

מוקדמת מס' 14

**מרחב תכנון מקומי רמת גן**

**תכנית מתאר ומפורטת מספר רג/ 1500**

שינוי לתכניות רג/במ/13/1001/3 , רג/במ/7/1001/4 ,  
 לתכניות מפורטות רג/מק/1251/3 , רג/מק/1120/1 ,  
 ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/16 ,  
 רג/מק/340/16/1 , רג/מק/340/17

**מאושרת**

"מגדלי ציר האיילון - ר"ג"

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1500. שינוי לתכניות רג/במ/13/1001/3 , רג/במ/7/1001/4 ולתכניות מפורטות רג/מק/1251/3 , רג/מק/1120/1 ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/16 , רג/מק/340/16/1 , רג/מק/340/17

**2. תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

**3. גבולות התכנית:**

ממערב-נתיבי איילון, ממזרח-רח' בצלאל, מדרום-גשר מודעי , מצפון-חלקות 785,787,718 בגוש 6207

**4. מסמכי התכנית:**

- 4.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 4.2 תשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקני"מ 1: 2500 (להלן "התשריט").
  - 4.3 נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן "נספח הבינוי").
  - 4.4 נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן "נספח התנועה")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**5. מקום התכנית:**

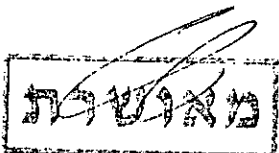
מחוז - תל - אביב  
 נפה - תל-אביב-יפו  
 עיר - רמת גן

גוש	מס' מגרש	חלקות
6108	200 לפי רג/מק/1251/3	חלקים: 679,682,321,318
6207	3 לפי רג/במ/13/1001/3	842
6207	4 לפי רג/במ/13/1001/3	843
6207	100 לפי רג/מק/1251/3	844
6108		חלקים: 682,679,321
6207	10 לפי רג/מק/1120/1	841,840
6207	שצ"פ	חלקים: 137,846
6108		חלקים: 682,321,318
6207	דרך	חלקים: 750,764,625,610,608
		845,832,815,806
		חלקים: 287,286,283,282,252,249
		847,836,866,730,723,622,290,289

**6. שטח התכנית:**

26.746 דונם.

7. **יוזם ומגיש התכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.
8. **עורכי התכנית:**  
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ  
תובל 11, רמת גן 52522 טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050;
9. **בעלי הקרקע:**  
שוניים
10. **מטרות התכנית:**  
קביעת זכויות בניה ויצירת עירוב שימושים למתחם התעסוקה שעל דופן האיילון הכולל שטחים לתעסוקה וזאת ע"י:  
10.1 שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתעשיה עתירת ידע ושטח ציבורי פתוח, לאזור תעסוקה.  
10.2 שינוי יעוד מדרך לאזור תעסוקה.  
10.3 שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתעשיה עתירת ידע ומדרך לשטח ציבורי פתוח.  
10.4 קביעת שטחים למעבר לציבור.  
10.5 קביעת חלקות 840 וחלקי חלקה 841 כמגרש A (בניין גיבור ספורט).  
תוספת של 1000 מ"ר לשטחים העיקריים במקום שטחי שרות כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיו 22,050 מ"ר.  
10.6 קביעת חלקות 842, 843 וחלקי חלקה 841 כמגרש B (מגדלי האיילון).  
תוספת של 8344 מ"ר לשטחים העיקריים כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיו 15,250 מ"ר והגבהת המבנה עד לגובה מירבי של 155 מ' מעל פני הים (לא כולל תורן האנטנה).  
10.7 קביעת זכויות בניה למגרש C, הכולל את חלקה 844 וחלקי חלקה 847 בגוש 6207, וחלקים מחלקות 682, 679, 321 בגוש 6108. סה"כ 21,950 מ"ר שטחים עיקריים למבנה בן עד 36 קומות מעל קומת כניסה ועד 5 קומות מרתף.  
10.8 קביעת חלקי חלקות 321, 318 בגוש 6108 כמגרש F (שצ"פ) ופיתוחו ככיכר עירונית לרווחת הציבור יחד עם חלק ממגרש C ובשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר.  
10.9 קביעת קרקע משלימה המסומנת בתשריט כ- II למגרש B בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבנייה והסדרת הקנייתה.  
10.10 ביטול הדרישה להפעלת החניונים במשותף עם המבנים הצמודים, עפ"י תכנית רג/במ/13/1001/3 סעיף 14 ד.  
10.11 קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר.
11. **יחס לתכניות אחרות:**  
על תכנית זו חלות הוראות תכנית רג/במ/13/1001/3, רג/במ/7/1001/4 ותכניות מפורטות רג/מק/1251/3, רג/מק/1120/1, למעט השינויים שפורטו בתכנית זו.  
ותכניות מתאר רג/מק/16/ג/340, רג/מק/1/16/ג/340, רג/מק/17/ג/340.  
באם קיימת סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות שלעיל יחולו הוראות תכנית זו (לא כולל תכניות המתאר רג/מק/16/ג/340, רג/מק/1/16/ג/340, רג/מק/17/ג/340).



12. **אזורי יעוד ותכליות:**

- 12.1 "אזור תעסוקה" - מגרשים B, A ו-C הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר עם קווים אלכסוניים אפורים ומותחם בקו אפור. באזור זה יותרו השמושים הבאים:
- בקומת הקרקע אולמות ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או סניף בנק ו/או מסעדות ו/או מזנונים ו/או בתי קפה.
  - בקומה הראשונה משרדים ו/או סניף בנק.
  - בקומות החניה (עיליות ותת-קרקעיות) - חניון ושטחי שרות אחרים כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
  - בקומות הטיפוסיות משרדים.
- ה. במגרש C ניתן יהיה להקים אולמות ארועים ושמחות בקומות התחתונות.

12.2 **אזור זכות מעבר** - מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים וכמסומן בנספח הבינוי. אזור זכות מעבר לציבור שימש כדרך שירות וחניה ומעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט. תתאפשר בניה מעל ומתחת אזור זכות המעבר.

12.3 **שטח ציבורי פתוח** - צבוע בתשריט בירוק. בשטח זה תותר הקמת גנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל ובנוסף תתאפשר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות. לא תותר בניית מרתפים מתחת לשטח זה. לאורך רצועת השצי"פ הגובלת בדרך מס' 20 לא תותר כל בנייה לרבות מרתפים ולא תותר העברת תשתיות עיליות ו/או תת-קרקעיות.

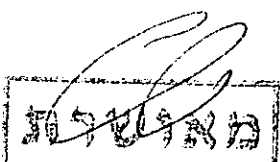
13. **הוראות התכנית:**

13.1 **מגרש A**

בניין בן 26 קומות מעל ק.ק. כפולה וקומה טכנית, שטחי בניה בהיקף של עד 22,050 מ"ר שטח עיקרי, 13,000 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת ו-15,600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. השטח העיקרי כולל תוספת של 1000 מ"ר במסגרת המעטפת הקיימת או כקומה נוספת מעל החניון העילי. מותרת התקנת עד 4 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת תותר התקנת עד 5 קומות חניה עיליות בנוסף למרתפים במסגרת שטחי השרות המותרים. שינוי שימוש מקומה טכנית שהשטחים בה מוגדרים כשטחי שרות למטרות עיקריות יחשב כסטייה ניכרת. קוי בנין כמסומן בתשריט. יש ליצור חזית מסחרית לאורך רחוב בגין. רוחב מינימלי של הקולונדה - 3 מטר תכסית מקסימלית כמפורט בתכנית רג/1120.

13.2 **מגרש B**

בניין בגובה מירבי (לא כולל את תורן האנטנה) של +155.0 מ' מעל פני הים, בהיקף של עד 15,250 מ"ר שטח עיקרי, 25,200 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת מתוכם 15,000 מ"ר מיועד לחניה עילית ו-10,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מותרת התקנת עד 4 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת. בקומת המרתף העליונה תותר אחסנה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית לשירות השטחים העיקריים. מעל הכניסה הקובעת תותר התקנת עד 5 קומות חניה עיליות מקורות בנוסף למרתפים במסגרת שטחי השרות המותרים. שינוי שימוש מקומה טכנית שהשטחים בה מוגדרים כשטחי שרות למטרות עיקריות יחשב כסטייה ניכרת. לא תותר חניה בקומת הקרקע הכפולה. תותר התקנת רמפת גישה לקומות החניה בלבד. יש ליצור חזית מסחרית לאורך רח' בגין בגובה 2 קומות ממפלס הרחוב. רוחב מינימלי לקולונדה - 3 מטר. תכסית מקסימלית למרתפים - 100%. תכסית מקסימלית לקומות המסד - 100%. תכסית מקסימלית למגדל - 50%. קוי בנין כמסומן בתשריט.



### 13.3 מגרש C

בניין בגובה מירבי (לא כולל את תורן האנטנה) של 155.0 + מ' מעל פני הים.  
בהיקף של עד 21,950 מ"ר שטח עיקרי, 9,600 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת ו-  
11,600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.  
מותרת התקנת עד 5 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת, כולל השטח מתחת לכביש מס'  
100 שמדרום למגרש. בקומת המרתף העליונה תותר אחסנה בשטח שלא יעלה על 50%  
משטח הקומה המסחרית ובהצמדה בטאבו לשטחים העיקריים. שינוי שימוש מקומה  
טכנית שהשטחים בה מוגדרים כשטחי שרות למטרות עיקריות יחשב כסטייה ניכרת.  
קוי בנין כמסומן בתשריט.  
הבינוי יכלול ארכדה כהמשך לבינוי במגרש B ברוחב מינימלי של 3 מטר עם חזית  
מסחרית לאורך רח' בגין ובגובה 2 קומות ממפלס הרחוב.  
תכנית מקסימלית למרתפים – 100%. תכנית מקסימלית לקומות המסד – 100%.  
תכנית מקסימלית למגדל – 70%.  
חלקו הצפוני של המגרש, המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יהיה בשטח שלא יפחת  
מ-800 מ"ר ויפותח יחד עם השצ"פ שמצפון לו ככיכר עירונית לרווחת הציבור בשטח של  
1500 מ"ר לפחות.

### 13.4 מגרש F

שטח ציבורי פתוח. המתחם מיועד לפיתוח ביחד עם חלק ממגרש C ככיכר עירונית  
לרווחת הציבור. לא תותר בניית מרתפים מתחת לשטח זה.



**אגודה**

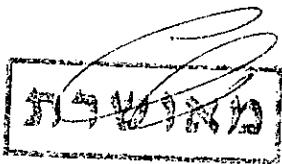
מס' קומות / גובה המבנה מעל פני הים (4)	שטח שירות במ"ר (3)			שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש בדונם	יעוד	מס' מגרש
	מטרת לבניה לקומת	מגל הפניסה הקומת	לציה				
4 קומות מרתף + 26 ק' מעל ק. ק. כפולה + טכנית	15,600	13,000	4,025	22,050	4.025	תמסקה	A
4 קומות מרתף + ק. כניסה 5 + ק. חניה 7,000	10,500	15,000	2,599	15,250	2.599	תמסקה	B
טכנית כפולה + 32 קומות + ק. טכנית כפולה בגג עד 155 מ'	7,000	3,999	0.268	6,898	0.268	(כולל שטח חלוקה השלמה (11))	
5 קומות מרתף + ק. כניסה + 2 ק. טכניות + 36 קומות עד 155 מ'	11,600	9,600	3.330	21,950	3.330	תמסקה	C
---	---	---	0.700	---	0.700	שצ"פ	F
---	---	---	14.873	---	14.873	דרך	D
---	---	---	1.234	---	1.234	שצ"פ	3,4,5,G
סה"כ				26.746	26.746		

מס' קומות	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי	יעוד	מס' מגרש	שטח חלקות עמ"י	שטח חלקות עמ"י	מס' חלקות עמ"י	שטח חלקות עמ"י	מס' חלקות עמ"י
	מרתף	מגל									
26 ק' מעל ק. קרקע כפולה + ק. טכנית (7)	17,600	12,000	21,050	21,050	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	10	4.292	3.234	840	840	840
8 קומות מעל ק. ק. טכנית	500 קומות	1200 קמ"ק	3,448	3,448	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	3	1.154	1.154	842	842	842
3 קומות	500 קומות	1200 קמ"ק	3,458	3,458	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	4	1.177	1.177	843	843	843
8 קומות מעל ק. ק. טכנית	500 קומות	1200 קמ"ק	4,009	4,009	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	100	1.792	1.310	844	844	844
3 קומות	8000 קמ"ק	2000 קמ"ק	40,000	40,000	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	(2)	0.472	0.472	321 (חלק)	682 (חלק)	679 (חלק)
3 קומות	8000 קמ"ק	2000 קמ"ק	50,000	50,000	מגרש מיוחד (תמסקה) עזרתה"ט	200	0.873	---	321 (חלק)	682 (חלק)	679 (חלק)
10 קומות	---	---	---	---	שצ"פ	2	0.058	---	321,682,318 (חלקים)	---	---
---	---	---	---	---	דרך	1	0.141	---	679 (חלק)	321 (חלק)	---
---	---	---	---	---	דרך	---	0.466	---	847 (חלק)	---	---
---	---	---	---	---	מגרש מיוחד	200	0.570	---	321 (חלק)	318 (חלק)	---
---	---	---	---	---	שצ"פ	2	0.033	---	---	---	---
---	---	---	---	---	דרך	1	0.097	---	---	---	---
---	---	---	---	---	דרך	1	14.873	---	---	---	---
---	---	---	---	---	שצ"פ	2,3,4,5	1.234	---	---	---	---
סה"כ				26.746	26.746						

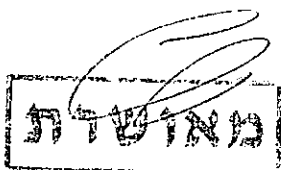
M:\WORD\INTRB03-7-האגודה.doc  
28/01/06

### תערוכת לטבלה:

- (1) במגרשים 3,4 אושרו ההקלות הבאות: תוספת 2 קומות, תוספת קומה מפולשת, הגבהת הבנין ללא תוספת שטח, שינוי בנין.
- (2) במגרש 100 פורסמו ההקלות הבאות: תוספת 2 קומות, תוספת קומה מפולשת, הגבהת הבנין ללא תוספת שטח, שינוי בנין.
- (3) במסגרת שטחי השרות יכללו כל השטחים המוגדרים כשטחי שרות בתקנות התכנון והבניה.  
שטחי השרות מעל לקרקע מיועדים גם לחניון עילי. (למעט במגרש C)
- (4) שטחי השרות מעל הקרקע עבור הבנין לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי. היתרה תשמש לחניון בלבד. (למעט במגרש C)
- (5) גובה מירבי מעל פני הים לא כולל אנטנות על הגג. גובה הקומות נמדד ממפלס דרך בגין.
- (6) השטח העיקרי כולל תוספת של 1,000 מ"ר להשלמת קומת הגג ו/או במסגרת הנפח הקיים של הבנין ו/או כתוספת מעל קומת החניון.
- (7) במגרש B המצב הקיים (הבנין בפועל) תואם את זכויותיו.
- (8) במצב הקיים ניתנו הקלות במסגרת החוק.
- (9) שטחי השרות עבור החניה העילית ניתנים להמרה לשטחים עיקריים.
- (9) זכויות הבניה הם עבור מגרש מס' 200 בשלמותו.



15. **חומרי גמר:**  
 המבנים יצופו בחומרי גמר בלתי שחיקים, עמידים ויבשים כגון שיש, גרניט, אבן, אלומיניום, קרמיקה וכדומה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
16. **קרקע משלימה:**  
 א. הקרקע המשלימה המצוינת בתשריט כ- II אינה נושאת זכויות בניה.  
 ב. הבעלות בשטח המסומן בתשריט כ"קרקע משלימה II" ששטחה 0.268 ד' והמהווה חלק מגרש B תוקנה לבעלים של חלקות 842 ו-843.  
 ג. הבעלים של מגרש B ישלמו לבעלים של הקרקע המשלימה את שוויה כפי שיקבע שמאי מקרקעין שימונה ע"י הועדה המקומית, או יפקידו את הסכום אשר נקבע ע"י השמאי הנ"ל בידי הועדה המקומית בעבור הבעלים של הקרקע המשלימה.  
 ד. בחישוב שטחי הבניה חושבו שטחי הקרקע המשלימה כחלק משטח מגרש A, ולפיכך שווי הקרקע יוערך ע"י השמאי ללא זכויות בניה.
17. **קולונדה:**  
 לאורך רחוב בגין בכל המגרשים הכלולים בתכנית, תוקם קולונדה בהמשך לקולונדה הקיימת במגרש A ותרשם לה זכות מעבר לציבור להולכי רגל.
18. **זיקת הנאה:**  
 א. זיקות הנאה יתוקנו לפי המצב המוצע בתכנית זו וירשמו בלשכת רישום מקרקעין.  
 ב. זיקות הנאה לאורך דרך בגין תהיה להולכי רגל בלבד בתחום הקולונדה וברוחב מינימלי של 3 מטר.  
 ג. במגרש A זיקות הנאה יהיו כמסומן בתשריט ובשטח שלא יפחת מ-1600 מ"ר.  
 ד. במגרש B זיקות הנאה יהיו כמסומן בתשריט ובשטח שלא יפחת מ-1100 מ"ר.  
 ה. במגרש C זיקות הנאה יהיו כמסומן בתשריט ובשטח שלא יפחת מ-1500 מ"ר, מתוכם לפחות 800 מ"ר יהיו בחלקו הצפוני של המגרש ויפותחו יחד עם השצ"פ הסמוך (מגרש F) לכיכר עירונית.
19. **נספחי התכנית:**  
 א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד, למעט בנושאי קווי בנין, מס' קומות מרבי וגובה אבסולוטי שיהיו מחייבים. כל סטייה מנושאים אלה תהווה סטייה ניכרת. ניתן יהיה לשנות את נספח הבינוי באישור הועדה המקומית.  
 ב. עיצוב הבנין ומס' הקומות שבו יהיו בתאום ובאישור אדריכל/מהנדס העיר.  
 ג. נספח התנועה המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד.
20. **תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הכלולים בתכנית:**  
 קודם להגשת היתרי בנייה תוכן תכנית מפורטת לאישור מהנדס העיר בקני"מ שלא יפחת מ-250: 1. בתכנית יופיע מיקום מדויק של המבנים במגרש, קביעת מפלסים, נגישות, שלביות ביצוע, זיקות הנאה לציבור כולל מעברים לרכב, מעברים להולכי-רגל ושפ"פים, התאמת חזיתות של מבנה המסד למגדל, פירוט הקולונדה, פריסת תכליות ושימושים, וכיו"ב. התכנית תכלול פתרונות חניה ופירוט חתכים וחזיתות עקרוניים. תכנית החניה תכלול יצירת מעבר תת-קרקעי לרכב בין רח' בגין לדרך השרות ותרשם עליו זיקת הנאה לציבור. תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, פירוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה, שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים.



21. תשתיות עירוניות:

קודם הוצאת היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות ועפ"י דרישות מהנדס העיר.  
בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ויאושר ע"י מהנדס העיר.

22. חניה:

א. ביטול השימוש המשותף בכל המרתפים כפי שנידרש בתב"ע רג/ במ/ 13 / 1001 / 3  
ב. מספר מקומות החניה יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה הינו תקן מקסימלי וכל הוספת מקומות חניה מעל התקן התקף תחשב לסטייה ניכרת.

23. חניה עילית (מגרשים B+A):

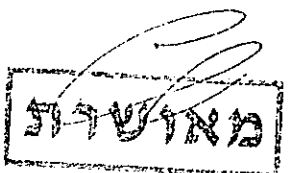
א. במגרש B - שטחי החניה העיליים יוגדרו כחניון שהחניות בו לא תוצמדנה קניינית ולא יהיה לגביהן פיצול בעלות, אלא ישמש כחניון מסחרי לטובת הציבור.  
ב. תותר סגירת החניון והסבת שטחיו לשימושים עיקריים.  
ג. כל קומות החניה העילית תהיינה מקורות. הגג העליון של החניון העילי יהיה מפותח ומגונן לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

24. תנאי למתן היתר בניה:

א. תנאי למתן היתר בניה למגרשים C+B+A:  
הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל/מהנדס העיר בקני"מ שלא יפחת מ-250: 1.  
תכנית הבינוי תכלול את כל האמור בסעיף 20 שלעיל.  
ב. הגשת חו"ד סביבתית ביחס להפחתת רעש לכוון נתיבי איילון, עפ"י הנחיות היחידה לאיכה"ס בעיריית רמת-גן ויישום אמצעי המיגון שיידרשו בהתאם לבדיקה זו.  
ג. הגשת תכנית פיתוח עפ"י מפרט לגג הכוללת משטח לחילוץ ע"י מסוק ואישורה ע"י מהנדס העיר.  
ד. אישור מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. על מבקש ההיתר להציע את מערכת תאורת האזהרה אשר תותקן על הגג (או על התורן אם נכלל בבקשה להיתר) בהתאם לת"י 5139.  
ה. תנאי למתן היתרי בניה למגרש C:  
(1) אישור תכנית איחוד וחלוקה.  
(2) אישור תכנית הפיתוח לכיכר העירונית הכוללת את מגרש F ע"י מהנדס העיר.  
ו. אישור משרד התחבורה לתכנית של הסדרי תנועה (כולל שינויים ברימזור) ברח' יגאל אלון ובקטע הכביש תע"ש - הרקון.  
ז. תנאי למתן היתר בניה למימוש תוספת זכויות הבניה במגרש B:  
הבטחת ביצוע מערך משופר להלכי רגל (הרחבה ניכרת של המדרכות, נטיעות וכל אמצעי אחר כנדרש) בקדמת הבניין, ברחובות "בגין" ו"בצלאל" לרבות במפגש בין שני הרחובות הנ"ל.

25. תנאי למתן טופס אישור איכלוס:

א. תנאי לאיכלוס המבנה במגרש C יהיה פיתוח הכיכר העירונית, הכולל את מגרש F, עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.  
ב. תנאי לאיכלוס שטחי המבנה הניתנים עפ"י תכנית זו במגרשים C+B+A יהיה רישום זיקת ההנאה שבתחום המגרש.  
ג. ביצוע הסדרי התנועה והשינויים ברימזור לפי סעיף 24 ו', ושיפור מערך הולכי הרגל כאמור בסעיף 24 ז' לעיל.





**עתיקות:** 26

- א. השטח הנכלל בתחומי התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו העתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**גובה המבנים:** 27

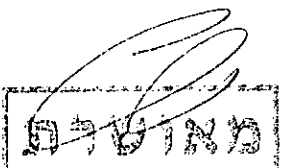
אין להוסיף על גובה המבנים כפי שמצויין בסעיפים 13 ו-14 להוראות התכנית, בין אם בהקלה ובין אם בדרך אחרת ללא אישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

**מתקנים על הגג:** 28

הקמת תרנים ומתקנים על הגג מחייבת אישור ממינהל התעופה האזרחית במסגרת הוצאת היתרי בניה.

**הוראות רישום התכנית:** 29

- א. כל השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית רמת-גן כחוק.
- ב. כל זיקות ההנאה לטובת עיריית רמת-גן ולטובת הציבור ובין המגרשים לבין עצמם הרשומות כיום, תימחקנה במעמד רישום תכנית זו ותרשמנה כזיקת הנאה וזכות קדימה בלשכת רישום מקרקעין כחוק עפ"י התכנית בתוקף כדלקמן:
- (1) **במגרש A** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל ולכלי רכב במפלס כביש השירות ובשטח של 1.35 ד', כפי שמסומן בתשריט בצבע סגול ובאות a1.
- (2) **במגרש A** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל במפלס דרך בגין, בשטח של 320 מ"ר כפי שמסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות a2.
- (3) **במגרש B** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל ולכלי רכב במפלס כביש השירות חלקת ההשלמה שהועברה ממגרש 10 (לפי תכנית רג/מק/1120/1) לטובת מגרש B בשטח של 268 מ"ר, כפי שמסומן בתשריט בצבע סגול ובאות II.
- (4) **במגרש B** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל ולכלי רכב במפלס כביש השירות ובשטח של 820 מ"ר, כפי שמסומן בתשריט בצבע סגול ובאות b1.
- (5) **במגרש B** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל במפלס דרך בגין, בשטח של 165 מ"ר כפי שמסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות b2.
- (6) **במגרש C** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל ולכלי רכב במפלס כביש השירות ובשטח של 1.36 ד', כפי שמסומן בתשריט בצבע סגול ובאות c1.
- (7) **במגרש C** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל במפלס דרך בגין, בשטח של 155 מ"ר כפי שמסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות c2.
- (8) **במגרש C** תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי-רגל במפלס דרך בגין, בשטח של 800 מ"ר כפי שמסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות c3. שטח זה יפותח יחד עם מגרש F לכיכר עירונית לרווחת הציבור.



**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 1500 / 27  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה  
 30.5.2005  
 ביום 24.4.2006 לאשר את התכנית.  
 גילוז ארון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

30. הוצאות התכנית:  
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

31. היטל השבחה:  
היטל השבחה ישום ויגבה כחוק.

32. זמן ביצוע התכנית:  
זמן ביצוע משוער - 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

33. אישורים וחתימות:



יו"ר הועדה המחוזית

15. 05. 2006

עורך התכנית:

יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המחוזית:

מ/מ 1  
 נ/מ 1  
 ר/מ 1  
 17/10/3401/7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן  
 ת.ב.ע מס' ר"ג/1500 תכנית מוקדמת  
 מס' 3/1004/13 (מ/מ) 3/1004/17 (נ/מ) 4/1004/17 (ר/מ)  
 3/1251/17 (מ/מ) 3/1251/17 (נ/מ) 4/1251/17 (ר/מ)  
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה  
 מס' 2005007 מיום 25.05  
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית  
 בשיבתה מס' 879 מיום 30.5.05  
 בשיבתה מס' 916 מיום 29.9.05  
 בשיבתה מס' 916 מיום 24.4.06  
 יו"ר הועדה  
 תאריך  
 22.5.06  
 תאריך