

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

1474/רג

התחדשות עירונית מעלה הבנים שדרות ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ת.ב.ע.מ.ס' ר"ג/1474 תכנית מוקדמת <u>אס 340/67 סל תקווה</u> <u>634/69 185/69</u> בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2009008 מיום 17/05/09 מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1089 מיום 17/8/11 בישיבתה מס' _____ מיום _____ ובישיבתה מס' _____ סגן ראש העיר מ"ד תורת המשנה לתכנון ובניה מ"ר הועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	<p>תאריך</p> <p>23.10.11</p>

<p>כאשר תכנון מחוז תל-אביב וזק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנון מס' <u>1474/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.8.11 לאשר את התכנית. גילוי אודון מנהל תכנון התכנון מ"ר הועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	<p>תאריך</p> <p>13.11.11</p>
---	------------------------------



דברי הסבר לתוכנית

בשטח התחום בין רח' מעלה הבנים ממזרח לבין דרך בן גוריון ממערב ובין שד' ירושלים מדרום לרח' מעלה השחר מצפון, קיימים בניינים בני 2, 3, 4, קומות המכילים יח"ד קטנות; לאורך שד' ירושלים, יעוד הבניינים מסחרי, אך עקב הפקעה נוצרו מגרשים צרים. לאורך דרך בן-גוריון מגרשים ביעוד מסחרי ובפינת שד' ירושלים אזור מגורים מיוחד הכולל מסחר לאורך הרחוב.

השטח התחום בתכנית ייחודי - בעל טופוגרפיה הררית וגובל בגן הבנים. תכנית זו נערכה - כדי להביא להתחדשות עירונית של שד' ירושלים, והאיזור בכללותו - לרווחת התושבים. ע"י בנית בניינים חדשים הכוללים חניה תת קרקעית או לחלופין הרחבה וחיידוש חזות הבניינים הקיימים - תוך התאמה לרקמת הסביבה הירוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

התחדשות עירונית רח' מעלה הבנים שדרות ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1474/רג

מספר התוכנית

24,530"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

13/09/11

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
664/750
183/1501.5.2 תיאור מקום ממזרח: רח' מעלה הבנים
ממערב: דרך בן-גוריון
מצפון: רח' מעלה השחר
מדרום: שד' ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות
נפה
● חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת גן

יישוב
שכונה
רחוב
מספר ביתיפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	• מוסדר	חלק מהגוש	203, 208-212, 218 223/4, 221 368-365, 228-232 326/7, 359-360 1248/9, 1253/2 1283/4, 1259/60 1287-9 1360/1, 1311/2 1376/7, 1307/8 1413/4, 1323/4 1423/4, 1327/8 1358/9, 1437/8 1401/2, 1334/5 1585/6, 1534-1537 1538/9	371, 325

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/79	2591	<u>בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכני:</u>	• שינוי	רג/340
14/08/80	2651		• שינוי	רג/340 ג
29/3/05	3181	רג/340, רג/340 ג, רג/340 ג/1,	• שינוי	רג/340 ג/1
8/10/92	4047	רג/מק/340 ג/3, רג/מק/340 ג/6,	• שינוי	רג/340 ג/3
28/5/96	4413	רג/מק/340 ג/9,	• שינוי	רג/מק/340 ג/6
24/10/96	4451	רג/מק/340 ג/11 יחולו הוראות תכנית זו.	• שינוי	רג/מק/340 ג/9
04/02/01	4957		• שינוי	רג/מק/340 ג/11
24/10/63	1044		• שינוי	רג/185
18/3/69	2522		• שינוי	רג/634
16/02/06	5495	<u>התכנית כפופה להוראות תכ' :</u>	• כפוף	
7/7/03	5203	רג/340 ג/15	• כפוף	רג/340 ג/15
27/11/05	5462	רג/מק/340 ג/17,	• כפוף	רג/מק/340 ג/17
12/1/06	5480	רג/מק/340 ג/19, רג/340 ג/21,	• כפוף	רג/מק/340 ג/19
14/7/06	5561	רג/מק/340 א/21	• כפוף	רג/340 ג/21
7/10/10	6140	רג/340 ג/30	• כפוף	רג/מק/340 א/21
18/5/05	5397	תמא 38	• כפוף	רג/340 ג/30
		תמא 1/38	• כפוף	תמא 38
		תמא 2/38	• כפוף	תמא 1/38
			• כפוף	תמא 2/38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		וועדה מקומית	02/10/08			לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		וועדה מקומית	02/10/08	1	לא רלוונטי		מחייב	תשריט התכנית
		וועדה מקומית	17/9/09	1	לא רלוונטי		מנחה	נספח בינוי
		וועדה מקומית	20/10/09	1	לא רלוונטי		מנחה	נספח פיתוח

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

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				6753515	ביאליק 35 ר"ג	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	ל.ר.	ל.ר.		הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			6753515	ביאליק 35 רמת גן	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	בעלים שונים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Lea_h@ramat-gan.muni.il	6753375		6753391	המעגל 26 רמת גן						מחלקת תכנון עיר, אגף ההנדסה ע"י אד"ר לאה הופמן, אד"ר מישל ווסטון	אדריכל
azutar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	באר שבע מרכז הונג 19						אזוט ארמנד לאור	מודד

מאושרת

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
מגרש מדרוני	מגרש אשר חלקו האחורי נמוך מן החזית, כאשר השפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולות המגרש.

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 – ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש או לחלופין עיבוי של בנינים קיימים באזורי מגורים א'1, ב' איזור מיוחד ואיזור מסחרי.
2. הגדלת זכויות הבניה באזורים המוגדרים כיום כ- א'1, ב', מיוחד ואיזור מסחרי- כתמריץ להתחדשות עירונית במקום.
3. הגדרת הנחיות והוראות בניה, לשמירת המרחב הציבורי.
4. קביעת תמריץ לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף עם מגרש שכן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

במקרה של פינוי בינוי:

- חלוקה ל-4 אזורי יעוד וקביעת זכויות בניה לכל מתחם:
- א. אזור מגורים ג' בשטח עיקרי 120%
 - ב. אזור מגורים ד-1 בשטח עיקרי 160% בצפיפות עד 25 יח"ד לדונם.
 - ג. אזור מגורים ד-2 בשטח עיקרי 180% ובצפיפות עד 30 יח"ד לדונם
 - ד. אזור משולב מגורים ד ומסחר בשטח עיקרי עד 220% ובצפיפות עד 30 יח"ד לדונם.

במקרה של חיזוק בנינים בפני רעידות אדמה:

הזכויות לבניינים הזקוקים לחיזוק נגד רעידות אדמה, תהיינה על פי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה בתוספת הזכויות על פי תכנית רג/340/ג30. במקרים של הריסת הבניין הקיים (לפי תמא/2/38) כאשר חלה מגבלת הגבה תחול הקלה בקווי הבניין לפי הוראות תמ"א 38; הזכויות ייקבעו בחישוב נפחי הנגזר מקווי הבניין וגבה הבניין, כפוף למגבלות החלות בתחום התכנית. הכל כפוף לדרישות תקן ישראלי 413.

במקרה של תוספות בניה:

- א. במקרה שבו לא ניתן להרוס בניין קיים ולבנות חדש במקומו, ניתן יהיה להוסיף זכויות כפוף לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, וחיידוש חזיתות הבניין.
- ב. תוספת הזכויות תהיה על פי תמ"א 38 על תיקוניה ורג/340/ג30 כפוף לדרישות תקן ישראלי 413 או בהתאם לסעיפים 2.2.א, להלן.
- ג. עיצוב חזיתות הבניין ופתוח השטח כפוף לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט				שטח	מגורים
לא כולל מחסנים דירתיים וחדרים על הגג.		32087	6100+	כ-25987	מ"ר	שטח רצפה	
		458	100+	כ-358	יח"ד	מספר יח"ד	
		1671	כ-490+	1181	מ"ר		ומסחר

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	מיקום: <u>תא שטח 101</u> : חלקות מזרחיות לאורך הגדה הדרומית של מעלה השחר- מזרח רח' מעלה השחר, חלקות: 1438, 1288, 1260, 365-368
ב.	<p>א. זכויות הבניה עד- 120% שטח עיקרי, כולל חדרים על הגג בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/21 על תיקוניה, במקרה של "מגרש מדרוני", כאשר חלקם האחורי נמוך מן החזית, כמוגדר בסעיף 1.9 לתכנית, יתווספו זכויות בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומה טיפוסית לשטח העיקרי עבור דירות המדרון בלבד.</p> <p>ב. במגרשים ששטחם 900 מ"ר ומעלה (או 2 חלקות הבונות יחד- בקיר משותף ושטחן המשותף מגיע ל-900 מ"ר)- זכויות הבניה יגדלו ב-10%.</p> <p>ג. גבה הבניינים יהיה עד 5 קומות (כולל קומת הקרקע) בתוספת חדרי גג או דירות גג, בתנאי שהגבה האבסולוטי לא יעלה מעל 73.5 מ'.</p> <p>ד. קווי הבניין הצדדיים לא יפחתו מ-3 מ', קווי הבניין הקידמיים יהיו על פי התכניות הקיימות כולל בליטה של 1.40 מ'. לאורך רח' מעלה השחר, ומעלה הבנים.</p> <p>ה. בקומה העליונה, תהייה נסיגה של 3 מ' לפחות יחסית לחזית קידמית, המרחק הסופי של הנסיגה ייקבע ע"י מהנדס העיר.</p>
ג.	באחת מחלקות 1438, 1288, 365 מצפון לסמטת שילוח תנתן זיקת הנאה להולכי רגל בעת הריסת הבניין הקיים ובניה חדשה, הכל בהתאם לבניין הראשון אשר י'הרס.

4.2	שם ייעוד: ד-1
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	מיקום: <u>בתא שטח 201</u> : חלקות 232-229 – לאורך מעלה הבנים אזור ד-1
ב.	<p>א. זכויות הבניה יהיו- 160% שטח עיקרי כולל חדרי יציאה לגג, במקרה של "מגרש מדרוני", כאשר חלקם האחורי נמוך מן החזית, כמוגדר בסעיף 1.9 לתכנית, יתווספו זכויות בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומה טיפוסית לשטח העיקרי עבור דירות המדרון בלבד.</p> <p>במגרשים ששטחם עולה על 900 מ"ר, (או 2 חלקות הבונות יחד- בקיר משותף ושטחן המשותף מגיע ל-900 מ"ר) זכויות הבניה יגדלו ב-10% וקווי הבניין (בצד השני) יגדלו ל-4 מ'.</p> <p>ב. גבה הבניינים יהיה עד 5 קומות כולל קומת הקרקע, בתוספת חדרים על הגג או דירות גג, בתנאי שהגבה האבסולוטי לא יעלה מעל 73.5 מ'.</p> <p>ג. קווי הבניין הצדדיים לא יקטנו מ-3.0 מ' וקווי הבניין הקדמיים והאחוריים יהיו ע"פ התכניות הקיימות.</p> <p>ד. בקומה ד' ואילך תהייה נסיגה של 1.2 מ' יחסית לקו בניין קידמי, באישור מיוחד של מהנדס העיר ניתן יהיה לוותר על הנסיגה.</p>

4.3	שם ייעוד: ד-2
4.3.1	שימושים
א.	מגורים
4.3.2	הוראות
א.	מיקום: בתאי שטח 301,302,303 אזור ד-2
ב	<p>א. הגדלת זכויות הבניה ל- 180% שטח עיקרי (כולל ח. יציאה לגג). במקרה של "מגרש מדרוני", כאשר חלקם האחורי נמוך מן החזית, כמוגדר בסעיף 1.9 לתכנית, יתווספו זכויות בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומה טיפוסית לשטח העיקרי עבור דירות המדרון בלבד.</p> <p>במגרשים ששטחם 900 מ"ר ומעלה (או 2 חלקות הבונות יחד - בקיר משותף ושטחן המשותף מגיע ל-900 מ"ר) זכויות הבניה יגדלו ב-10%.</p> <p>גבה הבניינים יהייה עד 7 קומות כולל קומת קרקע בתוספת חדרים על הגג או דירות גג, בתנאי שהגבה האבסולוטי לא יעלה מעל 73.5 מ'.</p> <p>ב. קווי הבניין הקידמיים יהיו בהתאם לתכניות קיימות, קווי בניין צדדיים יהיו 3.5 מ' וקווי בניין אחוריים ע"פ תכניות מאושרות.</p> <p>ג. חדרי הגג יהיו בנסיגה של 2 מ' יחסית לחזית הקומות התחתונות, באישור מיוחד של מהנדס העיר ניתן יהיה לוותר על הנסיגה.</p> <p>ד. בחלקות הגובלות עם תאי שטח, 101,201 - תהייה נסיגה של 1.2 מ' בקו הבניין הפונה אליהם החל מקומה חמישית, באישור מיוחד של מהנדס העיר, ניתן יהייה לוותר על הנסיגה.</p>

4.4	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
א.	מגורים - כל השימושים המותרים באזורי מגורים
ב	מסחר - מסחר במפלס הרחוב
4.4.2	הוראות
א.	<p>בתאי שטח 403, 402, 401</p> <p>א. זכויות הבניה יוגדלו ל-220% שטח עיקרי בתוספת חדרים על הגג, ובתנאי של מגרש מינימלי 450 מ"ר בחלקות בהן קו הבניין הנו 0 ו-600 מ' בחלקות בהן קו הבניין גדול מ-0.</p> <p>ב. במקרה של מגרש בשטח קטן מ-450 מ"ר זכויות הבניה וגבה הבנינים יותרו לפי המצב המאושר טרם כניסת התכנית לתוקף.</p> <p>ג. במצב של איחוד חלקות עם חלקה סמוכה, שזכויותיה פחותות - זכויות הבניה יהיו על פי היעוד בעל מירב הזכויות, כפוף לקווי בניין מוגדלים לחלקות גובלות במגרש שיעודו בעל זכויות פחותות.</p> <p>במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר (או 2 חלקות הבונות יחד - בקיר משותף וסך שטחם עולה על 800 מ"ר) - זכויות הבניה יגדלו ב-20%.</p> <p>ד. גבה הבנינים יהיה עד 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 6 מ', כולל חדרי יציאה לגג או דירות גג, גבה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', בתנאי שהגבה האבסולוטי לא יעלה על 73.5.</p> <p>ה. קווי הבניין העיליים: הקידמיים יהיו בהתאם לתכניות המאושרות, קווי הבניין הצידיים יהיו 3 מ' (או 0); במקרה של חלקה בשטח קטן מ-600 מ"ר רשאית הוועדה המקומית לחייב בניה בקיר משותף, בתנאי כי תתאפשר גישה למגרש וכי אוורור הבנינים על החלקה יהיה משביע רצון.</p> <p>בקומת הקרקע ניתן יהיה להקטין קווי בניין צידיים ל-0, מותנה בהסכמת בעלי שני הנכסים, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>בתנאי של בניה בשתי חלקות בתאום, ניתן לבנות בקו בניין צדדי 0 ואילו קווי הבניין בצד השני יוגדלו ל-5 מ'.</p> <p>ו. בחזית שד' בן גוריון תהייה חזית מסחרית הכוללת קולונדה ברוחב 3 מ' הכוללת זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל.</p> <p>בשד' ירושלים, רוחב הקולונדה יהיה 4 מ', כך שלפחות 2 מ' מתוכם יהיו פנויים למעבר חופשי.</p> <p>במידה ויבוטל מסלול נסיעה או חניה לאורך שד' ירושלים, יתווסף שטחו לשטח המדרכה.</p> <p>ז. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעינין הרק"ל.</p> <p>ח. זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ואינן ניתנות לניצול במסגרת קווי הבניין והגבה שנקבעו, תהיינה בטלות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	יקוי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לקובעת לכניסה לקובעת	מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	צפיפות לידום (יחיד נטר)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה % - ב	שטחי בניה (%)			מס' תא שטח	יעד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת			שטחי בניה	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה		
5	3	3	כמסונן בתשריט	1	5	5 קומות + ח.ג.	20.5					2.1	260	80	0.0 ⁷	60	120 ^{2,1}	3423	מגורים ג
5	3	3	כמסונן בתשריט	1	5	5 קומות + חודרי גג	20.5					1.2	300	80	0.0 ⁷	60	2.1 ^{1,160}	2187	מגורים ד-1
5	3.5	3.5	כמסונן בתשריט	1	5	7 קומות + חודרי גג	27.5					3.1	340	80	0.0 ⁷	80	3.1 ^{1,180}	9937	מגורים ד-2
5	3	3 ⁶	כמסונן בתשריט	1 ⁵	8	8 קומות מעל קומת קרקע כפולה + חודרי גג	38					4.3	390	80	0.0	90	220 ^{3,4}	5866	מסחר משולב מגורים

¹ במגרשים מדרוניים יותר דירות מדרון 40% משטח קומה עיקרי בהתאם לתכ' רג/340

² במגרשים ששטחם עולה על 900 מ"ר - זכויות הבניה יגדלו ב-10%

³ מותנה במגרש מינימלי 450 מ"ר, במגרשים קטנים יותר זכויות הבניה יותר בהתאם לתכניות המאושרות,

⁴ במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר (או 2 חלקות הבנות יחד) בקיר משותף) - השטח העיקרי יגדל ב-20%

⁵ נתן להוסיף קומות בתת הקרקע לצורך ניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית, ככל שאלו מתאפשרות בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

⁶ יותר קו בניין צדדי 0 לחניות באישור מהנדס העיר.

⁷ למעט דירות מדרון עד 40% משטח קומה עיקרי.

** כאשר יש הקלות בקווי בניין מכח תמ"א 38 על תקנויה, תותר הגדלת התכנית בהתאם לקווי הבניין מכח תמא 38.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בניה ואיכלוס
1. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנית פיתוח הכוללת פיתוח המרחב הציבורי בסביבת המבנה.
2. תנאי למתן היתר בחלקות 229-232 (תא שטח 201) וחלקה 228 (בתא שטח 402) יהיה הבטחת שיפוץ המדרגות הסמוכות לחלקות אלה והמקשרות בין שדרות ירושלים והר הבנים.
3. תנאי למתן היתר איכלוס למגרש הראשון מבין המגרשים הללו, יהיה ביצוע בפועל של שיפוץ המדרגות.
4. 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.
5. פיתוח גבולות המגרש והקרקע (גדרות, שבילים, נטיעות) כך שימנע מטרד מהשכן הגובל.
6. תנאי למתן היתר, הבטחת שימור העצים הבוגרים או לחלופין העתקתם לסביבת התכנית, באישור מהנדס העיר.
7. 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 6 מ' בין עץ לעץ בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
8. בבניין חדש הריסת כל בניה קיימת מחוץ לקווי הבניה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת זיקת הנאה לטובת הולכי הרגל, ברוחב 1.5 מ', בחזיתות רחובות המגורים.
10. יש להתיר לפחות 15% שטחים חדירי מים או לחלופין, להתקין מתקני החדרה לקליטת מי הנגר; הכל על פי תמ"א/34/ב/4.
11. הכנת תכנית בינוי אדריכלית – כתכנית צל, על מקטע שלם.
12. תנאי להיתר בניה, בדרך בן גוריון, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעינין הרק"ל.

6.2 חניות
1. כל החניות בבנינים החדשים תהיינה תת קרקעיות.
2. החניות למגורים כפופות לתקן חניה תקף בעת מתן היתר, בכל בניה חדשה תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת ההיתר בתוספת 20% לחניות אורחים במסגרת החניות התת קרקעיות בבניין.
3. הגישות לחניה: תינתן עדיפות לגישה משותפת לשתי חלקות סמוכות, לפגיעה מינימאלית ברצף המדרכה. הגישות לחניות כפופות להנחיות לאזורי מיתון תנועה.

6.3 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
1. באחת מהחלקות 365, 1288, 1438 מצפון לסמטת שילוח תנתן זיקת הנאה להולכי רגל בעת הריסת הבניין הקיים ובניה חדשה, הכל בהתאם לבניין הראשון אשר יהרס.
2. בחלקות 224 ו/או 1401 בסמטת השילוח, תינתן זיקת מעבר לרכב לחלקות: 230, 231, בתחום מרתף החניה, ובחלקות 228 ו-229 תינתן זיקת הנאה למעבר רכב לחלקות 229 ו-230 בעת הריסת הבניין הקיים ובניה חדשה, על מנת לאפשר גישה לחניה בחלקות הכלואות. במצב בו ניתנה זיקת הנאה לחלקה 230, באחת האפשרויות (מסמטת השילוח או משד' ירושלים) לא תהייה חובה למתן זיקת הנאה נוספת לחלקה זו.
3. זיקות ההנאה לרכב יחולו רק במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניה חדשה. מימוש זיקות ההנאה שנוספו מכח תכנית זו, יחייב רק בעת תוספת בניה חדשה במגרשים, על פי תכנית זו.

6.4 תנאים לבנינים שנבנו שלא בהתאם לת"י 413 (תקן לרעידות אדמה):
1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר יחול נהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38.
6.5 גובה הבניה לשמירת מבטים לנוף
1. גובה הבניה יוגבל כך שישמרו מבטים מגן הבנים אל רחבי העיר ומאזור שד' ירושלים אל הגבעה. 2. הגבה האבסולוטי של הבנינים לא יעלה על 73.5 מ' מעל פני הים. 3. במגרשים לאורך רחוב מעלה השחר שביעוד מגורים ג', תהייה נסיגה בחזית המבנה לרחוב, של הקומה העליונה, של 3 מ' לפחות. המרחק הסופי של הנסיגה יקבע ע"י מהנדס העיר.
6.6 הוראות כלליות
1. שטח מינימאלי של יח"ד בתחום התכנית יהיה 70 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. סטיה מהוראות התכנית בעניין קווי בנין, מס' קומות וגובה, הינה סטיה ניכרת. 3. זכויות בניה שנקבעו בתכנית ואינן ניתנות לניצול במסגרת קווי הבניין וגבה שנקבעו, תהיינה בטלות.
6.7 הנחיות ביחס לציר הירוק (בהתאם לתמ"מ 5)
1. רוחב שדרות ירושלים יכלול 2 מסעות בכל כוון, נתיב חניה ברוחב 2 מ' ו-1.5 מ' מפרדה במרכז הכביש. במידה וכל אחד מאלה יתבטל, יתווסף שטחו לשטח המדרכות. 2. המדרכות: בצד הצפוני של הרחוב, המדרכה תהייה ברוחב 2.5 מ' שיכללו עצים ומתקני רחוב, כמו כן קולונדה ברוחב 4 מ' כשלפחות 2 מתוכם יהיו פנויים ונקיים למעבר חופשי בכל עת. בצד הדרומי – 2 מ' נטו לפחות למדרכה ללא "מכשולים" ו-0.5 מ' למדרכה שתוקצה לעצים ומתקנים. לצידו ימוקם שביל אופנים ברוחב 2.5 מ' ומפרדת בטיחות כנדרש. 3. ככל שניתן יהיה להוסיף שטחים ל"שד' ירושלים" הם יתווספו לרוחב המדרכות.

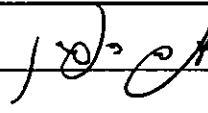
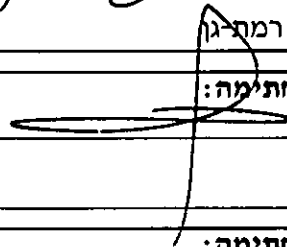
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 28/10/11	חתימה: 	שם: אדרי לאה הופמן תאגיד:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן		
תאריך: 23.10.11	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		