

17.1.2006

מוקדמת מס' 7

מאשרת

מרחב תכנון מקומי - ר"ג

תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1162

מתחם "קולנוע רמה"

שינוי לתכניות מתאר רג/340,

רג/340/ג, רג/340/ג/3

בהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג/16,

רג/מק/340/ג/16/1 ו- רג/מק/340/ג/17

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

אישור תכנית מס' ר"ג/1162
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.5.2005 לאשר את התכנית.
 נילק אחיא
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
 ה.נ.ע מס' ר"ג/1162 תכנית מוקדמת
 ר"ג/340/ג; ר"ג/340/ג/3; ר"ג/340/ג/16/1
 ? האם להחליט להחליט הועדה בשיבתה
 מס' 2004020 מיום 28/11/04
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
 בשיבתה מס' 686 מיום 26/5/03
 בשיבתה מס' 838 מיום 16/5/05
 בשיבתה מס' מיום
 מהנדס העיר

תאריך עדכון : נובמבר 2005

(1) שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1162 שינוי לתכניות מתאר רג/340,
רג/340/ג', רג/340/ג'3, בהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג'16, רג/מק/340/ג'1/16
ו- רג/מק/340/ג'17.

(2) מקום התכנית

שם מחוז: תל-אביב
שם נפה: תל-אביב יפו
שם עיר: רמת-גן
גוש: 6205
חלקה: 220
מיקום: פינת זבוטינסקי-ביאליק

(3) שטח התכנית:

2412 מ"ר

(4) תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט והכולל את חלקה 220
בגוש 6205.

(5) גבולות התכנית: בצומת הרחובות ביאליק ז'בוטינסקי

מצפון : חלקות 617, 619 בגוש 6205.

מדרום : רח' ביאליק

ממזרח : רח' ז'בוטינסקי

ממערב : חלקה 531 בגוש 6205.

(6) מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת (15) דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250.

ג. נספח בינוי כולל חתכים אורבניים בקנה מידה 1:250.

ד. נספח תנועה בקנה מידה 1:250.

ה. נספח תיק תיעוד כולל הנחיות לשימור.

ו. נספח הצללות

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(7) בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע

(א) יזם התכנית + מגיש התכנית:

עמנואל לאלו, עובדיה לאלו, לאלו נכסים, יהודה אזולאי, יורשי שיבולת לאלו (באמצעות גבי בהירה בלום), מרי טוויל, יפה כץ, עובדיה לאלו, ברזניצקי רבקה.

אצל:

עו"ד אמיר ברגר

רח' השופטים 31, תל-אביב

טל': 6961246-03, פקס: 6961248-03

(ב) בעלי הזכויות בקרקע:

לאו מרדכי, ברזניצקי רבקה, אזולאי יהודה, לאלו עובדיה, לאלו יעקב, לאלו יצחק, לאלו דוד, אכטמן בלה, פאוור נעמי, כץ יפה, טוויל מרים, לאלו עובדיה, בלום בהירה, בר לב רינה, אהרוני סימה.

(ג) עורך התכנית:

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ

רח' יגאל אלון 159, תל-אביב 67443

טל': 6950557-03, פקס: 6956192-03

(ייעוץ שימור: אדריכל אילן סולל)

(8) מטרות התכנית:

8.1 קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנה במגרש המיועד כמגרש מיוחד תוך שימור

קיר קולנוע "רמה" ההיסטורי, כל זאת ע"י:

א. שינוי ייעוד מדרך למגרש מיוחד (ביטול דרך), קביעת שטח פרטי מקורה עם זיקת הנאה לציבור.

ב. קביעת התכליות המותרות:

ב.1 חלופת משרדים: כיכר עירונית מקורה, משרדים, מסחר, תעסוקה, בית קפה, פונקציות ציבוריות.

ב.2 חלופת מגורים: כיכר עירונית מקורה, בית-קפה, משרדים, מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות, מגורים.

ב.3 חלופת דיור מוגן: כיכר עירונית מקורה, בית קפה, פונקציות לשירותי דיירי הבניין, פונקציות ציבוריות, משרדים, חדרים לדיור המוגן.

ג. קביעת זכויות בניה של 7480 מ"ר שטח עיקרי המהווים 400% משטח

המגרש, מתוכם עד 1000 מ"ר מסחר משרדים ותעסוקה נקיה או פונקציות ציבוריות בשתי קומות מעל קומת הלובי.

- סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 3310 מ"ר.
 סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 7254 מ"ר.
 מס' הקומות: 15 קומות מעל קומת גג ביניים שמעל 2 קומות מסד.
 סה"כ 18 קומות מעל קומת כניסה כפולה מעל 4 קומות מרתף.
 ד. קביעת חובת שימור ושיפוץ קיר קולנוע רמה עפ"י תיק התיעוד המצורף בזה.
 ה. קביעת כניסה ויציאה מהחניה ופיתוח ככר עירונית מקורה בשטח של כ - 279 מ"ר כמסומן בתשריט.
 ו. פיתוח כיכר עירונית מקורה לרווחת הציבור בשטח של כ- 279 מ"ר.

8.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג.3.

הוראות התכנית: (9)

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים הוא אזור מגרש מיוחד ויחולו עליו ההוראות כדלהלן.

9.1 תכליות מותרות:

- 9.1.1 במפלס ארבעת המרתפים - חניה, שירותים טכניים שיידרשו כולל מחסנים בקומת מרתף עליונה.
- 9.1.2 במפלסי קומת הקרקע - שטח מעבר לציבור בכל שעות היממה ובית קפה. מיקום בית הקפה ייסמך על רחוב זיבוטינסקי ובכל מקרה לא לכיוון חלקה 531.
 שטחי שירות: מעברים, ממ"ק, לובי.
 תותר העברת תכליות משרדים בלבד מקומות המסד לקומת הקרקע.
 בתחום זיקת ההנאה לציבור לא יותרו שימושים אלא למעבר לציבור.
- 9.1.3 מעל מפלס הלובי שתי קומות - לשימושים עיקריים - משרדים או מסחר או תעסוקה נקייה או שטחים משותפים שישמשו את הדיור המוגן, ושטחי שירות - מעברים, מדרגות וממ"ק.
- 9.1.4 מעל שתי קומות אלו קומת גג ביניים שתכלול שטחים עיקריים - מועדון בריאות, בית קפה, משרדי הנהלת הבניין ושטחי שירות, מעברים, מדרגות וממ"ק - וכן מרפסת גג מקורה בחלקה בהיטל הבנין מעליו.

9.1.5 במפלס הקומות העליונות שטחים עיקריים - מגורים או דיור מוגן או משרדים ושטחי שירות לתכליות אלו למעט אחסנה שאינה אינטגרלית, מדרגות, מעברים, ממ"ק וממ"דים בתכלית למגורים. בדיור מוגן ייקבע ממ"ק קומתי.

התכליות המותרות במפלס הקומות שמעל למפלס גג הביניים תתאפשרנה כל אחת בשלמותה בלבד מגורים או משרדים או דיור מוגן. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

9.2 הוראות בנושא רק"ל.

9.2.1 סימון תוואי רק"ל בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"מ 1/5 לידוע בלבד ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו רג / 1162.

9.2.2 ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרק"ל יהיה בהתאם לתמ"מ 1/5 המאושרת.

9.3 מעמד נספח הבינוי:

נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים:

1. שטח זיקת ההנאה לציבור וחיבור החזיתות לשימור אל הבניין החדש כפי שמופיע בתכניות ובחתכים, לרבות קירוי שקוף.
2. שימור חזיתות המבנה הפונות לרחוב ז'בוטינסקי וביאליק תוך יישום הנחיות השימור המפורטות בתיק התיעוד.
3. גובה הבניין.
4. קווי הבניין.
5. מספר הקומות.
6. מפלס הכניסה.
7. מיקום בית הקפה בקומת כניסה.

זכויות בניה: (10)

סך כל הבניה המירבית המותרת למטרות עיקריות הינה 7480 מ"ר. שטחי הבניה המירביים המותרים למטרות שרות מעל הכניסה הקובעת הינם 3310 מ"ר. שטחי הבניה המירביים המותרים בארבעת המרתפים - 7254 מ"ר למטרות שרות הכוללים גם את שטחי האחסנה. זכויות הבניה מפורטות בטבלת זכויות הבניה.

חלופת בינוי למשרדים:

10.1

10.1.1 בקומת הלובי - כניסה + בתי קפה 30 מ"ר ו-209 מ"ר שטחי שירות. שתי הקומות מעל קומת הלובי למסחר-משרדים המהווים שטח עיקרי עד 1000 מ"ר.

קומת גג הביניים - מועדון ספורט ומשרדי הנהלת הבניין סה"כ שטח עיקרי עד 324 מ"ר ושטח שרות 253 מ"ר. כמרפסת מקורה שתהא לא יותר מהיטל הבנין מעליו. ניתן יהיה בעת הוצאת היתר בניה להעביר שטח עיקרי למשרדים בלבד של 250 מ"ר משתי קומות שמעל קומת הכניסה (לובי) לשטח קומת הכניסה, הנמצא מחוץ לזיקת ההנאה לציבור.

10.1.2 15 קומות עליונות למשרדים בשטח עיקרי 6139 מ"ר ושטחי שירות 2369 מ"ר.

10.1.3 מתקנים על הגג - שטחי שירות בשטח של עד 150 מ"ר.

חלופת בינוי למגורים:

10.2

10.2.1 שטח יח"ד מינימלי יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי.

10.2.2 מספר היחידות המירבי לא יעלה על 75 יח"ד.

10.2.3 בשתי קומות הביניים ייבנה שטח של כ-1000 מ"ר שטח עיקרי (מתוך השטח העיקרי המירבי המותר). למשרדים או למסחר (כולל בתי קפה), או לתעסוקה נקייה.

ניתן יהיה בעת הוצאת היתר בניה להעביר שטח עיקרי למשרדים בלבד של 250 מ"ר משתי קומות שמעל קומת הכניסה (לובי) לשטח קומת הכניסה, הנמצא מחוץ לזיקת ההנאה לציבור.

10.2.4 15 קומות מגורים 6139 מ"ר שטח עיקרי ו-2369 שטח שרות.

10.2.5 מתקנים על הגג - שטחי שירות בשטח של עד 150 מ"ר.

חלופת בינוי לדיור מוגן:

10.3

10.3.1.1 שטח יח"ד מינימלי יהיה 40 מ"ר שטח עיקרי.

10.3.1.2 מספר יחידות יהיה עד 150.

10.3.1.3 בשתי קומות הביניים ייבנה שטח של עד 1000 מ"ר שטח עיקרי (מתוך השטח העיקרי המירבי המותר) לפונקציות ציבוריות שישרתו את הדיור המוגן כגון: חדרי חוגים, חדרי טיפולים, מועדון, בית קפה.

10.3.4 קומת גג הביניים תהיה מיועדת לקומת גן

10.3.5 15 קומות - דיור מוגן בשטח עיקרי 6139 מ"ר ושטחי שירות 2369 מ"ר. בחלופה זו ייקבעו ממ"קים קומתיים ולא יותר ממ"דים.

10.3.6 מתקנים על הגג - שטחי שירות עד 150 מ"ר.

(11) הנחיות הבניה:

- 11.1 גובה המבנה ומספר קומותיו המירבי יהיו כמצויין בנספח הבינוי העקרוני שבתשריט ולא יעלה על 106.5 מ' מעל פני הים. מספר הקומות כולל את קומת הכניסה הקובעת. אינו כולל מעקה גג בגובה של 1.3 מ' ומתקנים טכניים של עד 150 מ"ר.
- 11.2 הגובה המירבי המותר של קומת הכניסה יהיה 6.6 מ'. הגובה המירבי המותר של המסד למגדל המתוכנן בנפח הקולנוע הקיים יהיה 15 מ', שהוא מפלס גג הביניים.
- הגובה המירבי המותר של קומת טיפוסית יהיה 3.50 מ' ברוטו. הגובה המירבי המותר של מרתף עליון יהיה 4.5 מ' ברוטו. הגובה המירבי המותר של המרתפים התחתונים יהיה 3.0 מ' נטו. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס המדרכות למעט קירוי רמפה הכניסה למרתף.
- 11.3 צורתה וחמרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל ו/או מהנדס העיר.
- 11.4 המדרכה תהיה רציפה.

(12) קווי בנין:

- 12.1 קווי הבניין של קומת המסד ושל המגדל יהיו כמסומן בתשריט.
- 12.2 קווי הבניין למרתפים יהיו כמסומן בתשריט ובלבד שלא תהיה כל בליטה מעל פני הקרקע של המגרש הגובל - מעבר לקוי הבניין של המסד. במרתף 1 - לכיוון רחוב ביאליק תהיה נסיגה של 3 מ' עבור מעבר לתשתיות.

(13) חניה והסדרי תנועה:

- 13.1 כל החניה, כולל החניה התפעולית, תוסדר במרתפים בלבד.
- 13.2 הכניסה לחניה תהיה מקורה ובמקום המסומן בתשריט ובנספח התנועה.

תחשיב החניה יהיה כלהלן :

- א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 - ב. במידה ולצורך מילוי דרישות החניה כרשום לעיל ידרש מרתף חניה נוסף (חמישי) תוספת המרתף ושטחי השירות התת-קרקעיים הנוספים לא יהוו סטיה לתכנית זו.
 - ג. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מקסימום.
 - ד. בחלופת התעסוקות תקן החניה הסופי יהיה 1:250 מינימום ו- 1:70 מכסימום.
 - ה. לזכויות התעסוקה מעל 6,550 מ"ר לא יוקצו חניות בפועל.
 - ו. מקומות החניה שמעבר לתקן של 1:250 לתעסוקה לא יוצמדו למשתמש מסוים (כך שתאפשר הסבתם בעתיד לשימושים אחרים).
 - ז. תכנון קומת המרתף העליונה ייעשה באופן שיאפשר שהחניות העודפות מעל לתקן של 1:250 תהיינה בקומה זו, ותתאפשר הסבה לשימושים אחרים כך שלא יוקם חניון בורג, גובה קומה זו לא יפחת מ- 3.5 מ'.
 - ח. יוקצה שטח מיוחד בחניה לפריקה ולטעינה וחניה תפעולית בטנדרים.
 - ט. בחלופת המגורים יש לתכנן הפרדה בין החנייה למגורים לבין החניות לשאר השימושים.
- 13.4 פריקה וטעינה: תותר בגבולות המגרש בלבד, עפ"י נספח התנועה.

מאגרי מים

טבלת זכויות הבנייה: חלופה: משלדים 14 א.

סה"כ שטח בניין (מ"ר)	מצב מנוצע לפי ר/ג 1162					מצב קיים לפי ר/ג 340					גוש				
	שטחי שירות	שטחי שטח	שימוש	למטרת עסקאות (מ"ר)	שימוש	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	מס' מגרש	שטח בנייה (מ"ר)		שטח (מ"ר)	ייעוד	שטח חלקה (מ"ר)	מס' חלקה
7254	7254	מעל הבנייה הקובעת (מ"ר)	מרתפי חניה	324	קומת מסד או משטח ותעסוקה *	2	1870	מגרש מיוחד הכולל זיקת הנאה להכלל רגל בשטח של 279 מ"ר	1	עניי תבנית מפורטת שתוגש	1786	מגרש מיוחד	2412	220	6205
18,044	7254	2369	מעברים, מדרגות וממ"ק	6139	קומת גג בנינים - פנמצינות ציבוריות כגון: מועדון ספרים, משרדי משרת התלת הבנין, מרפסת מקורה בריטל הבנין, משלדים	15	542	דד	2		626	דד			סה"כ
18,044	7254	150	מתקנים טכניים	7480		גג	2,412				2,412				
18,044	7254	3310		7480			2,412				2,412				

* שימושי המסחר ובתי-הקפה יהיו כאלה ש המריקה והטענה עבורם תהיה בטורים. ** ניתן יהיה להעביר 250 מ"ר שטח עיקרי למשלדים בלבד מקומות המסד א, ב לקומת הקרקע לשטח הנמצא מחוץ לתחום זיקת ההנאה לצבור.

מאוסות

טבלת זכויות הבנייה: חלופה: מאורים

ב. (14)

סה"כ שטח בנין (מ"ר)	שטחי שרות		שמוש	שטחים למטרות עיקריות (מ"ר)	שמוש	מס' קומות	שטח מגרש (מ"ר)	ייעוד	מס' מגרש	מצב קיים לפי רג/ר 340				גוש
	מנהלת לבנייה לקובעת (מ"ר)	מעל הבנייה הקובעת (מ"ר)								שטח בנייה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	ייעוד	
	7254		מרתפי חניה			4	1870	מגרש מיוחד	1	1786	עייני תכנית מפורטת שתונש	2412	220	6205
		209	מעברים, מדרגות, ממ"ק ולובי	* 30	קומת קרקע- כניסה בתו-קפה או משרדים	1		מגרש מיוחד						
		329	מעברים, מדרגות, ממ"ק	**987	קומת מסד מסחר תעסוקה משרדים	2		זיקת הטאח להולכי רגל בשטח של 279 מ"ר						
		253	מעברים, מדרגות, ממ"ק	324	קומת גג ביניים - מונקציות ציבריות כגון: מועדון ספורט, משרדי מנהלת הבנין, מרפסת מקורה בחיטל הבנין.	1								
		2369	מעברים, מדרגות, ממ"דים	6139	מגורים	15								
		150	מתקנים טכניים		גג									
18,044	7254	3310		7480			1870							סה"כ
							542	דרך	2	626				
18,044	7254	3310		7480			2,412	דרך	1	2,412				סה"כ

* שימושי המסחר ובתי-הקפה יהיו כאלה שהפריקה והטעינה עבורם תהיה בטנדרים.
 ** ניתן יהיה להעביר 250 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בלבד מקומות המסד א,ב לקומת הקרקע לשטח הנמצא מחוץ לתחום זיקת ההנאה לצבור.

טבלת זכויות הבנייה: חלופה: דיוור מוגן ג. 14

מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר	
סה"כ	מתחת	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
שטח בניין	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות
(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)
7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254	7254
209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209
329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329	329
253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253
6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139	6139
324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324	324
987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987	987
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870	1870
279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279	279
1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786	1786
2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412	2412
220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205	6205
18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044
18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044	18,044

* שימושי המסחר ובתי-הקפה יהיו כאלה שהפליקה והטעינה עבורם תהיה בטנדרים.



גדרות ומיגון: (15)

אסורה בניית גדרות מסביב למבנה, למעט בין המגרש לבין השכנים. גובה הגדר עם המגרשים הגובלים לא יהיה גבוה מ- 2.00 מ' מעל מפלס הקרקע במגרש הגובל.

תנאים למתן היתר בניה: (16)

16.1 הוצאת היתר בניה מותנה במילוי ובצוע הנחיות השימור המפורטות בנספח "מפרט השימור" שבתיק התיעוד, לאישור מהנדס העיר, ובכלל זה הבטחת אחזקתו כראוי.

16.2 תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן התחייבות לרשום זיקת הנאה לציבור בכיכר. ביצוע הרישום בפועל יהווה תנאי להוצאת תעודת איכלוס וגמר.

16.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה לכל המיתקנים המהווים מקור לרעש וזיהום אוויר לרבות מגדלי קירור, מיזוג אויר, מערכות לאוורור החניונים וגנרטור חירום וכן לנושא רמפת הירידה לחניון.

16.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. ביצוע תכניות הפיתוח והשימור בשלמותן יהוו תנאי לאכלוס הבניין. תכנית הפתוח תכלול:

16.4.1 הבטחת החדרת מי גשם בתחום המגרש ואפשרות לנטיעת עצים בחזיתות.

16.4.2 ביצוע קידוחים לקליטת מים בתחום המגרש ושאיבת עודפי גלישת המים על פי תכנית שתוגש לבדיקה ואישור של היחידה לאיכות הסביבה.

16.5 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית לעיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר אשר תכלול את התנאים הבאים:

16.5.1 הוראות מפורטות לשימור, חומרי גמר, הנחיות בינוי וכו'.

16.5.2 פירוט תחום זיקת ההנאה לציבור בכיכר: מפלסים, פיתוח שטח, חמרי גמר, תשתיות, תאורה, גינון וכו'.

16.5.3 פיתוח נופי בגג הביניים – גינון, חמרי גמר, תאורה, תשתיות, מפלסים וכו'.

התוכנית תוגש בקנה מידה 1:200 לפחות, עפ"י דרישות מה"ע ותיק התיעוד ותכלול הוראות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח השטח,

תשתיות, תאורה, גדרות גינון וכו'. התכנית תכלול פרטים אופייניים בקנה מידה 1:20 עפ"י דרישת מהנדס העיר.
הקומות התחתונות של הבנין החדש יתוכננו בנפח הקולנוע הקיים (המיועד להריסה) ויהוו גלריות הפונות לחלל המרכזי כמסומן בחתך. בקומת הקרקע תתוכנן ככר מקורה לשימוש הציבור כמסומן בתשריט.
16.6 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם נת"ע.

(17) פינויים והריסות.

לאחר מתן היתר הבנייה ייהרסו כל המבנים המסומנים להריסה פרט לקיר בית הקולנוע המיועד לשימור.

(18) רישום התכנית:

18.1 התכנית תירשם בהסתמך על תכניות לצרכי רישום, בהתאם ללוח השטחים, לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18.2 השטחים המיועדים לדרכים יירשמו ע"ש עיריית ר"ג.

18.3 השטחים בתשריט המסומנים כזיקת הנאה לציבור, יכללו בהיתר הבניה ככיכר ציבורית במפלס הקרקע בשטח של 279 מ"ר ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בפנקס רישום המקרקעין.

(19) כפיפות התכנית:

תכנית זו כפופה להוראות תכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/16/1 ו- רג/מק/340/ג/17. במידה ותהיינה סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות המתאר, תכרענה הוראות תכנית זו, למעט תכניות רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/16/1 ו- רג/מק/340/ג/17.

הוראות תכניות מתאר רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/16/1 ו- רג/מק/340/ג/17 יחולו על הוראות תכנית זו.

היטל השבחה : (20)

היטל השבחה : ייגבה כחוק.

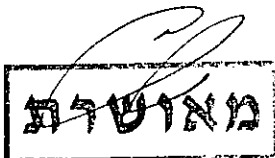
הוראות מיוחדות לאיכות הסביבה : (21)

1. כל המתקנים המהווים מקור לרעש לרבות מגדלי קירור, מיזוג אויר, גנרטור ויוצ"ב יכללו בתוך המבנה העיקרי.
2. חדרי אשפה יהיו בחדרים סגורים כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבנין, ובמיקום נגיש לרכב פינוי.
3. יש לבצע מצנח אשפה על פי הוראות תקנון התכנון והבניה.
4. אוורור המרתפים יהיה באמצעות מערכות אוורור שיופעלו על ידי גלאי CO באופן אוטומטי על פי חוקים שיאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
5. תנאי להפעלת מסעדה יהיה קיומו של פיר פנימי מתאים להעברת ארובות.
6. חדרי שנאים יותקנו במרתפים בלבד.

זמן ביצוע משוער : (22)

במידה ולא תחל הבנייה על-פי הזכויות שנקבעו בתכנית זו תוך 10 שנים, תתבטלנה הזכויות הללו, ועל המקרקעין תחולנה הזכויות על-פי התכניות התקפות.

תחילת בניה משמעותה : הוצאת היתר בניה.



[Handwritten signatures and scribbles on lined paper]

בעלי הקרקע:

- לאלו מרדכי
- ברזניצקי רבקה
- אזולאי יהודה
- לאלו עובדיה
- לאלו יעקב
- לאלו יצחק
- לאלו דוד
- אכטמן בלה
- פאוור נעמי
- כץ יפה
- טוויל מרים
- לאלו עובדיה
- בלום בהירה
- בר לב רינה
- אהרוני סימה

יוזם התכנית:

- עמנואל לאלו
- עובדיה לאלו
- לאלו נכסים
- יהודה אזולאי
- יורשי שיבולת לאלו ז"ל
- (באמצעות גב' בהירה בלום)
- מירי טוויל
- יפה כץ
- עובדיה לאלו
- ברזניצקי רבקה

לאילו נכסים בע"מ

[Handwritten signatures and scribbles]

זמן ורות ענב אוריכלים בע"מ
טל: 052-4054100
דוא"ר: 159 ת"ד 67402

עורך התכנית:

תאריך:

15/11/2005

