

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מס' רג/1213/1

"פסגות גן"

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תוכנית

תל אביב  
רמת-גן  
תכנית מפורטת

גרסה מס' 11  
תאריך 7.12.11

**מאושרת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1213/1 תכנית מוקדמת מס' 340/27 א' תל אביב</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2011012 מיום 12.6.11 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1087 מיום 12.11.11 בישיבתה מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p><b>אביהא בן-משה</b> מנהל רמת-גן העיר ועדת המענה לתכנון ובניה תאריך _____</p>	<p>מט"ר'י הבניה מרחב תכנון-מרחב חוק התכנון והבניה תשמ"ה-1965 אישור תכנית מס' רג/1213/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה מיום 12.8.2011 להעביר את התוכנית למס' 340/27 א' תל אביב</p> <p><b>ע. כהנא</b> 12.12.11</p>
<p>תאריך _____</p>	<p>תאריך _____</p>

## דברי הסבר לתוכנית

פרויקט "פסגות גן", ממוקם בצומת ראשי בעיר רמת-גן (רחובות הרצל – קריניצי), כולל מגדל למגורים בן 28 קומות מעל קומת כניסה ושימור חלק מבניין בית מועצת הפועלים הקיים לשימושים ציבוריים אשר יקבעו על ידי הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית (מספר התוכנית)	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)
"פסגות גן"		
מספר התוכנית		
1/1213/רג		
שלב	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	4.359 דונם	
		1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב	מהדורה 1
תאריך עדכון המהדורה	28/08/2011

סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מתאר ומפורטת		

יפורסם  
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.



**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת-גן

182960 קואורדינאטה X

665360 קואורדינאטה Y

השטח הנמצא בין הרחובות הרצל מצפון,  
קריניצי ממזרח,  
חלקות 604, 603 ו-258 בגוש 6126 ממערב  
וחלקות 398, 399 ו-485 בגוש 6126 מדרום.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת-גן

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב רמת-גן

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	מוסדר	חלק מהגוש	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר רג/340 על תיקוניה	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות רג/1213 עדיפה תכנית זו (רג/1213).	י.פ. 2591	27.12.1979

## מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	28.08.2011		18		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	02.11.2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	14.08.2011	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	28.08.2011	1		1:250	מנחה	נספח תנועה
		דן צור-ליאור וולף אדרי נוף בע"מ	19.10.2010	1		1:250	מנחה	נספח פיתוח
		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	4.11.2009		50-כ עמודים		רקע	תיק תעוד מקדים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

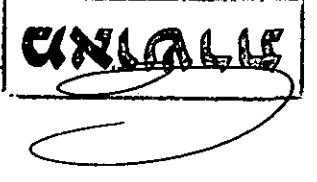
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
		03-6092483		03-6092498	32 ויצמן ת"א	513558569	פסגות גן בע"מ				

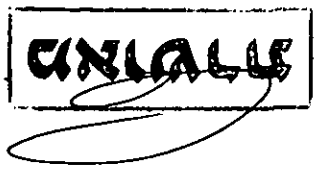
**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	03-6092483		03-6092498	32 ויצמן ת"א	513558569	פסגות גן בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	בעלים
	03-6092483		03-6092498	32 ויצמן ת"א	513558569	פסגות גן בע"מ				





**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם מטיח ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	יועץ תנועה	מודד רקע לתשריט	יועץ נוף
zur@moshezur-arch.co.il	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך ראשי			
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש הנדסה	36538		אבירם אגאי	מהנדס		יועץ תנועה		
avetiz@zahav.net.il	03-5235891		03-5226791	דיזינגוף 190 ת"א		אברוך ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	461		י. אברוך	מודד		מודד רקע לתשריט		
office@zur-wolf.com	09-9510030		09-9510020	רח' מדינת היהודים 103 הרצליה	513770586	דן צור-ליאור וולף אדריכלות בע"מ	106777	246507982	ליאור וולף				אדריכל	יועץ נוף

**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**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור לבנייני ציבור למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות בנייה להקמת מגדל מגורים המשלב בתוכו שימור חלק מבניין בית מועצת הפועלים הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים ד', שפי"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות בניה, גובה בניה מרבי והוראות בניה בתחום התכנית כדלקמן:
  1. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת עד 108 יח"ד במגדל מגורים בגובה של עד 28 קומות וקומת גג חלקית למתקנית טכנים, מעל קומת כניסה גבוהה ומעל 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת; בגובה אבסולוטי שלא יעלה על 158.5 מ' מעל פני הים.
  2. קביעת זכויות בניה של עד 11,400 מ"ר שטחים עיקריים; עד 1,300 מ"ר עיקרי נוסף עבור מרפסות מקורות פתוחות; ועד 7,800 מ"ר שטחי שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת; כמו כן עד 18,000 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  3. מיסוד זכויות הבניה של כ-840 מ"ר, המהווים את השטח הבנוי של המבנה לשימור, עבור שימושים בעלי אופי ציבורי.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח במתחם לגבי:
  1. מאפייני הפיתוח בשטחי התכנית הלא מבונים.
  2. זיקות הנאה למעבר רגלי.
  3. פתרונות תנועה וחניה.
- ד. קביעת הוראות לשימור מבנה מועצת הפועלים בתחום התכנית והוראות לשימור עצים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 4.359 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		11,400 מ"ר	+ 11,400	-	מ"ר	מגורים
		108 יח"ד	+ 108	-	מס' יח"ד	מגורים מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מס' יח"ד	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
		כ-840 מ"ר	- 3,396	4,236	מ"ר	תיירות / מלונאות
					חדרים	
					מ"ר	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

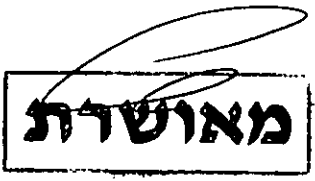
**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חניה ציבורית	זיקת הנאה למעבר רגלי		
100	100	100	מגורים ד'
	680	680	שפ"פ
	200	200	מבנים ומוסדות ציבור
		800	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
66.4%	2,894	מגורים ד'				
7.1%	308	מבנים ומוסדות ציבור		78.7%	3,430	
5.2%	228	שפ"פ				
21.3%	929	דרך מאושרת		21.3%	929	
100%	4,359	סה"כ		100%	4,359	



**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		
<p><b>4.1.1</b></p> <p><b>א.</b> מתחת למפלס הכניסה הקובעת:                  1. חניה, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק, אחסנה, שטחים נלווים למגורים.                  2. במרתף העליון תותר בנוסף לשימושים בשאר המרתפים, מבואה למגדל במפלס רחוב הרצל, כמו כן דירות גן.</p>		
<p><b>ב.</b> מעל למפלס הכניסה הקובעת:                  1. <u>בקומת הכניסה</u> - מבואות, שימושים טכניים, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק, אחסנה, שטחים נלווים למגורים.                  2. <u>בכל הקומות</u> - מגורים, שימושים טכניים, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.                  3. <u>בקומת הגג</u> - מתקנים טכניים, שטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.</p>		
<p><b>ג.</b> <u>בתחום השטחים הפתוחים בין הבניינים</u>: יותרו גינות, נטיעות, שבילים להולכי רגל, מתקני גינה, ריהוט גן, רחבות מרוצפות, פרגולות וכדומה.</p>		
<b>הוראות</b>		
<p><b>4.1.2</b></p> <p><b>א.</b> זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.                  1. מספר יחידות הדיור יהיה עד 108, מתוכן 22 יח"ד תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.                  2. תותר תוספת של עד 1,300 מ"ר לשטחים העיקריים, עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולות שהן מעבר למותר הפטור מזכויות בניה. שטחים אלה ייועדו לשימוש מרפסות בלבד. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. מרפסת או גג מקורה בגובה 2 קומות לפחות, וכמו כן מרפסת לא מקורה לא תחשב כשטח בניה.                  3. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית זו.</p>	<p>זכויות בניה</p>	
<p><b>ב.</b> גובה המגדל לא יעלה על 28 קומות וקומת גג חלקית למתקנים טכניים, מעל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 6 מטר נטו) מרחי קריניצי וקומת כניסה נוספת מרחי הרצל. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.                  1. יותרו עד 7 קומות מרתפים.                  2. הגובה הסופי של 2 קומות המרתף העליונות לא יעלה על 6 מטר נטו                  3. במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גלריות בקומות הכניסה במגדל.                  4. בחלק מהדירות במגדל יותר חלל דירה בגובה מקסימאלי של 6 מטר נטו, במסגרת גובה המרבי של המגדל.                  5. תותר הוספת קומה אחת לצורך קונסטרוקציה שגובהה עד 2.50 מ' נטו בנוסף לסה"כ הקומות המותרות.                  6. גובה קומת הגג לא יעלה על 6 מ' ויותר בה שימושים למתקנים טכניים בלבד.                  7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.5 מ'.                  8. גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' ממפלס הכניסה.                  9.</p>	<p>גובה המבנים</p>	
<p><b>ג.</b> קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.                  1. קווי הבניין למגדל יהיה כמסומן בתשריט, קו בניין לרחוב קריניצי יהיה 3 מטר לפחות וככל שיתאפשר בתכנית העיצוב האדריכלי, יוגדל</p>	<p>קווי בניין</p>	



		<p>קו בניין זה.</p> <p>3. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים אופקיים נקודתיים עד גבולות המגרש, כפי שיאושר בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. יותר למקם עמודים או אלמנט קונסטרוקטיבי אחר בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין העיליים למגדל, המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ד.	הוראות נוספות	<p>1. יותרו אלמנטים אדריכליים אופקיים מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה, או אלמנט אחר וכן יותרו אלמנטי הצללה אופקיים על התזיתות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. באזורים הפתוחים בין הבניינים תותר הקמת פרגולות בשטח כולל שלא יעלה על 350 מ"ר. מיקומן הסופי, היקפן ועיצובן של הפרגולות יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מתחת לפני הקרקע: חניה תת קרקעית, שטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, שטחים נלווים למגורים.	
ב.	מעל הקרקע: גינה, מתקני משחקים, פינות מנוחה, שבילים להולכי רגל, פרגולות וכדומה.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	פיתוח סביבתי	<p>1. בשטח זה יותרו בניית קירות תמך, גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות, תאורה, מתקני משחקים, הצבת אלמנטים אמנותיים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.</p> <p>2. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים.</p> <p>3. מעל תקרת המרתף העליון יהיו אזורים של מילוי אדמה גננית, בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' עבור נטיעות, אשר יסומנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. מילוי האדמה הגננית יהיה רציף, ולא נקודתי, והשטח ברובו (לפחות 50%) לא יחופה, אלא יפותח בפיתוח גנני.</p>
ב.	הוראות נוספות	<p>1. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, אנטנות סלולאריות וכד' מעל פני הקרקע.</p> <p>2. בכל שטח השפ"פ תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר רגלי כמסומן בתשריט.</p> <p>3. ניתן לשנות את הגאומטריה של תא השטח 680 ובלבד ששטחו לא ייקטן מהמוצע בתכנית.</p>

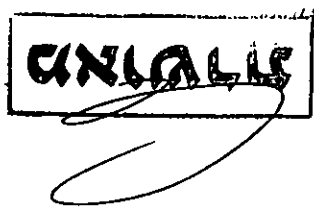
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, נטיעות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	פיתוח סביבתי	העצים החדשים אשר ינטעו במדרכה על פי נספח הפיתוח יהיו עצים אשר תתאפשר העתקתם בעתיד לצורך הרחבת נתיב הנסיעה.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.4
שימושים		4.4.1
בבניין לשימור – כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית ועל פי סעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבניה, כולל בתי קפה. באזור הלובי של המבנה יעשה שימוש הפתוח לציבור, ותהיה בו תצוגה המנציחה את ההיסטוריה של המבנה, לפי הנחיות אדריכל העיר. כמו כן בית קפה במפלסי הרחוב והכיכר הפנימית.		א.
הוראות		4.4.2
זכויות בניה שיאושר על ידי מהנדס העיר.	זכויות בניה	א.
קווי בניין מהנדס העיר.	קווי בניין	ב.
הבניין המסומן בתשריט בסימון של שימור הינו לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. המבנה ישומר במלוא היקפו למעט אולם המופעים. 2. יותרו ביצוע התאמות במבנה לשימור לצורך הסדרת כניסה לחניון מרחוב הרצל, כמופיע בנספח הבינוי ובתשריט, באישור מהנדס העיר. 3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין לשימור אלא באישור אדריכל העיר, על פי תיק התיעוד. 4. יוכן תיק תיעוד לבית מועצת הפועלים שיכלול שרטוטים, צילומים, תוכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוו"ד אדריכל העוסק בשימור מבנים. מסמך התיעוד יובא לאישור מהנדס העיר. 5. פרטי השימור יהיו על פי תכנון מפורט של השימור אשר יבוצע על ידי אדריכל שימור מומחה, בהתאם להנחיות השימור בתיק התיעוד ובהתאם להנחיות אדריכל העיר. 6. חפירת מרתפים מתחת למבנה לשימור תותר בתנאי שתובטח שמירתו של המבנה המקורי. הפיתרון ההנדסי יהיה באישור מהנדס העיר. 7. במבנה לשימור יותרו אלמנטים עיצוביים על פי תיק התיעוד. שטחי הבניה שהם תוצאה מאלמנטים אלה יהיו בנוסף לזכויות התקפות. 8. הבניין לשימור ירשם על שם עיריית רמת-גן, ללא תמורה, כשהוא משופץ ופנוי מכל חפץ ואדם.	ג.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מתחת למפלס הקובעת	מעל למפלס הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי	עיקרי	עיקרי
כמסומן בתשריט	7	28 מעל קרקע + קומת גג	120	34	108	30%	1233%	38,500	18,000		7,800	1,300	11,400	2,894	100	מגורים די'
															228	680
על פי הקיים		על פי הקיים												308	200	מבנים ומסדות ציבור

על פי תיק התיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר.



**6. הוראות נוספות****6.1 תנועה וחניה**

- א. נספח התנועה הינו מנחה בלבד, אך מחייב לנושא כניסות ויציאות ולמיקום חנייות ציבוריות. שינויים בנספח זה, למעט מיקום במרתפים העליונים ומספר החניות הציבוריות והחניות לאורחים, באישור אגף התנועה בעיריית רמת-גן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שיינתן פתרון חניה כנדרש לכל התכנית. מהנדס העיר יהיה רשאי לשנות את מיקום הכניסות ויציאות על בסיס תוכנית תנועה מפורטת ואישור אגף התנועה של עיריית רמת-גן.
- ב. מסי החניות יהיה 250 חניות מתוכן 175 עבור דיירי הבניין ועוד 75 חניות עבור אורחים וחניות ציבוריות. לא יותר שינוי במספר מקומות החניה או בחלוקה ביניהם, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. יסומנו חניות לבנין הציבורי על פי תקן אשר ירשמו על שם עיריית רמת-גן.
- ד. החניה כולה תהיה תת קרקעית.
- ה. חניות האורחים והחניות הציבוריות ימוקמו בקומות המרתף העליונות.
- ו. נספח התנועה יכלול טיפול בצומת קריניצי- הרצל.
- ז. סידורי פינוי אשפה, ישולבו בחניונים התת-קרקעיים, יהיו בהתאם לאישור עיריית רמת-גן.
- ח. בניית המרתפים תותר עד קו מגרש למעט בגבול הצפון מערבי כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 6.2 העשרת מי תהום.
- ט. אם ייבנו מרתפים מתחת למבנה לשמור, הם יחוברו למרתפים בשטח התכנית.

**6.2 עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי**

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה ושטח ציבורי ע"י מהנדס העיר, יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. תוכנית העיצוב האדריכלי תהיה כפופה לנספח הבינוי של התכנית.
- ג. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את המרכיבים הבאים:
1. גושי הבנינים והקשרים ביניהם.
  2. חתכי בניין אופייניים.
  3. עקרונות עיצוב החזיתות.
  4. פריסת השימושים במגדל המגורים.
  5. חומרי הגמר.
  6. פרטי בניין טיפוסיים.
  7. גובה המתקנים הטכנים ועיצובם.
  8. דרכים ומדרכות.
  9. חניה.
  10. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות.
  11. גינון, נטיעות.
  12. נקוז עילי ותת קרקעי, סמון אזורי החדרת מי נגר עילי.
  13. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה.
  14. הוראות לגימורי הלובי בקומות החניון התת קרקעי.
- ד. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים, כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המגדל ובשטחים הפתוחים.
- כמו כן תכלול התכנית התייחסות מפורטת להיבטי ההצללות בתחום השטחים הפתוחים להם השלכות על סוג הצמחיה ומיקומה. המלצות מפורטות אלו יוטמעו בהיתר הבניה.
- ה. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ( $\pm 0.00$ ) יקבע סופית בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אדריכלי.

ו.	תותר הקמתן של מרפסות פתוחות הבנויות אחת מעל השנייה בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.2 א' 4 לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/ מדלגות".
ז.	כל המעברים בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים המסומנים לזיקת הנאה, כמפורט בתשריט.
ח.	מיקום וצורה סופית של זיקות הנאה להולכי רגל יקבעו סופית במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
ט.	העשרת מי תהום יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### 6.3 נספח בינוי

א.	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: עקרונות בינוי, קווי הבניין המזעריים וגובה הבניינים המרבי.
----	--

### 6.4 נספח פיתוח

א.	נספח הפיתוח הינו מנחה, למעט לנושא עצים לשימור המסומנים בו ולמעט סימון כמות הנטיעות החדשות לאורך רח' קריניצי וכמות הנטיעות המינימאלית בתחום המגרש, אשר הינם מחייבות ויפורטו במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי.
----	--

### 6.5 הוראות שימור עצים

א.	4 עצי הפיקוס אשר ברחוב הרצל, סיסם ברחוב קריניצי, 4 ברושים ואלמוגן אחד בתחום מגרש המגורים, הינם עצים לשימור, כמסומן בתשריט.
ב.	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
ג.	ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחייה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	הנחיות בסעיפים א-ג יוטמעו בהיתר הבניה.
ה.	אישור אגרונום על שיטת ומיקום העתקת העצים המיועדים להעתקה כמסומן בתשריט, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

### 6.6 ניהול ואחזקה

א.	השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע וכן המרתפים שבשטח התכנית יתופעלו על ידי חברה ניהול אשר תהיה אחראית לניהול התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיו"ב. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תרשם הערה לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים.
----	--

### 6.7 הסדרי קרקע

זיקת הנאה למעבר רגלי:

א.	תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הכניסה לטובת הציבור, בכיכר ברחוב הרצל, בכיכר ברחוב קריניצי וכן בשטחי המעברים ובמדרכות בהיקף הפרויקט, כמו כן בקומת הקרקע של המבנה לציבור, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. גבולות הכיכר והשטחים המיועדים לזיקת הנאה ניתנים לשינוי ויקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
ב.	תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי, לטובת הציבור, בכל שטח השפ"פ.
ג.	השטח הכולל לזיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור לא יפחת מ-1000 מ"ר.

**6.8 הריסת מבנים וטיפול בפסולת בניין**

- א. חלק המבנה המסומן להריסה בתשריט, מיועד להריסה. הריסת המבנה תיעשה על ידי מבקש ההיתר, על חשבונו.
- ב. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו לאתר פינוי פסולת מאושר ועל פי הנחיות העירייה, בתיאום עם היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק.
- ג. בכפוף לאישור היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.
- ד. עד להריסת המבנה יותרו השימושים שהותר קודם אישורה של תכנית זו.
- ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

**6.9 איכות הסביבה**

- א. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכוניות, תוגש ליחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. תכנון למערכות האוורור של הבניין, יוגש ליחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנראטור). דרישות היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. חו"ד לנושא משטר רוחות הכוללת המלצות, תוגש לאישור היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

**ו. בנושא בניה ירוקה:**

1. הבנייה במתחם תהיה על פי תקן בניה ירוקה 5281
2. היתר הבניה ילווה בנספח בניה ירוקה שיאושר בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה ויתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
  - יעילות צריכת אנרגיה במבנה.
  - טיפול, מיון ומיחזור פסולת.
  - שימור מי נגר ושימוש חוזר במים.
  - בדיקת הצללות על חלקי המבנה וקביעת אלמנטים להצללה, לרבות חלונות, מדפים ואמצעי הצללה פנימיים, בידוד מעטפת הבניין לעמידה בתקני 1045 ומעלה ותקן ישראלי 5282, הגדלת פוטנציאל תאורה טבעית בתוך הבניין, חיסכון באנרגיה באמצעי התאורה המלאכותית, קביעת מערכת מיזוג והסקה חסכונית להפחתת צריכת האנרגיה של המבנים, בדיקת היתכנות ליצירת אוורור טבעי בחלקי הבניין השונים, יצירת תנאים לייבוש כביסה טבעי. תבחן היעילות האנרגטית של המבנים ויוגש דו"ח מומחה בנושא.
  - הכנת תכנית להשהיה וחילחול מי נגר בשטחים הפתוחים בסביבה.
  - שילוב מערכות למיתזור (מים אפורים, מי נגר ואיסוף מי מזגנים) וחיסכון במים שפירים בכפוף לאישור משרד הבריאות.
  - הפרדת פסולת לכל מרכיבי המיחזור. פירי אשפה במבנים רבי קומות.
  - שימוש בחומרי בניה העומדים בת"י 5098 למניעת קרינה מחומרי בניין.
  - מניעת מעבר רעש בין קירות ותקרות (רצפות) בהתאם לת"י 1004 חלק 1 לבנייני מגורים.
  - שילוב מתקנים להעמדת אופניים.
  - הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמרוב מחזור פסולת הבנייה.

ז. תותר התקנת טורבינות רוח על הגגות.



<b>6.10 בטיחות טיסה</b>	
א.	היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות.
ב.	אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

<b>6.11 תנאים להיתר בניה למגדל המגורים</b>	
א.	אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 6.2
ב.	מהנדס העיר יבחן לעת הגשת היתר את אופן האזכור של אולם המופעים: אולם סגור בנוי או שילובו בפיתוח כאולם פתוח.
ג.	הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 6.7
ד.	אישור חוות דעת סביבתית ע"י היחידה הסביבתית רמת גן - בני ברק כמפורט בסעיף 6.9
ה.	הבטחת רישום הערה על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין לנושא המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 א.4
ו.	הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ורישום הערה על כך על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין.
ז.	אישור אגרונום על שיטת ומיקום העתקת העצים המיועדים להעתקה.
ח.	אישור נספח ניקוז אשר יציג כיווני ניקוז של המדרכות לכיוון העצים ו/או אל תוך המגרש, כמו כן ניספח הניקוז יציג מיקום בורות חילחול.
ט.	תנאי בהיתר הבניה יהיה שימור ושיפוץ על פי תיק תיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר ומסירת הבניין לשימור לבעלות עיריית רמת-גן, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם.
י.	ניתן יהיה להפריד בין הבקשות להיתרים ולבקש היתר בניה למרתפים בנפרד. ההיתר למרתפים יכלול את כל המרתפים כולל מפלס הפיתוח.
יא.	היתר הבניה יכלול הוראות מחייבות לנטיעת עצים לאורך רמפת הכניסה לחניה בצד הגובל עם חלקה 603.

<b>6.12 תנאים לאכלוס</b>	
א.	מילוי התנאים וההבטחות הקבועים כתנאי להיתר בניה כמפורט לעיל.
ב.	השלמת שימור "מועצת הפועלים" ופיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח מאושרת.
ג.	טיפול במפגעי רוח על פי המלצות חוות דעת סביבתית.

<b>6.13 סטייה ניכרת</b>	
א.	תוספת גובה, קומות ויחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	גובה קומת הגג לא יעלה על 6 מ' ויותר בה מתקנים טכניים בלבד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	שינוי במספר מקומות החניה או בחלוקה בין החניות למגורים והחניות לאורחים והציבוריות, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<b>6.14 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.	אישור התכנית
2.	שימור ושיפוץ הבניין לשימור	אישור תיק תיעוד על ידי מהנדס העיר
3.	היתר בניה.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח; ושימור ושיפוץ הבניין לשימור ומסירתו לבעלות עיריית רמת-גן.

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

**7.3 זכויות מתכלות**

זכויות הבניה למגורים על פי תכנית זו והתכנית, יתכלו בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, באם לא תוגש עד למועד זה בקשה להיתר בנייה. יחד עם זאת הוועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה בתקופה נוספת שלא תעלה על 5 שנים, לבקשת היזם ו/או הוועדה המקומית.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>פסגות גן בע"מ</i> ח.פ. 9-513558569	פסגות גן בע"מ ח.פ. 513558569			מגיש התוכנית
	<i>פסגות גן בע"מ</i> ח.פ. 9-513558569	פסגות גן בע"מ ח.פ. 513558569			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>פסגות גן בע"מ</i> ח.פ. 9-513558569	פסגות גן בע"מ ח.פ. 513558569			בעלי עניין בקרקע
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		משה צור	עורך התכנית

