.

לכל המוזמנים:

1.11.6 קביעת זכויות הוראות בניה ותכליות מותרות.

1.11.7 קביעת הוראות בדור מתן היתרי בניה.

1.11.8 קביעת הוראות בזבז איחוד או איחוד וחלוקה ממוש.

1.11.9 קביעת אופציה לזוטפות 2 קומות מותף/חניה נוספים

באישור ועדה המקומית.

יעוץ ושימושי הקרקע

2. מרכז מגורים משולב הכולל מסוו, שפ"פ ושטח לבניני איגוד

(בית-כנסת קנים וגאר עירונית קיימת) - מתחזק 1 - מגוש 1א':

2.1 השטח הצבוע בתשריט גפסים נחומים ואפורים אלכסוניים לטרודגין יהווה מרכז מגורים משולב הכולל מסוו, שפ"פ (צדוע ירוק תחום ירוק כהה) ושטח לוגיני איגוד (תחום חוט כהה): בית האגוד, בי"כ קיים וראר עירונית קיימת.

2.2 עקבונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים במתחם מס' 1 - מגוש 1א':

מרכז המגורים המשולב, יכלול ארבעה מרתפי חניה, מעליהם במפלס הנזכר והכיכר ומעלה, תירונה שלוש קומות, הכוללות: מסוו כגון: חנויות, מסעדות, בתי קולנוע וכו', בית-אגוד על שרותיו, ספריה. קומה ג' תהיה קומת ביניים הכוללת: מועדון - בריאות ובריכת שחיה לוגיים, לוגי לדיירים, חוטנים לוגיים, שטחים טכניים. מעל קומה זו מגדל זירות למגורים. מגזל הזירות נסוג בין היות נקומה השביעית. נסיגה זו מהווה הדגש לעיקרון התיכנוני המנחה, שטביב הכיכר תהיה חזית בנויה של 7 קומות ומעליה נסיגה נוספת. מגזל הזירות למגורים ממוקם כך שיאפשר חזיות שמש לליכר בכל שעות היום. המיבנה כולו, משלב רווחו את מבנה בי"כ הקיים. את הבנין חוצה אטריום מקורה, המחנשא לגובה שלוש קומות. האטריום משלב בתוכו מעבדי איבודיים ואופים אל הכולל הפתוח. האטריום ממשיך קשר ויזואלי את ציר שדרות הילד. האטריום מסומן בתשריט, כשטח פרטי פתוח, אשר תיושט בו זיקת הנאה למעבר לאיגוד. יתו ויצוף השטח שומתחזק 1 כהמשן המדונות וההפך והשתלבות אלה באלה, כמסומן בוטפחים המצופים לוגניים זו.

2.3 תכליות מותרות במתחם מס' 1 - מגוש 1א':

בקומות מרתף/החניה:

חניה על כל שרותיה, גאר עירונית קיימת, מותף בי"כ קיים, מתקנים ומבנים הנדסיים. בקומת מותף עליון, חוטנים לשורות החנויות והעזריה, ואה טעיף 10.2 בהמשן. מטפן מקומות החניה, ואח ירנו המחסונים, יהיה על פי התקן ובהתאם להנחיות ניספון התנועה והחניה המצודף לוגניים זו. בנוסף העליון יוקצה שטח לויקה וטעינה למכוניות מסויות (VAN).

בקומת קרקע, קומה א' ו-ב':

מסחר, המסחר יכלול כגון: חנויות טפריס, גלריות לאומנות, חנויות ביגוד, הנעלה, גוטמטיקה, ותכשיטים, דברי עור, בנקים, אטריום, בית האווז על שרותיו ואודיטוריום, בתי-קולנוע, בית כנסת קיים, באר עירונית קיימת, טפריה, לורי למגורים על שותיו, שרותים טכניים והנזסיים, מטענות בקומה ב' בלבד. (בתי אוכל יווישו אך ורק באישון מיוחד של הועדה המקומית) לא יותרו בשטחים המסחריים חנויות מזון גולות (כגון: טופמרקטיט).

בקומה ג' - כה':

בקומה ג': מועדון-בריאות ובריכת שחייה לוייט, לובי לוייט, מחסניט, שותים טכניים והנזסיים.
קומה ד' - כ"ה: מגדל זירות למגורים על שרותיו, מועדון-בריאות ובריכת שהיה לוייט.

בשפ"פ:

אטריום מקורה, המתנשא לגובה עד שלוש קומות, מעברים ציבוריים וגישה לשטח המטווי.

בי"כ קיים ובאר עירונית קיימת:

על פי הקיים.

2.4 גובה/מס' קומות מירבי ו%/שטח בניה מירבי לוישו:

כמפורט בטבלת זכריות הרניה שבטעיף 23 בהמשך.
ביה"כ הקיים והבאר העירונית הקיימת על פי הקיים.

2.5 קרי בנין:

מותפיים: המדתיים יהיו בקו בנין 0.0 מ' של המגרש. באישון מיוחד של הועדה המקומית, תותר טפיה של מותפיים ציבוריים מתחת לזוכים הציבוריות.

קומת קרקע וקומה א': בהתאם לניספח הבינוי ולושרים.
שאר הקומות: בהתאם לניספח הבינוי והמצווף לתכנית זו.
בי"כ: על פי הקיים.

לבאר העירונית הקיימת: על פי המפורט בטעיף 14.2 בהמשך.

מירות נסיגת הקומות במגדל המגורים שבמתחם מס' 1, מגוש וא', על פי המפורט בניספח הבינוי, הינן מחייבות.

תווה הזות מגדל המגורים לכל כיוון בנ-3.0 מ' לעומת המפורט בניספח הבינוי, במידה והתכנון המפורט ידרוש זאת, באישרר הועדה המקומית.

תותר בנית מותפי זניה מנות למזכרות נמטומן בניספח הזניה והחנועה ועל פי האמור בטעיף 9.6 בהמשך. רישום שטחי הזניה מתחת למדוכות יהיה בכפוף להוראות זוק המקוקעין.

סימון השפ"פ (אטריום) בתשריט מראה על מגמת תכנון כלכלי ולא על צורה ומיקוט מדויק. אלה יקבעו במדויק בעת הגשת תשריט הבינוי והפיתוח אשר תוגש כתנאי למתן היתר בניה. והרוחב המינימלי של האטריום לא יקטן מ-10.0 מ' בוזלקו והצר.

3. שטח ציבורי פתוח מיוחד הכולל חניה ציבורית

תת-קרקעית ודרך מתחם 1, מגרש 1ב' :

3.1 השטח הצבוע בתשריט בפטיט יונק ואדום האלכסון לטרנגין, יהודה שטח

ציבורי נתוח מיוחד הכולל חניה ציבורית ותת-קרקעית.

השטח הצבוע בתשריט בצרע אדום, יהודה מסעה לכלי רכב. המזוכות ישולבו בכיכר ובמגוש הצמוד (1א'). הכל והתאם לניטפחים המצורפים לתכנית זו.

3.2 עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים:

השטח ישמש ככיכר עירונית מרכזית, אשר מתחזיה תווט, באיזור מיוחד של מליאת הועדה המקומית, בניות ארבע קומות מותפי חניה ציבוריות. יווט חינוך בין מותפי החניה שבוחוט מתחם 1 וכן אופציה לחינוך בין מותפי החניה שבמתחם 1 למותפי החניה שבמתחם 2. תיושט זיקת הנאה למעבר לציבור בין מותפי החניה בתחום מוחוט 1.

3.3 תכליות מוחוט:

במפלס העליון מעל הקרקע: כיכר עירונית מרכזית, מעבר להולכי רגל, בריכות ווי, שטחים מרופים ומגוננים, חלקט מקוויט קרוי קל, דרך לוכי (ומטומן) ותשריט אשו ויצופה יהיה מותאם לויצוף ועיצוב הכיכר (וליה).

במפלס תחתון, מוחוט לפני הקרקע: 4 קומות מרתפי חניה ציבוריות, קשר אינטגולי בין החניון במגרש 1א' לחניון שבמגרש 1ב', אופציה למעבר אל החניון שבמתחם 2, חניה על כל שווניה, מתקניט ומבניט הודסיים. מספר מקומות החניה, יהיה על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה ובוותאם להנחיות ניטפוט התועה והחניה המצורף לתכנית זו.

3.4 %/שטח בניה מירב לרישוי:

ומפלס הכיכר לא תותר בניה למעט גינון, פיתוח ועיצוב הכיכר העירונית.

וזלגי שבות:

כמפורט בטבלת זכויות הבניה במתחם 1 מגרש 1ב' בטעיף 23 בהמשך.

3.5 קני בנין:

קני הבנין למרתפי החניה שמתחת לפני הקרקע יהיו בקו בנין 0.0 מ' של המגרש. באישור מיוחד של הועדה המקומית, תותר סטייה של מרתפים ציבוריים מתחום לדוכים הציבוריים.

4. אזור מגורים מיוחד:

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ננוס תחום כווס כהה, יהווה אזור מגורים מיוחד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ננוס תחום כווס כהה ואליו צמוד שטח הצבוע ירוק ותווס ירוק כהה, (במגרש 2א' ו 2ב'), יהווה אזור מגורים מיוחד וכולל שטח פרטי פנוח. בשפ"פ תירשם זיקת הנאה למערך לציבור תחום האוקדה.

השטח התחום אזור על וקט ננוס תחום כווס כהה יהווה זיקת הנאה למערך לציבור במגוש פרטי, לטורת מגרשים גובלים, כמטומן בתשריט.

4.2 תכליות מותרות:

נקומת קרקע - מסחר (ראה סעיף 13 בהמשך).

המטוו יכלול אך ורק: חנויות ספרים, גלריות לאומנות, חנויות גיגוד, הנעלה, קוטמטיקה, תכשיטים, דברי עוו, רנקיט. (בוני אוכל יורשו אך ורק באישור מיוחד של הועדה המקומית), לא יותרו בשטחים המסוריים חנויות מזון גדולות (כגון: סופרמקטים).

במגוש 2א' בחלק שפונה לשוונת הילד גלריה לאומנות גן/מטון ילדיט. במגוש 2ב' בחלק שפונה לשוונת הילד - גלריה לאומנות.

בקומה א' - בכל המונומיט: משרדים/מטוו/מגורים (אוו מאלה ולוד).

למעט: במגרש 4א' בכיוון וז' הרואה - מגורים בלוד.

במגוש 2א' בכיוון שוונת הילד - מגורים בלבד.

במגוש 3ב' (בחלק מחלקה 63) - אופציה למועדון בריאות

לזיווי מתחם 3 בלבד.

במגרש 3א' - החולקה בין המסוו למשרדים וקבע ע"י הועדה

המקומית רעון מתן היתרי רניה - כאמור בסעיף 12 בהמשך.

הכל על פי המטומן בניספח הבינוי המצווף לתכנית זו.

מקומה ב' והילך - מגוריט.

הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 23 בהמשך, ב"מצב מוצע",

בעמודה "יעוד" לכל מיתווס ומיתווס וכמטומן בנספח הבינוי המצווף

לתכנית זו.

4.3 גובה/מט' קומות מיוחד:

כמפוטט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 23 בהמשך, ב"מצב מוצע",

בעמודה: "טה"כ קומות" לכל מיתווס ומיתחט ובנספח הבינוי המצווף

לתכנית זו.

- 4.4 שטח בניה מירבית לרישוי:
 כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 23 בהמשך, ב"מצב מוצע".
- 4.5 קווי בניין:
 בהתאם לתשריט ולנספח הביוני המצורפים לתכנית זו.
5. אזור מסחרי:
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום טגול כהה, יהווה אזור מסחרי.
- 5.2 תכליות מוותרות, מט' קומות מירבית, %/שטח בניה מוגב לרישוי, קווי בניין:
 בהתאם לתכניות מתא 20/340 על שינויה.
- 5.3 גאס יהיה איחוד (במתחום 2' ג' 2-5):
 כל האזור בסעיף 5.2 יהיה על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 23 בהמשך. קווי בניין בהתאם לתשריט ולניספח הביוני המצורף לתכנית זו.
6. אזור מגורים ג':
- 6.1 השטח האדום בתשריט בצבע צהוב, יהווה אזור מגורים ג', הוא חלקה 476.
- 6.2 חלקה 476 תישאר ללא שינוי מתכנית המתאר המאושרת וללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. במגוש 4א': תישמר זיקת הנאה למעבר לציבור לטובת חלקה 476 הקיימת כיום לפי הדשות בספרי המקרקעין, ודרך מגרש 4א', נמסר בתשריט. (הסימון בתשריט מראה על מגמות תיכנון בלבד ולא על מיקום מוריקן). כן תיושם זיקת הנאה למענו לציבור ונספת זון מותפי הזניה שכמגוש 4א' אל מונף הזניה שבחלקה 476 לטובת חלקה 476.
7. זוכים:
- 7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ספיה, יהווה שטח לדרכים מאושרות. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, יהווה שטח לדוך מוצעת. בנושא וכליות דאה חניף 3.3 לעיל.

8. שטח ציבורי פתוח:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח המהווה חלק משדרות הילד.
- 8.2 במתחם 2 בין מגרשים 2א' ו-2ג' יבנה מעגל ציבורי תת-קרקעי החוצה את שדרות הילד (השצ"פ), כמסומן בתשריט והמאפשר מעבר לכלי רכב בין החניונים שנמתחם 2. המעבר יהיה ררעלות עיוות ומת-גן ותירשם בו זיקת הנאה למעבר לציבור.

9. תנועה וחניה:

- 9.1 ניספח התנועה והחניה המאושר ע"י משרד התחבורה מהווה ניספח לתכנית זו.
- 9.2 מטפח מקומות החניה, הפויקה והמעיינה ומקומט, יקבע על פי תקן החניה שרחוק ותכנון והבניה כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתוי בניה .
- 9.3 שינויים לא מהותיים בוגישות, ובמקוט החניה, בהסדרי הפויקה והטעיה, יהיו באישור הועדה המקומית, ולא יחשבו שינוי לתכנית זו.
- 9.4 לא תינתן תעודת גמר ולא יותר איכלוס במגרש או במתחם, אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כאחרו בסעיף ג' 12.1.4 בהמשך.
- 9.5 ומתחם 1 במגרש 1א' נעת הרישוט במאכו תירשט חניה צמודה למגורים בהתאם לתקן החניה, באישור הועדה המקומית ולא ניתן יהיה למכור דירה ללא החניה הצמודה לה. מקומות החניה הנותרים ישמשו כחניה ציבורית בגטלות העיריה. תיהיה הפרדה בין החניה למגוויט לבין החניה לשאר השימושים.
- 9.6 נן במתחמים 2-5 ותכנון החניות יעשה כן שותיהיה הפרדה בין החניות המיועדות לדירות המגורים לבין החניות של שאר השימושים. נעת הרישוט במאכו תירשט חניה צמודה למגורים בהתאם לתקן החניה, באישור הועדה המקומית ולא ניתן יהיה למכור דירה ללא החניה הצמודה לה.
- 9.7 ניתן יהיה באישור מיוחד של הועדה המקומית לאפשר רנית חניון תת-קרקעי מנותח למזרכות עד קו אבן שפה ומתחם לפוצי חניה, בהסכם מיוחד עם עיריית ד"ג, רכפוף לחוק המקרקעין, עם זיקת הנאה למערר לשונוי הודטה מתחת למזרכה.
- 9.7 מחנות לרחוב ביאליק מול בנין העיריה הקייט בחלקה 208 בגוש 6127, יבנה מעגל ציבורי תת-קרקעי המחובר את בית העיריה הקייט עם הבנין שרמגרש 1א' שנמתחם 1 ואת מותפי החניה שלו, כמסומן בתשריט בקו אום מרוסק, ובניספוחים המצורפים לתכנית זו. המעבר יהיה מעבו ציבורי תת-קרקעי, בקומה 1- או 2- על פי הנידרש בעת התכנון ומפורט.

- הסימון בתשריט מראה על מגמת תיכנון ולא על מיקום מדויק של המעבר התת קרקעי, המיקום המדויק יקבע בתכנון המפורט באישור מהנדס העיר.
- 9.8 במתחם 1 יותר המעבר בין החניונים שבמגרש 1א' ו-1ב'.
- במתחם 2
- א. יבנה מעבר תת-קרקעי ממתפי החניה שבמתחם 1 אל מתחם 2, כמסומן בנספח התנועה והחניה.
- הגישה לחניה למגרש 2א' תתאפשר באחת מ-2 החלופות הבאות:
- (1). גישה דרך החניון הציבורי שבמתחם העיריה (בדומה לגישה למגרש 2ב').
- (2). כניסה ישירה דרך רחוב הרצל בגבול חלקה 352.
- ב. הגישה לחניה למגרש 2ב' תתאפשר באחת מ-2 החלופות הבאות:
- (1). גישה דרך החניון הציבורי שבמתחם העיריה (בדומה לגישה למגרש 2א').
- (2). כניסה ישירה דרך רחוב ביאליק.
- (3). פתרון לחניות הדרושה לצורך מימוש זכויות הבניה במגרש 2ב' בחניון הציבורי שייבנה על ידי העיריה.
- מתפי החניה במתחם 2 יתוכננו ויבוצעו עם נסיון לפגיעה מיניחלית בעצים.
- במתחם 3 יותר המעבר דרך מתפי החניה שבמגרש 3א' למתפי החניה שיבנו במגרש 3ב' (חלק מחלקה 63).
- במתחם 4 יותר המעבר דרך מתפי החניה שבמגרש 4א' למתפי החניה שיבנה בחלקה 476.
- במתחם 5 יותר המעבר דרך מתפי החניה שבמגרש 5א' למתפי החניה שבחלקה 435.
- 9.9 ניתן יהיה להוסיף עד 2 קומות מותף לחניה בלבד, נוספים על האמור בטבלאת זכויות הבניה שבסעיף 23, בעת הוצאת היתרי בניה, באישור הועדה המקומית, מבלי שהדבר יחשב כשינוי ת.ב.ע.
- 9.10 באישור מיוחד, הועדה המקומית תהיה רשאית להקים חניון בארבע קומות בכל שטח הכיכר (מגרש 1ב' במתחם 1) והדבר לא יהווה סתירה לתכנית זו ולא יחשב כשינוי ת.ב.ע. מימוש האופציה ליצירת מתפי חניה מתחת לכיכר מותנה במתן נגישות נוטפת באישור משרד התחבורה כשלב הוצאת היתר בניה.
- 9.11 פריקה וטעינה כוחות הרחובות וזוגבל לשעות מסוימות שבהם עומס התנועה מינימלי, באישור מהנדס העיר.
- 9.12 מספר מקומות החניה לשטחים המסחריים יגדל מעל האמור בנספח התנועה והחניה באם יקבעו שימושים של בתי אוכל בשטח מעל המפורט בנספח זה.

10. מרתפיט:

10.1 מספר קומות מרתפי/חוויה המותרים בכל מתחם על פי הטבלאות שבסעיף 23 בהמשך, על פי נספח הונועה והחוויה המצורף לזכנית זו ועל פי תת סעיף 9.9 ו- 9.10 לעיל.

10.2 השימושים המותרים במרתפים יהיו כדלקמן:

- 10.2.1 חוויה לשימוש המשרוים, המטבח והמגורים, פויקה וטעינה.
- 10.2.2 חדרים לחוקנים טכניים.
- 10.2.3 חדרי בטון.
- 10.2.4 מחסנים.
- 10.2.5 כל המפורט בחוץ סעיף "ונליות" לעיל ובטבלאות בסעיף 23 בהמשך.

10.3 גובה קומת המרתפיט:

הועדה המקומית תהיה רשאית להוידר חשיפת חלק מקומת המרתף כמפורט בתכנית המרתפים של ער"ג ובתנאי שהכניסה לאטריום תהיה ישירה ובמפלס רחוב לבני.

11. שטח בניה לוישוי:

11.1 כמפורט בטבלאות שבסעיף 23 בהמשך.

שטח חלקי השירות כוללית:

מרתפיט לחוויה, גרעיני מוגנות ומעליות, פויט, לובי למגורים, חדרי אשפה ועגלות, חצרות פנימיות ומעברים ברוב המותר על פי תקנות התכנון והבניה, קומה ביניים מפולשת ו/או טכנית, מחסנים, מחקנים הנדסיים ומכניים, חדרי ביטחון על פי זרישות הג"א, הכל כמפורט בטבלאות זכויות הבניה שבסעיף 23 בהמשך.

11.2 תווך העבות זכויות מקומה לקומה ובתנאי שטה"כ זכויות הבניה לא יזוגו מקרי הבנין המסומנים בתווך והמגדש, מגובה הבנין ומטה"כ זכויות הבניה שניקבעו למגרש בתכנית זו ובתנאי שהבנין ישמר בהתאם לנספח הבנין המחייב המצורף לתכנית זו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

12.1 תשריט בנין ופיתוח:

- 12.1.1 תנאי למתן היתרי בניה ונחוס זכויות זו, הוא הגשת תשריט בנין ופיתוח בקו"ח 1:250, לכל שטח והתכנית ובק"מ 1:100 לכל מוחם ואישורה ע"י מהנדס העיר.

12.1.2 תשריט הבינוי והפיתוח יתייחס לפרטים הבאים:

- א. מיקומם הטופי של המבנים, גובהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות, קווי הבנין המחייבים ושטחים מקורים. פיתוח ותשתיות במגרש וסביבתו.
- ב. פריסת השימושים במבנים.
- ג. מיקומם של הנניטות והציאות לחניונים העל והתת-קרקעיים.

12.1.3 תשריט הבינוי והפיתוח יכלול את המסמכים הבאים:

- א. ושויט בקנ"מ 1:250 ו-1:100 על גביט ותכנית מזיזה מעודכנות.
- ב. זחכים, חזיתות וחומרי גמר טיפוסיים בקנ"מ 1:100 ו/או 1:200.
- ג. תכניות טיפוסיות לבנין, בקנ"מ 1:100 ו/או 1:200.
- ד. חזיתות של החנויות הכוללים: פתרונות שילוט, תאורה, פרוט חומרי בנין ואופן השימוש בהם.
- ה. בתשריט הבינוי למתחם 1, תכנון האטמיון שבמגרש וא', בק"מ 1:100 ו/או 1:50, 2 זחכים ו-4 חזיתות, פוספקטיבה פנימית ופופטי בנין אופייני בק"מ מפורט ותכנית ארזקה. ו. תכנון תאורת וחוננות שבתחום התכנית ועיצור הכיכר שבמתחם 1.
- ז. תכנון גינון והשקיה, המפרט את סוג העצים ועורביים.
- ח. מהנדס העיר ושאי לבקש מסמכים נוספים על המפוט מעלה גופיים או מילוליים, רנושאים כגון: גינון, ותאורה, שילוט, ויצוף על מנת לשמור על הציביון האורבני של האזור.

12.1.4 תשריט תנועה וחניה:

- א. תנאי למנון היותר רניה בתחום תכנית זו הוא הגשות ושויט תנועה וחניה, הכולל תשריט חניה בק"מ 1:100 ו/או 1:200 ותשריט תנועה בק"מ 1:250 ו/או 1:500 לכל מתחם ומתחם.
- ב. התשריט יכלול פרזט קומות המרתף וחניה לכל מוזום ומתחום ויכלול נניסות, יציאות, שטחי חניה, פריקה ושעינה, ומפות כניסה ויציאה, מעליות, חדורי מכוונות, תאורה ושילוט המותפים כו'.

ג. היתר בניה ראשון ינתן למגרש 1א'. תנאי להיתר בניה זה מותנא באישור משרד התחבורה לתשריטי תנועה מפורטים (בק"מ 1:250) הכוללים שינויים גאומטריים והסדרים תנועתיים ברחובות ביאליק, לבבי, הרצל והמשך רחוב הרוא"ה בקטע הרצל - ביאליק ולתכניות להסדרים הנדסיים ורימזור, כולל תכניות זמנים בצמתים ביאליק-המשך הרוא"ה, ביאליק-לבבי, הרצל-לבבי והרצל-הרוא"ה. ביצוע ההסדרים והתקנת הרמזורים עפ"י התכנית לעיל, ביצוע המעבר התת קרקעי להולכי-רגל מתחת לרחוב ביאליק וביצוע החניה הציבורית (140 מ.ח.) מעבר לדרישת התקן, יהוו תנאי לאיכלוס ומתן תעודת גמר.

ד. כל הנאמר בסעיפים א'-ג' יהיה בהתאם לניספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו ויאושר במשרד התחבורה ועיריית רמת-גן בעת הוצאת היתרי בניה.

12.1.5 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

א. בנינים להריסה: כל בנין או חלק ממנו הנמצאים בשטח התכנית ובניגוד לתכנית זו, יהרס ופסולת ההריסה תסולק ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ב. אישור תשריט הבינוי והפיתוח ותשריט התנועה והחניה כאמור מעלה.

ג. הגשת תשריטי חלוקת קרקע.

13. הנחיות אדריכליות כלליות:

13.1 שמירה ועיצוב חזיתות הבניינים:

על מנת לשמור על ציביון אחיד לכיכר רמב"ם:

13.1.1 מרפסות הבתים הפונות לכיכר רמב"ם וביאליק ידורגו ויגוננו כמפורט בסעיף 13.2 בהמשך.

13.1.2 לא יותקנו צינורות גז, זרועות גלויים של מתלי כביסה, חוטי טלפון ו/או חשמל, ארזבות למינהן או כל מיתקן חריג אחר, על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות.

13.1.3 התקנת שלטי פירסומת בחזיתות הבניינים, כחוק. כמתחם 1 מגרש 1א': לא תורשה הדבקת שלטי פרסומת בחזית הקומות המסחריות הפונות לרחוב או לכיכר, אלא שילובם בתוך חזית הבנין, באופן אחיד כחלק אינטגרלי ממנו, על פי אישור מהנדס העיר.

13.1.4 רוחב חזית חנות יהיה עד כ-10מ' באם החנות רחבה יותר היא תעוצב עם חלוקה המדגישה מימד זה.

28.12.97

13.1.5 חומרי גמר:

כל המתחמים סביב הכיכר יבנו מחומרים דומים בצבע ובטקסטורה. על מנת שהבנינים החדשים ישתלבו עם הבנינים הקיימים, יש לצפותם בטקסטורה המשלבת את הטיח הקיים עם אבן בהירה עם סיטוט עדין או בטברטין בשילוב עם מתכת, אלומיניום וזכוכית. הפרופורציה של השימוש באבן חייבת לחזק את היחס עם הבנינים הקיימים עם דגש מיוחד על הקומות הראשונות. תאום החומרים יעשה בתאום עם מהנדס העיר לא יורשה שימוש במראות ובקירות מסך.

גג האטריום שבמתחם 1 מגרש 1א' יבנה לפחות 80% ממנו מחומרים שקופים, הכניסות מזכוכית שקופה המאפשרת ראות מהרחוב.

13.2 קוי בנין:

כל הבנינים במתחמים הפונים לכיכר, יבנו:

א. עם נסיגה בקומות שמעל קומה א'. גג קומה א' יהווה טרסה מגוננת הפונה לכיכר (הכוללת רשת השקיה).

ב. עם נסיגה נוספת בקומה השביעית.

כל האמור לעיל יהיה בהתאם: לנאמר בכת סעיף "קוי בנין" בכל יעוד, לתשריט, לניספחים המצורפים לתכנית זו ולתשריט הבינוי והפיתוח, אשר יוגש כתנאי למתן היתרי בניה, לאישור הועדה המקומית. (כמפורט בסעיף מס' 12 לעיל).

13.3 ינתן פיתרון למערכות כל בנין ובנין במסגרת התיכנון האדריכלי:

13.3.1 מיזוג אויר ואנרגיה סולרית:

בבקשה להיתר בניה יצוין פתרון ארכיטקטוני למיקום מתקני מיזוג האויר והאנרגיה הסולרית.

13.3.2 גגות:

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של הגגות על כל המתקנים, רשימה של חומרי הגמר ומיקום המתקנים ופרוט הגיגון.

13.3.3 תחנות טרנספורמציה:

על מגישי בקשות להיתר בניה, לכלול בהן, תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

14. שרותים ומתקנים הנדסיים:

14.1 ביוב וניקוז:

- 14.1.1 הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתן היתר בנוה, לפני שתבוצענה עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית הזו, כפי שידרשו ע"י מהנדס העיר.
- 14.1.2 תותר מעבר צנרת מכל סוג שהיא, כנדרש, בשטח מגרשים פרטיים וכן יותר ביצוע עבודות אחזקה וטיפול בהם, בשעת הצורך, על פי האמור בד"ן.

14.2 באר המים העירונית הציבורית:

התכנון, הביצוע והסדר באר המים העירונית הציבורית מחדש, באישור הועדה המקומית ועל חשבון בונה הפרויקט. לא יוצא היתר בניה במתחם 1, אלא לאחר מילוי דרישות נציבות המים, אגף המים בעיריית רמת-גן ויועץ בריאותי מטעם מחלקת איכות הסביבה של העירייה. כתנאי למתן היתר בניה, יש למלא את תנאי נציבות המים כדלקמן:

- 14.2.1 גישה מסודרת לקידוח שתאפשר ביצוע מעקב, ניצולו ומדידת המפלסים לפני הקידוח.
- 14.2.2 יש להבטיח אפשרות ניקוז המים מהקידוח במצבים חריגים.
- 14.2.3 נקיטת כל האמצעים הדרושים למניעת זיהום האקלים בזמן ביצוע המבנה ובעתיד.
- 14.2.4 בתכנון הבנין יש להתחשב בזעזועים וברעשים שבדרך כלל יוצר הקידוח בזמן הפעלתו.
- 14.2.5 בתום העבודות יש לבצע איזון סופי של הקידוח לצרכי מעקב של מפלס המים.
- 14.2.6 מרחק היסודות ממרכז הבאר לא יקטן מ-7.5 מ' מכל צד.
- 14.2.7 מעל הבאר ישאר פתח חופשי במימדים של 1 מ' X 1 מ' ובגובה של 6.0 מ' לפחות מעליו.
- 14.2.8 ליד הפתח ימוקם משטח המתאים לעמדת משאית לטיפול ותפעול הבאר.
- 14.2.9 בסמוך לבאר, במפלס הקרקע (אפשרי גם מעבר לרמפה), ימוקם חדר לוחות חשמל וכימיכליים במימדים 4.0 מ' X 4.0 מ' עם כניסה מוסדרת לעובדים המטפלים בבאר.

15. הוראות אחוד וחלוקה חדשה:

15.1 תכנית זו כוללת הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים, אשר יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965 וטבלאות איזון המצורפות לתכנית זו.

16. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין:

16.1 הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום.
16.2 שטח המגרש/החלקה/חלקות נטו נמדד גרפית. תותר סטייה כדין משטח זה והדבר לא יחשב שינוי ת.ב.ע. השטח המדויק יקבע במפה לצרכי רישום ע"י מודד מוסמך.

17. רישום זיקת הנאה:

17.1 רישום זיקות הנאה ראה כמפורט במטרות התכנית.

18. רישום שטחים ציבוריים:

18.1 השטחים שנשארים בבעלות הציבור ע"פ תכנית זו ע"ש עיריית רמת-גן יופקעו כחוק ו/או ירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.

19. היטל השכחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השכחה כחוק.

20. הסכמת מוסדות:

יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים כתנאי למתן היתר בניה:

- 20.1 הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית בקשר לגובה הבניינים.
- 20.2 לא ינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר קבלת הוראות מינהל התעופה להתקנה תאורת אזהרה על העגורן והמבנה.
- 20.3 הסכמת מכבי-אש בקשר לסידור כיבוי אש.
- 20.4 הסכמת מחלקת תברואה לגבי סידור פינוי אשפה.
- 20.5 הסכמת הג"א בקשר למיקלוט ומדרגות מנוסה.
- 20.6 לא ינתן כל היתר בניה בשטח התכנית, לרבות היתר לחניון, אלא לאחר בדיקת תכנית ההיתר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

21. איכות הסביבה:

21.1 מתקני איורור, מיזוג אויר, מגדלי קרור וכו' לא יהיו על גג הקומות המסחריות. פתרון של הוצאת עשן ומניעת ריחות מבתי האוכל יהיה בתאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית רמת-גן וכן יובטחו האמצעים למניעת מטרדים בגין פריקה, טעינה וכניסה לחניה, באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

21.2 תנאים לשמירת איכות הסביבה שיכללו בהיתרי הבניה על פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה יהוו גם תנאי למתן תעודת גמר. במקרים בהם יידרש היזום להעסיק יועץ סביבתי כגון יועץ אקוסטי או כיו"ב, יידרש אישור היועץ בכתב על ביצוע הנחיותיו כתנאי למתן תעודת גמר.

21.3 על גג מגדל המגורים במתחם 1 יוקצה שטח בגודל 20 מ"ר, שלא יהיה בו כל מתקן או מכשול, לצורך הצבת מתקן ניטור אויר וקרינה. השטח שיוקצה יכלול חיבור למים וחשמל תלת פאזי. שטח זה ירשם על שם העיריה בטאבו ללא תמורה וכן תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת העיריה דרך חדר המדרגות והמעלית.

22. זמן ביצוע התכנית:

15 שנה.

מצב קיים על פי ח.ב.ע. מאושרת רג/795				מצב מוצע במסגרת סס' 1 - המסך			
מס' נוס'	מס' מנרש	פסח מנרש במ"ר	יעוץ	זכויות כניה	מס' ק' / נובה סדני (מ')	מס' מנרש	מס' מנרש במ"ר
מס' נוס'	מס' מנרש	פסח מנרש במ"ר	יעוץ	זכויות כניה	מס' ק' / נובה סדני (מ')	מס' מנרש	מס' מנרש במ"ר
				קוטה נ'	מחסנים לדיירים, מתקנים סכניים לוכי על שרותי, פיר, סדרנות וכו'		
	1655	-		קוטה נ'			
1655	1655	-		סה"כ קוטה נ':			
		11206	מגורים	קוטה ד'-כ"ה	לוכי, סדרנות פירי מעליח מס'דיים/ מס'קים, קוטה ו/או מתקנים סכניים וכו' לא כולל סדרנות		
15766	4560	-					
20856	20856	-	סדוף/חניה	סה"כ			
27890	9332	5112	מסוף				
		930	בית-האזרח				
		1310	בית-כנסת קיים				
		-	כאר עירונית קיימת (מתקן הנוס')				
		11206	מגורים				
48746	30188	18558	סה"כ מ"ר				
	488	300	§				
		140	יח"ד				
		4+26 סדוף	קוסות:				

הערות: 2. יותדו מסגנים בקוסות סדוף/חניה כמסוף של 394 מ"ר.
 3. *חותר הקמת מועדון בריאות לצרכי הדיירים אשר יכלל במסוף העיקרי המוסד.

מצב קיים על פי ת.ב.ע. מאושרת					מצב מוצע במתחם 2										
מס' נוש	מס' חלקה	שטח חלקה ברוטו במ"ר	סה"כ שטח חלקה/נמו במ"ר	יעוד	זכויות בניה ב"ג/ס"ר	סה"כ יח"ד	מס' /ק' /גובה מרבי (ס')	מס' מגרש או חלקה נמו במ"ר	שטח מנורים	יעוד	זכויות בניה				
											קומה	יעוד	סה"כ שטח עיקרי (במ"ר)	סה"כ חלקי שרות (במ"ר)	סה"כ שטח בניה ברוטו (במ"ר)
											1	מרתף/חניה	-	2243	2243
											2	מרתף/חניה	-	2243	2243
											3	מרתף/חניה	-	2243	2243
											4	מרתף/חניה	-	2243	2243
											קומת קרקע	מסחר	627	573	1338
											ארקדה		-	138	
											קומה א'	משרדים/מסחר מנורים	538		1653
											מנורים		669	446	
											קומה ב'-ח'	מנורים	4334	1772	6106
											מרתף/חניה		-	8972	8972
											סה"כ מסחר		627	711	1338
											משרדים/מסחר/מנורים		538	2216	7759
											מנורים		5003		
											סה"כ ס"ד		6168	11901	18069
											§		275	530	
											יח"ד		63		
											יח"ד במקרה וקומה א' מנורים		69		
											קומות		4+9 מרתף		
															סה"כ 2243
															2243

הערות: 1. כשטח הפרטי פחות תיבנה ארקדה של 4 ק' מרתף/חניה ומעליה קומה א' בלבד. כל שאר הבניה חיהיה בתחום אזור המנורים המיוחד, כמסומן בניספח ב'נ"י.

2. יותרו מחסנים בקומות מרתף/חניה כשטח של 314 ס"ר.

מצב קיים על פי ת.ב.ע. שאושרת					מצב מוצע במסגרת 5				
מס' נד"ח	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי
מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי
מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי	מס' חלקי
1112	1112	-	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
1112	1112	-	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
1112	1112	-	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
1112	1112	-	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
614	144	470	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
613	78	535	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
3063	1010	2053	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
4448	4448	-	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
614	144	470	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
613	78	535	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
3063	1010	2053	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
8738	5680	3058	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
	511	275	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
		25	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
		32	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
		4+8	1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112
			1112	1112	1112	1112	1112	1112	1112

הערה: יו"ר מסגרת בקומות דת/חנייה בפסח: 235 מ"ר.

הערות משותפות לטבלאות זכויות הבניה שלעיל:

1. זכויות הבניה (משטח המגרש נטו) המאושרות על פי תכנית בנין ערים מאושרת ליעודים: אזור מגורים ג' ואזור מסחרי הינן:

1.1 אזור מגורים ג':

120% מסה"כ שטח המגרש.

40% בכל קומה למגורים.

23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

מספר קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

וחדר על הגג לכל דירה בקומה עליונה.

מספר יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר - 9 יח"ד.

1.2 אזור מסחרי:

164% מסה"כ שטח המגרש.

35% בקומת קרקע שהינה קומת חנויות.

43% בכל קומה למגורים.

23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

מספר קומות: 3 קומות מעל קומת מסחר.

תותר קומת מרתף בשעור של 50% משטח היחידה,

בתנאי שגודל היחידה המסחרית יהיה 100 מ"ר לפחות.

מספר יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר - 9 יח"ד.

2. שטח המגרש/החלקה/חלקות נטו נמדד גרפית. תותר סטייה כדין משטח זה

והדבר לא יחשב שינוי ת.ב.ע. השטח המדויק יקבע במפה לצרכי רישום ע"י

מודד מוסמך.

3. תותר העברת זכויות מקומה לקומה ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו

נקוי הבנין המסומנים בתחום המגרש, מגובה הבנין ומסה"כ זכויות הבניה

שניקבעו למגרש בתכנית זו ובתנאי שהבינוי ישמר.

4. חלקי השרות בכל קומה כוללים את הלובי למגורים על שרותיו.

בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, מיקום הלובי למגורים, גרמי המדרגות

והפירים אינו מצביע על מיקום מדויק אלא על מגמת תכנון.

5. בכל מקרה של סתירה בין שטחי הרצפות לבין אחוזי הבניה, יקבע שטח

הרצפות.

6. ניתן יהיה להוסיף עד 2 קומות מרתף לחניה בלבד נוספים על האמור

בטבלאת זכויות הבניה שבסעיף 23, בעת הוצאת היתרי בניה, באישור

הועדה המקומית, מבלי שהדבר יחשב כשינוי ת.ב.ע.

7. שטח מרתפי החניה שבטבלאות אינו כולל את שטח מרתפי החניה שמתחת

למדרכות.

24. חתימות:

בעל הקרקע:

משיד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 946/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.1.97 לאשר את התכנית
נוסף ברוך 24.11.97
מיימ יו"ר הועדה המחוזית
תל אביב 3

ירושל ומגיש התכנית:

טנר בנין
8.7.98

רמל רמל

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' רי"ג/996 תכנית מוקדמת מס' 340/22

בחתאס להחלסת הועדה בישיבתה מס' 101 מיום 5.7.92

מתוקנת כחלסת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 551 מיום 30.5.94

בישיבתה מס' 602 מיום 27.1.97 ובשיבתה מס' 618 מיום 24.11.97

יו"ר הועדה
מנהל העיר
מאריך

2.4.94

נואריד:

6.6.94

28.7.94

10.9.94

3.10.94

17.11.94

23.12.94

3.1.95

25.1.95

30.4.95

3.8.95

24.3.97

28.12.97