

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5003712

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1465

שם תוכנית: שדרות ירושלים 3

מחוז: תל אביב יפו
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1465, תוכנית מוקדמת מס' 27/340 (א) ג'קאליה</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2008023 מיום 30.11.08 כנתוקפת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 757 מיום 30.11.09 בישיבתה מס' 1075 מיום 21.2.11 בישיבתה מס' 1075 מיום 4.4.11</p> <p>י"ד העיר 31.5.11 תאריך</p>	
--	--

יצחק שחם
סגן ראש העיר
יו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רג/1465

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.4.11 לאשר את התוכנית.

גילה אהרון
יו"ד הועדה המחוזית

13.6.11 אלי גרין

**דברי הסבר לתוכנית**

המתחם כולל 2 חלקות בפינת שדי ירושלים רח' עציון.
על השטח הנ"ל קיימים 3 מבני מגורים, 5 חנויות ומחסן.
התכנית דנה באיחוד 2 החלקות, הרחבת דרך, והקמת בניין מגורים מעל קומת מסחר שיהווה מדגם
לפיתוח המשך שדי ירושלים תוך מתן תשומת לב למרחב הציבורי.
שטח החלקות 1146 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שד ירושלים 3
		מספר התוכנית	1465/רג
	1.2 שטח התוכנית		1.146 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	17.5.2011
	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	סעיף 62 א
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 664/700
קואורדינטה Y 183/087

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות שד' ירושלים-עציון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן

יישוב רחוב רחוב
רמת גן רח' עציון 24 שד' ירושלים 3

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	• חלק מהגוש	208,209	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2591	27.12.79
רג/340ג	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/340ג/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3181	29.3.85
רג/340ג/3	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4047	8.10.92
רג/340ג/15	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/מק/340ג/17	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340ג/17. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340ג/17.	5203	7.7.03
רג/340ג/21 על תיקוניה	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/מק/340ג/28	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340ג/28 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5631	20.2.07
רג/מק/340ג/3/2	בהתאם	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340ג/3/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5837	5.8.08
רג/340ג/29	בהתאם	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/29 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5787	20.3.08
תמ"מ/5	בהתאם	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ/5 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' לאה שפרבר אד' איל בלייוויס	21.8.08		17		מחייב	הוראות התכנית
		אד' לאה שפרבר אד' איל בלייוויס	21.8.08	.1		1:250	מחייב	תשריט
		אד' לאה שפרבר אד' איל בלייוויס	21.8.08	1		1:250	מחייב בכל הנוגע לגובה ומנחה בלבד בשאר הנשאים	נספח בניוי
		רחמים שרם שמאי	23.6.2010				מחייב	נספח לוח הקצאות וטבלת איזון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם ומגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית ויזם בפועל
David@Sweiry.com	036725055	0524887704	036729041	רח' שרת 15 רמת גן	ח.פ. 51133540		069715076	חברה חלקה 208 גוש 6158 בע"מ ע"י דוד סוויירי	
Natami7@zahav.net.		0577773660	036725375	רח' בורוכוב 38 גבעתיים			05008865	וע"י יגאל נתנאל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלים
David@Sweiry.com	036725055		036729041	רח' שרת 15 רמת גן	ח.פ. 51133540			ע"י דוד סוויירי	חברה חלקה 208 גוש 6158 בע"מ ע"י דוד סוויירי
				רח' בורוכוב 38 גבעתיים				גן ע"י יגאל נתנאל	וע"י יגאל נתנאל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו .

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכי התכנית
amavavi@actcom.co.il mail@fine-arc.com	03/6425668 09/7457452	054/5924499 054/4215204	03/6425668 09/7457450	טורציינר 4, ת"א. האודם 6 הוד השרון		00019351 101935	42875710 055888788	לאה שפרבר	אדר'	עורכי התכנית
landuse@isdn.net.il	03/5617659		03/5615155	לינקולן 9 ת"א		35830	012106738	אלי גיאן	מהנדס תנועה	
	037528324		037528322	סמדר 26 רמת גן		365		אברהם דיאמנט	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. התחדשות עירונית על ידי פינוי, הריסה ובינוי מחדש.
2. הגדלת זכויות הבניה באיזור המסחרי כתמריץ לאיחוד החלקות.
3. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
4. שינוי יעוד מאזור מגורים ב ואיזור מסחרי לאזור מגורים ד וחזית מסחרית.
5. קביעת זכויות בניה ומס' יח"ד לבניין מגורים בן 8 קומות +חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות מרתף כדלקמן:
 - א. סה"כ שטחים עיקריים 1,868 מ"ר למגורים כולל 100 מ"ר מסחר.
 - ב. סה"כ שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת 1200 מ"ר+50 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע עבור המסחר.
 - ג. סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 2500 מ"ר.
 - ד. שטח עיקרי מינימלי ליח"ד 70 מ"ר.
6. שינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב ואיזור מסחרי ' לאזור מגורים ד' וחזית מסחרית לשם הקמת בניין מגורים בן 8 קומות +חדרי יציאה לגג.
 - א. סה"כ שטחים עיקריים 1,868 מ"ר למגורים כולל עד 100 מ"ר מסחר
 - ב. סה"כ שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת 1200 מ"ר+50 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע עבור המסחר.
 - ג. סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 2500 מ"ר.
 - ד. שטח עיקרי מינימלי ליח"ד 70 מ"ר.
3. הריסת מבני המגורים והמסחר הקיימים.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור [קולונדה] ברוחב של 4 מ' כמסומן בתשריט.
5. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות במרחב הציבורי.
6. שינוי חלקי בקו בניין לרח' עציון בהתאם לתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 1.146 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
לא כולל מחסנים דירתיים. לפי רג/340/ג/15 ניתן להוסיף לכל יח"ד 6 מ"ר שטח עיקרי	1,768	537	1231	מ"ר	מגורים שטח בניה עיקרי
לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם רג/340/ג/21 ניתן להוסיף לכל יח"ד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לגג.					
לא כולל מרפסות					
זכויות הבנייה הקיימות הן בהתאם לתכנית רג/340 הראשית, פרק ז, סעיף 106, לאחר איחוד החלקות. "מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, יהיו רואים אותם כאילו הם נמצאים באזור שסייגותו מועטים ביותר,"					
מס' יח"ד נקבע בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/9 ו רג/מק/340/ג/28, על השטח קיימים 3 יח"ד להריסה + 5 חנויות מס' יח"ד ע"פ רג/1474 25	25	4	21	מס	מגורים יחידות דיור
	100	[-] 197	297	מ"ר	מסחר
	1,868	340	1528	מ"ר	סה"כ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר הציבור		
	V	100	מגורים ד' וחזית מסחרית
		200	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
74.1	849	518	מגורים ב' [ע"פ רג/340]
25.9	297	331	איזור מסחר' [ע"פ רג/340]
100	1,146	297	דרך מוצעת [ע"פ רג/340]
		1,146	סה"כ



מאוסרת

מאוסרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' וחזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	1. בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד.
ב.	2. בקומת הקרקע חזית מסחרית, בהתאם לשימושים המותרים בתכנית רג/340/29. לובי כניסה למגורים,
ג.	3. במפלס קומות המרתף יותר חניה ושימושים עפ"י תכנית מס' רג/340/3 ורג/340/15
4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה יהיו 220% בתוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסות בהתאם לחוק.
ב.	גובה הבניין יהיה 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 4.5 מ'. כולל חדרי יציאה לגג או דירות גג, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ', ניתן יהיה לנייד זכויות מהקומות התחתונות לגג ולהיפך. גובהו של הבניין יהיה 32.25 מ'. נספח הבינוי יהיה מחייב ביחס לגובה.
ג.	קוי הבנין בהתאם לתשריט.
ד.	בחזית שד' ירושלים תהייה חזית מסחרית הכוללת קולונדה ברוחב 4 מ', כך שלפחות 2 מ' מתוכם יהיו פנויים ונקיים למעבר חופשי בכל עת, שטח זה כולל זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל, לקבלת רציפות חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים.
ה.	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
ו.	גבה הבנינים יהיה עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 4.5 מ', כולל חדרי יציאה לגג או דירות גג, גבה קומה לא יעלה על 3.5 מ', ניתן יהיה לנייד זכויות מהקומות התחתונות לגג ולהיפך

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתוכנית המתאר ועל פי החוק.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	רוחב המדרכה בשדרות ירושלים יהיה לפחות 2.5 מ', שיכללו מדרכה וכן עצים ומתקני רחוב.
ב.	ככל שניתן יהיה להוסיף שטחים לשדרות ירושלים, הם יתווספו לרוחב המדרכות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד , מפונ מערב	צד , מפונ מזרח	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מעל מפלס 0.00	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה [הערה 1]	שטחי בניה (מ"ר)		מס.תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ , (מ"ר)	מגורים וחזית מסחרית כולל זיקת הנאה לציבור]
		קדמי לרח' עציון	קדמי לשד' ירושלים	מתחת לבניסה לקובעות 0.0	מעל לבניסה 0.00					מתחת לבניסה לקובעות שרות	עיקרי שרות			
5	5	0-2.6 מ' למגורים 4 בקומות מסחר	0 4 מסחר	3.0	8 קומות מעל קומת קרקע בגובה 4.5 מ' + חדרי גג		25	704%	5,978 [הערה 1]	+1,200 50 מסחר	1,868 מ"ר כולל עד 100 מ"ר מסחר +360 [הערה 1]	100	849	מגורים וחזית מסחרית כולל זיקת הנאה לציבור]
							25		5,978 [הערה 1]	1250	1,868+360 [הערה 1]	200	297	דרך סה"כ

1. סה"כ השטחים העיקריים כוללים מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, לא כולל מרפסת גג.
2. השטחים העיקריים לא כוללים מחסנים דירתיים. על פי רג/15/ג/340 בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם ידרש לצורך עמידה בתקן חנייה.
4. לכל יח"ד עליונה ניתן להוסיף 40 מ"ר בגין חדרי יציאה לגג.
5. באישור מהנדס העיר/אדרי' העיר ניתן יהיה לבלוט באלמנטים ארכיטקטוניים עד קו בנין 1.5 מ' מעל קומת הקרקע.
6. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר בקומת הקרקע בתחום התכנית לתוספת שטחים למגורים, כדי לקבל קולונדה ברוחב 4 מ'.

6 הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה
1. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנית פיתוח הכוללת פיתוח המרתב הציבורי בסביבת המבנה,
2. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לעיצוב המבנה; בסמכות מהנדס העיר לקבוע מעת לעת תנאים למיצוי שפה אדריכלית אחידה במתחם בהתייחס לאיפיון הרחוב, החצרות והשטחים המסחריים.
3. פיתוח גבולות המגרש והקרקע (גדרות, שבילים, נטיעות) כך שימנע מטרד מהשכן הגובל.
4. בבניין חדש הריסת כל הבניה הקיימת מחוץ לקווי הבניה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עץ בוגר (כהגדרתו בס' 83 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) לכל מגרש והבטחת שתילת עצים בוגרים לאורך המדרכה במרחק מירבי של 6 מ' בין עץ לעץ בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
6. תנאי להיתר בניה סימון עצים קיימים תוך העדפה להשארותם במקומם והגנה עליהם או העתקתם בתחום התכנית, לרבות נוף העץ, ורק במידה ולא ניתן, יוחלפו עצים אלו בעצים בוגרים דומים.
7. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים או לחלופין, להתקין מתקני החדרה לקליטת מי הנגר; הכל על פי תמ"א/34/ב/4.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

6.2. הוראות סביבתיות

1. הוראות בנין תשתיות:
• כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.3. רישום תכנית

1. בשטח בהם זכות מעבר להולכי רגל תרשם זיקת הנאה לציבור כהערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות.
3. הרישום ייעשה על פי לוח ההקצאות המצ"ב

6.4. הוראות נוספות

- א. בינוי -**
 הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי במתחם המסומן כתא שטח 100 בתשריט..
 ניתן יהיה לשנות את תכנית הבינוי באישור מהנדס העיר שנינו זה לא יהווה סתירה לתכנית. באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר ניתן יהיה לבלוט באלמנטים ארכיטקטוניים התורמים לעיצוב הבניין עד קו הבניין 1.5 מ' מעל קומת הקרקע כלפי רחי' עציין.
- ב. תכסית פנויה -**
 תכסית הבנייה מעל פני הקרקע תהיה עד 75%.
 יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים או לחלופין להתקין מתקני החדרת מים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.
- ג. מתקנים -**
 כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש, מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין.
 בעת הוצאת היתר הבנייה תבדק האפשרות של שילוב שבשבות רוח לייצור אנרגיה.
- ד. אנטנת T.V. -**
 בבניין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.
- ה. מרפסות לכל יח"ד -**
 לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008

המרפסות תוכלנה לבלוט 1 מ' מעבר לקוי הבנין כל עוד תהיינה בתחום המגרש.
סגירת המרפסות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

1. זיקת הנאה-

פיתוח השטח המהווה זיקת הנאה למעבר הציבור יהיה על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מה"ע /אדרי העיר. רוחב זיקת הנאה למעבר הציבור [קולונדה]יהיה 4 מ' ולפחות 2 מ' מתוכם יהיו פנויים ונקיים למעבר חופשי בכל עת, כמסומן בתשריט.

ז. מחסנים – יותרו מחסנים על פי תכנית רג/340/15.

ח. שלטים ומתקני פרסום : לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט בשטח המסחרי ו מספר מואר ושילוט רחובות, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

6.5 חניה

- 6.5.1 הכניסה לחניה תהיה על פי המסומן בנספח הבינוי.
- 6.5.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .
- 6.5.3 כל החניות תהיינה תת קרקעיות כולל חניה תפעולית.
- 6.5.4 במרתפים יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים או לחילופין להתקין מתקני החדרת מים, הכל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.
- 6.5.5 במסגרת הסדרי תנועה, אזור הפריקה והטעינה ישמש לפריקה וטעינה בשעות מסוימות שייקבעו וביתרת הזמן ישמש גם כחניה לטובת השטח המסחרי.

6.6. דיור בר השגה
1. יש להקצות יחידות לדיור בר השגה. במקרה של מיצוי כל הזכויות המותרות יוקצו 20% מסך הדירות לדיור בר השגה, עם מיצוי חלק מסך הזכויות יוקצו דירות ביחס לזכויות הנוספות יחסית למצב קיים.
2. שטח יחידת דיור בר השגה יהיה 70% משטח דירה ממוצע אך לא פחות מ-70 מ"ר שטח עיקרי.
3 עד מועד קביעת מנגנון מוסכם לדיור בר השגה. הדירות לדיור בר השגה ישמשו לשכירות בשוק החופשי.
6.7 הגבלת גובה הבניה לשמירת מבטים לנוף

- 1. גובה הבניין יוגבל כך שיישמרו מבטים מגן הבנים אל רחבי העיר ומאזור שד' ירושלים אל הגבעה.
- 2. גובהו של הבניין יהיה 32.5 + -.

6.8 שטח עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

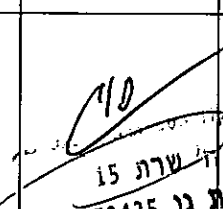
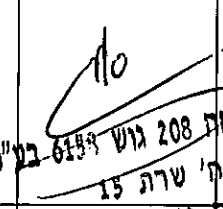
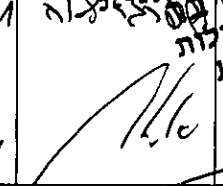
לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

מאשרית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.5.11		ח.פ. 51133540 חברת רמת גן 52425 רמת גן 52425		חברה חלקה 208 גוש 6158 בע"מ על ידי דוד סוויירי ויגאל נתנאל	מגיש ויוזם התכנית
24.5.11		ח.פ. 51133540 חברת רמת גן 52425 רמת גן 52425		חברה חלקה 208 גוש 6158 בע"מ על ידי דוד סוויירי ויגאל נתנאל	בעלי עניין בקרקע
18.5.2011 19.5.2011		אדר' לאה שפרבר תכנון ערים ואדריכלות מס' רישיון 19351	42675710 055888788	אדר' לאה שפרבר אדר' איל בליווייס	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: רג/1465 שם התוכנית: שד' ירושלים 3 - ערך התוכנית: אדר' לאה שפרבר, אדר' איל בלייזיס תאריך: 15.6.2010 חתימה: *[Handwritten Signature]*

*אדר' לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מסי רישון 1935*

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/1474	בהפקדה		30.4.2010

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	כל התוספות אינן חלות על התכנית		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים			

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.