

2/2/2000

יחידת ניוקדמת מס'

26 ינואר 2000
6023\AS-3365

מאושרת

מרחב תכנון מקומי רמת - גן
תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1212

מתחם "רח' היוזמה"

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג / 1091 לתכנית ר"ג/במ/5/1001/7, לתכנית מפורטת ר"ג/888 לתכנית ר"ג/102 ולתכנית מתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

1. **שם התוכנית** - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1212 שינוי לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג / 1091, לתכנית ר"ג/במ/5/1001/7, לתכנית מפורטת ר"ג / 888, לתכנית ר"ג / 102 ולתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה. תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
2. **תחולת התוכנית** - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל :
גוש 6109 - מגרשים ארעיים מס': 10 { חלקות : 83, 212-217, 242-244 }, 6, 13, 7, חלק חלקה 125, 8 חלק
חלקות - 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224 (חלק), 230, 305, 304 (חלק), 115 (חלק).
גוש 6128 - חלק מגרש ארעי מס' 8 (חלק חלקות : 62, 65, 66).
3. **מסמכי התוכנית** - תקנון הכולל 11 דפים, תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 500 : 1 והנושא אותו השם.
- נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500 : 1 הכולל תכניות חניונים.
- טבלת איזון.
- נספחי תנועה כדלקמן :
נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 ת שמשפרה : 006023/1 ;
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. **גבולות התוכנית** - בין הרחובות : אבא הלל , ז'בוטינסקי, גלעד וחלקות 225, 228.
5. **שטח התוכנית** - 22,537 מ"ר.
6. **יוזם ומגיש התכנית** - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
7. **עורך התוכנית** - אמאב תכנון - א. ניב , א. שוורץ - אדריכלים.
8. **בעל הקרקע** - עיריית ר"ג, עיריית ר"ג בחכירה ופרטיים.

אמאב

- א. לאחד ולחלק מחדש את הקרקע המסומנת בתשריט ללא הסכמת הבעלים.
- ב. לשנות אזור לתכנון בעתיד, אזור תעשייה ואזור שטח פרטי פתוח לאזור מגרש מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח עם אופציה לחניה תת קרקעית עפ"י החלטת מהנדס העיר.
- ג. לקבוע שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור בככר ובדרך התת קרקעית.
- ד. לשנות יעוד חלק מדרך (דרך הטבעת) למגרש מיוחד עם דרך תת קרקעית (אזור זיקת הנאה לציבור).
- ה. לקבוע שטחים להרחבת דרכים.
- ו. לקבוע שטחי בניה כדלקמן:

(1) לקבוע במגרש מס' 100 - 52,955.4 מ"ר, שימושים עיקריים למשרדים, מסחר, מגורים ובנין ציבורי מתוכם : משרדים 39,565.92 מ"ר, עד 1,637 מ"ר למסחר בחזית מסחרית שלאורך רח' אבא הילל ורח' ז'בוטינסקי, 11,302.48 מ"ר למגורים ו-450 מ"ר לבנין ציבור, אשר יירשם ע"ש עיריית ר"ג. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.

42,900 מ"ר שטחי שרות מעל מפלסי הרחובות הקובעים ו-41,328 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הרחובות.

מתחת לשטח הפרטי הפתוח הכולל זיקת הנאה לציבור להולכי רגל תהיה חניה תת-קרקעית בשטח 3,152 מ"ר.

גובה הבנין עד 66 קומות מעל מפלס אבא הילל, כולל מבואה שתהיה בגובה כפול, 4 קומות טכניות. כמו כן 6 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס הקומה המסחרית שברח' אבא הילל ו-7 קומות מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

(2) לקבוע במגרש מס' 101 בנין אחד המורכב מ-2 מבנים בקיר משותף.

2.1 מבנה בתת מגרש 101 א'.

4,007 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר, מהם עד 350 מ"ר למסחר.
2,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ו-4,800 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
גובה הבנין 12 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל מבואה מעל 5 מרתפי חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

2.2 מבנה בתת מגרש 101 ב'.

19,529.15 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר, מתוכם : משרדים 14,841.66 מ"ר, עד 781.66 מ"ר מסחר ו-3,905.83 מ"ר למגורים.
10,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ו-18,000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
גובה הבנין 26 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל מבואה וקומה טכנית אחת מעל 6 מרתפי חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

2.3 לקבוע במגרש מס' 102 המיועד לשטח לבנין ציבורי.

סה"כ שטח לשימושים עיקריים - 1,500 מ"ר
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע- 450 מ"ר וסה"כ שטח שרות מתחת לקרקע- 2,160 מ"ר.
השימושים : חנוך, תרבות ושרותי קהילה.
גובה הבנין 4 קומות מעל 2 מרתפי חניה.

ז. לקבוע שימוש חורג של עד 5 שנים מיום מתן תוקף לבנינים במגרשים 101 א', 101 ב' ו-102 (חלקות: 219, 220, 221, 222, 223, 224 בגוש 6109).

מאמר

10. יחס לתוכניות אחרות - על תכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר ר"ג/ב"מ/5/1001/7, ר"ג/1091, ר"ג/888 ותוכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר". באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

11. אזורי הייעוד

11.1 אזור למגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

11.1.1 מגרש מס' 100

א. השימושים המותרים:

1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב) ושטח לבנין ציבורי, אשר ירשם בבעלות עיריית ר"ג. (מסומן בתשריט בעיגול בצבע חום מותחם בקו חום כהה).
 2. בקומות עליונות - מגורים. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.
 3. מסחר במפלס הככר שברח' ז'בוטינסקי וחזית מסחרית במפלס קומת הקרקע לאורך רח' אבא הילל. השימושים: חנויות, מסעדות, בנקים, בידור ושימושים מסחריים כיו"ב.
 4. לובי כניסה לקומות המשרדים ולובי כניסה לקומות המגורים.
 5. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין בלבד, כגון: בריכת שחיה, מועדון ספורט ומלתחות. שימושים אלה יהיו במסגרת השטחים העיקריים (למעט בריכת השחיה במידה ולא תהיה מקורה).
 6. בקומות המגורים יותרו מחסנים זירתיים בשטח של עד 120 מ"ר לכל קומה לשימוש דיירי הקומה הכלולים בסך כל שטחי השרות המותרים. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור.
 7. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי דרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם אל שטחי המשרדים.
 8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטיה ניכרת.
 9. לא תותר הקמת אולמות שמחה מסוג כל שהוא בפרויקט.
 10. שינוי שימוש ממגורים למשרדים יחשב כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. גובה הבנין לא יעלה על 66 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל מבואה בגובה כפול וקומות טכניות.
- ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על +245 מ' מעל פני הים.

א. מ. א. א.

- ה. תותר הקמת מרתפים - לחניה ושרותי חניה, למחסנים, לשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.
- ו. יותרו מרתפים כנ"ל מתחת למפלס רח' היוזמה, כמסומן בתשריט, בתאום ובאישור מהנדס העיר, עם זכות מעבר לתשתיות עירוניות.
- ז. מרתפים אלה יירשמו בבעלות עיריית ר"ג ויוחכרו לבעלים הפרטיים.
- ח. ניתן לבצע פרגולות בככר כאלמנט כניסה.
- ט. תקרת בנין החניון שלאורך רח' אבא הלל תפותח כשטח לבריכת שחיה בהתאם לסעיף 11.1.1 א' (5) שלעיל.
- י. לא תותר הרחבת מרתפי חניה מתחת לרחובות ז'בוטינסקי ואבא הילל.
- יא. קוי הבנין הם 0.0 מ' לרח' היוזמה, לרח' אבא הילל, לרח' ז'בוטינסקי ולהמשך רח' המעיין (כביש הטבעת), כמסומן בתשריט.
- יב. במפלס מרתף שמתחת לככר, צפונית לרח' ז'בוטינסקי (בתחום חלקה 218), תישאר אופציה לשטח תחנה עבור הרכבת בתחתית (בעתיד), כמסומן בנספח תנועה.
- יג. תותר הקמת מצפור נוף על גג הבנין.
- 11.1.2 **מגרש מס' 101 -**
- א. השימושים המותרים :
1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב).
 2. מסחר בשתי קומות לאורך רח' ז'בוטינסקי ורח' גלעד. השימושים : חנויות, מסעדות, בנקים, ביזור ושימושים מסחריים כיו"ב.
 3. לא תתאפשרנה דלתות כניסה ופתיחה כל שהיא למסחר לכיוון רח' גלעד.
 4. בקומות עליונות - מגורים - שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.
 5. בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערת אזהרה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדירה.
 6. לובי כניסה.
 7. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי זרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף ואיסור הצמדתם אל שטחי המשרדים.
 8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. גובה המבנים לא יעלה על 26 קומות במגרש 101 ב' 1-12 קומות במגרש 101 א' מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומה טכנית אחת וקומת מבואה כפולה.
- ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יהיה מעל +125 מ' מעפה"י.
- ה. תותר הקמת מרתפים - לחניה ושרותי חניה, למחסנים, לשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.

א. ז'בוטינסקי

- ו. תותר הרחבת מרתפים לחניה מתחת לרח' היוזמה ורח' הגלעד (כמסומן בתשריט) בתאום ובאישור מהנדס העיר עם זכות מעבר לתשתיות עירוניות.
- ז. מרתפים אלה יירשמו בבעלות עיריית ר"ג ויוחכרו לבעלים הפרטיים.
- ח. יציאות אוורור מרתפי החניה לא יופנו לכיוון רח' גלעד.
- ט. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הכנת תכנית שלבי ביצוע ודרכי ביצוע של המרתפים מתחת לרח' היוזמה שתבטיח את דרכי הגישה אל הבנינים המוצעים. התכנית טעונה אישור מהנדס העיר.
- י. קווי הבנין הם 0.0 מ' לרח' היוזמה, לרח' ז'בוטינסקי ולמגרש מס' 100 ו-5.0 מ' לרח' הגלעד (כמסומן בתשריט).
- יא. ניתן לבצע פרגולות בחלק הככר הגובל במגרש מס' 100 בתאום עם עיצוב הככר כולה.
- יב. במגרש תותר הקמתם ואיכלוסם של שני מבנים בשני שלבים ונפרדים, בתאום ובאישור מהנדס העיר.

11.2 שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 103)

- השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
- 11.2.1 בשטח זה תיאסר בניה מעל פני הקרקע למעט בניה הקשורה לתכניות פיתוח (פרגולות רהוט גנני וספסלים). תשמר אופציה לשני מרתפי חניה עבור מגרש מס' 100 בהתאם לאשור מהנדס העיר תוך הבטחת מעבר תשתיות עירוניות. החניה הנ"ל תאושר רק למקרה שלא ניתן יהיה להבטיח את מקומות החניה הנדרשים על פי תקן במגרש מס' 100.
 - 11.2.2 במפלס הכניסה ובמפלס שמתחת לקרקע תובטח זכות מעבר לציבור אל חניון מגרש מס' 101, חניון מגרש 102 וחניון מגרש מס' 105 שבתכנית ר"ג/1225, כמסומן בנספח התנועה.
 - 11.2.3 במידה והאופציה הנ"ל תאושר שני המרתפים יירשמו בבעלות עיריית רמת גן ויוחכרו לבעלים של מגרש 100.
 - 11.2.4 זכות המעבר תרשם בספרי המקרקעין.
 - 11.2.5 מעל תקרת המרתף העליון תובטח שכבת אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות לבתי גידול לעצים.
 - 11.2.6 יציאות אוורור מרתפי החניה לא יופנו לכיוון רח' גלעד.

11.3 שטח לבנין ציבורי מוצע

- השטח הצבוע בתכנית בצבע חום מותם בקו חום כהה הינו שטח לבנין ציבורי מוצע.
- א. השימושים המותרים: חינוך, תרבות, שרותי קהילה.
 - ב. זכויות הבניה כמצויין בסעיף 9 לעיל ובטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
 - ג. גובה הבנין עד 4 קומות.
 - ד. קוי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
 - ה. תותר הקמת 2 מרתפי חניה עד לגבול המגרש.

Handwritten signature

11.4 אזור זכות מעבר לציבור

- 11.4.1 השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע ייעוד הקרקע ישמש זכות מעבר ציבורי לרכב ולהולכי רגל ותרשם על כך זיקת הנאה בטאבו.
- 11.4.2 השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע ישמש מעבר ציבורי להולכי רגל ותרשם על כך זיקת הנאה בטאבו.
- 11.4.3 השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים על רקע הייעוד והמסומן באות א' הינו אזור זכות מעבר לציבור להולכי רגל ורכב מתחת לקרקע ומהווה חלק מכביש הטבעת אשר מתחתיו ומעליו יעברו שירותים הנדסיים עפ"י זרישת מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה ותרשם על-כך זיקת הנאה בטאבו.
- 11.4.4 השטחים המסומנים בנספח תנועה וחניה בקומת מרתף בקווים שחורים אלכסוניים הינם זכות מעבר ציבורית אל חניוני הבנינים.

11.5 שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קווים ירוקים אלכסוניים הוא שטח פרטי פתוח. תיאסר עליו בניה מעל פני הקרקע למעט בניה הקשורה לתכניות פיתוח (פרגולות וכיו"ב). שטח זה הוא חלק ממגרש 100. בשטח שמתחתיו מותרים מרתפי חניה, חדרי מכונות.

11.6 מנהרה

שטח דרך קיימת התחום בקו מרוסק אדום הינו מנהרה.

א.א.א.

13. דרכים וחניות

א. תכניות התנועה והחניה יעשו באישור מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.

ב. תקן החניה

1. מספר מקומות החניה עבור זכויות הבניה הקיימות שבמגרש 100 - לפי תכנית ר"ג/1091.
2. עבור זכויות הבניה הנוספות שבמגרש 100 (מעבר לזכויות בניה ר"ג/1091) מספר מקומות החניה יהיה עפ"י יחס של 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר שימושים עיקריים עסקיים - שטחים עיקריים, או עפ"י התקן שיקבע במסגרת תמ"מ/5 שיהיה בתוקף במועד הבקשה להיתר בניה.
3. מספר מקומות החניה במגרשים 101 א', 101 ב' ו-102 יהיו עפ"י תקן החניה הארצי (תקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983) או על פי התקן שיהיה בתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר בניה.

ג. שינויים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.

ד. מהחניון של מגרש מס' 100 תהיה יציאה צפונה בלבד לרח' אבא הילל בתנאי של תוספת נתיב ומימוש, ובאישור משרד התחבורה.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה ורמזורים לשינויים במערכת הדרכים לשלב הקמת הפרוייקט (שלב א') כפי שיופיעו בנספח התחבורתי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ו. תהיה הפרדה בין חניה המיועדת למגורים לבין חניה לשאר שימושים.

ז. נספח התחבורה מחייב בכל הוראותיו למעט הסדרי החניה בתוך המגרשים.

14. הוראות מיוחדות

14.1 חומרי הגמר באישור הועדה המקומית ומה"ע.

14.2 פרטי הבינוי כפי שמופיעים בנספח הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

תכנית הבינוי תחייב בנושאים הבאים :

- א. קונטור המבנים יהיה עפ"י קוי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.
- ב. גובה המבנים ומספר קומות כולל.
- ג. קוי בנין.
- ד. הארקאדה לאורך רח' אבא הילל תהיה ברוחב של 3.0 מ' לפחות.
- ה. אזורר חדרי השנאים יתוכנן כך שלא יבלטו, ככל האפשר, מעל מפלס הככר, שבין מגרש 100 למגרש מס' 101.
- ו. הככר הנ"ל ורחבת הכניסה לשני הבנינים תהיה ככל הניתן ללא אלמנטים תלת ממדיים בולטים (למעט פרגולות כחלק מתכנית הפיתוח).
- ז. מספר קומות החניה בגוש הנמוך מעל קומת המסחר שברח' אבא הילל לא יעלה על 3 קומות לחניה וקומת משרדים עליונה או מועדון ספורט ובריכה עפ"י האמור בסעיף 11.1.1, א' 5.
- ח. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שתקבע הוועדה המקומית לצורך זה.
- ט. בשטח תוכנית זו כל קוי החשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.

מ/א/ט

15. תוכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה אישר תוכנית פיתוח, שעיקריה כמופיעים בנספח הבינוי.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול: סדורי חניה, קביעת מפלטי קרקע, סידורי אשפה, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, נטיעות, גינון וכיו"ב.

16. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. התורן מעל פני השטח יואר בארבעה מפלסים: בקצה העליון ברבע גבהו, בחצי גבהו ובשלושת רבעי גבהו. במקום התאורה האדומה יורכבו נצנצים בחצי גבהו ובקצהו העליון.
- ב. סימון לילה ע"י תאורת חשמל בצבע אדום הניתנת להבחנה על רקע הסביבה, ותראה ל-360 מעלות. בכל מפלס יותקן גוף תאורה בעל שתי נורות אזהרה דולקות.
- ג. במידה ותהא הפרעה כלשהי לקליטת התאורה יש להוסיף גופי תאורה נוספים באותו המפלס.
- ד. התאורה תופעל ע"י תא פוטואלטרקרי כאשר עצמת התאורה הטבעית נמוכה מ-35 FOOTCANDLES ותכבה כאשר עצמת התאורה הטבעית תעלה על 60 FOOTCANDLES.
- ה. התאורה תחובר למקור מתח חלופי שיופעל אוטומטית בזמן של הפסקת חשמל, לפרק זמן שלא יפחת מ-12 שעות רצופות.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

17. תנאים למתן היתר בניה

- 17.1 היתרים במתחם נשוא תוכנית זו יינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלהלן:
- אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.
 - אם בוצעו 100,000 מ"ר מצטבר מסך הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא-הילל - ביאליק.
 - אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר ז'בוטינסקי כולל החיבור בתחום תל-אביב. בחישוב השטחים, לצורך עניין זה, מ"ר מגורים יחושב כ-1/3 מ"ר של משרדים.
- באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- 17.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג לחוות דעת אקוסטית שתבחן את עוצמת המטרדים החזויים לשימושי קרקע רגישים ואת האמצעים לצמצום האמצעים לצמצום המטרדים יעוגנו בהיתר הבניה.
- 17.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית שלושת הצמתים: הגלעד - אבא הילל; הגלעד - ז'בוטינסקי; שפע-טל - המעיין.
- 17.4 לפני מתן היתר בניה לתוספת הזכויות עפ"י התכנית במגרש מס 100 יש להרוס את הבנינים הקיימים על חלקות 305, 230, 218 וחלק 219 בגוש 6109.

מ.א.א.ר

- 17.5 במקרה של בניית חניון תת קרקעי במגרש 103, פיתוח הש.צ.פ. יהווה תנאי לפני מתן אישור איכלוס לתוספת הבניה במגדל שער העיר עפ"י תכנית זאת.
- 17.6 תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 ב' הוא הריסת הבנין בתחום השטח לבנין ציבורי שבמגרש מס' 102 (חלקה 224) בגוש 6109.

18. תנאים לאכלוס

- 18.1 תנאי לאכלוס הבנין במגרש מס' 100 יהיה חיבור המנהרה מתחת לכביש ז'בוטינסקי אל רח' המעין וביצוע המשכו עד לרח' שפע-טל כולל הסדרת הצומת (בתאום עם עיריית גבעתיים).
- 18.2 תנאי לאכלוס הבנין במגרש 100 הוא ביצוע המנהרה מתחת לרח' אבא הילל סילבר עד לגבול הדרך הקיימת.
- 18.3 תנאי לאכלוס הבנין/הבנינים (שלב א' ושלב ב') יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי נספח התנועה.
- 18.4 תנאי לאכלוס הבנין במגרש מס' 100 יהיה ביצוע השיפורים בשלושת הצמתים אבא הלל – הגלעד, הגלעד – ז'בוטינסקי, שפע טל – המעיין.
- 18.5 לא יינתן אישור אכלוס לזכויות בניה בגין מגרש 103 (חלקות 230, 305) אלא לאחר ביצוע פיתוח הש.צ.פ במגרש 103.
- 18.6 תנאי לאכלוס במגרש 100 יהיה ביצוע הרחבת רחוב היוזמה בקטע גלעד עד כניסה למגרש 100 על פי נספח התנועה (שלב א').

19. גשר בצומת "עלית"

- הבניה על פי תכנית זו לא תמנע אפשרות תכנון והקמת גשר בצומת על פי התכנית המצויה בהליכי אישור רג/מק/1085/ד או על פי כל תכנית שתבוא במקומה, אם תהיה כזו. הוראה זו תירשם כהערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין ותיכלל בחוזים שיכרתו בגין נכסים הנבנים מכוחה של תכנית זו.

20. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

21. הוראות לחלוקה חדשה

- 21.1 האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.
- 21.2 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח ובטבלת האיזון.
- 21.3 ניתן לרשום את התכנית בחלקים.
- 21.4 הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת האיזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

22. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים, דרכים ושטח לבניני ציבור ירשמו ע"ש העירייה.

א. מ. מ. מ.

23 הריסה ושימוש חורג

- 23.1 הבניינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בניינים הינם בניינים להריסה.
- 23.2 יינתן שימוש חורג עד 5 שנים לבניינים קיימים במגרשים 101 א', 101 ב', 102 {חלקות : 224, 223, 222, 221, 220, 219 (חלק)}.

24 זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

25 גביית הוצאות התכנית

הוצאות התוכנית יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם יקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

חתימות -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/1212 תכנית מוקדמת מס' 1094/א/ג/15/1001/7

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 990003 מיום 31.1.99

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 629 מיום 26.4.99

בישיבתה מס' 674 מיום 20.7.99 ובישיבתה מס' 640 מיום 17.1.02

י"ר הועדה _____ מהנדס העיר _____

יזום התוכנית

משרד הפנים מחוז וזל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1212/ק
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 יום 20.12.99 לאשר את התכנית
 עמיתל לסקר
 מנהל מינהל החלטה יו"ר הועדה המחוזית

בעלי הקרקע -

עורכי התוכנית -
