

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/1067/ו

שם תוכנית: "רש"י 12"

גרסה מס' 11  
תאריך 27.9.12

מחוז: תל אביב  
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/1067/תוכנית מוקדמת מס' רג/1067/2, רג/340 על מקומות</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2012016 מיום 13.05.2012 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 769 מיום 27.12.2010 בישיבתה מס' 1116 מיום 30.07.2012 בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>מחוז תל אביב יו"ר הועדה המחוזית תאריך <u>20.9.12</u></p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1067/ו הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>30.7.2012</u> לאשר את התכנית נילה אורון יו"ר הועדה המחוזית <u>27.9.12</u></p>
<p>תאריך _____</p>	

1950  
 1951  
 1952

1953  
 1954  
 1955  
 1956  
 1957  
 1958  
 1959  
 1960  
 1961  
 1962  
 1963  
 1964  
 1965  
 1966  
 1967  
 1968  
 1969  
 1970  
 1971  
 1972  
 1973  
 1974  
 1975  
 1976  
 1977  
 1978  
 1979  
 1980  
 1981  
 1982  
 1983  
 1984  
 1985  
 1986  
 1987  
 1988  
 1989  
 1990  
 1991  
 1992  
 1993  
 1994  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000  
 2001  
 2002  
 2003  
 2004  
 2005  
 2006  
 2007  
 2008  
 2009  
 2010  
 2011  
 2012  
 2013  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024  
 2025

1950  
 1951  
 1952  
 1953  
 1954  
 1955  
 1956  
 1957  
 1958  
 1959  
 1960  
 1961  
 1962  
 1963  
 1964  
 1965  
 1966  
 1967  
 1968  
 1969  
 1970  
 1971  
 1972  
 1973  
 1974  
 1975  
 1976  
 1977  
 1978  
 1979  
 1980  
 1981  
 1982  
 1983  
 1984  
 1985  
 1986  
 1987  
 1988  
 1989  
 1990  
 1991  
 1992  
 1993  
 1994  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000  
 2001  
 2002  
 2003  
 2004  
 2005  
 2006  
 2007  
 2008  
 2009  
 2010  
 2011  
 2012  
 2013  
 2014  
 2015  
 2016  
 2017  
 2018  
 2019  
 2020  
 2021  
 2022  
 2023  
 2024  
 2025

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת למגרשים פנויים במתחם שבין רח' רשי למבוא נס.  
על המתחם חלה תכנית 1067/ב' שתקפה פג.  
מוצע בתכנית זו לקבוע זכויות והוראות בניה במטרה להקים שני מבנים למגורים. על רח' רשי  
מבנה בן 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שימושים מסחריים. בחלקו  
הפנימי של המתחם מוצע להקים בנין מגורים רב קומות בן 24 קומות מעל קומת קרקע. בין  
המבנים מתוכנן שטח ציבורי פתוח כולל רצועה לאורך הדופן הדרומית של המתחם המחברת את  
רחוב רש"י ורח' מבוא נס, ובחלק הפונה לרח' מבוא נס מוצע שטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"רש"י 12"	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		רג/1067/ו	
1.2	שטח התוכנית	2.437 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
		מילוי תנאים למתן תוקף	
		4	
		תאריך עדכון המהדורה	
		6-9-2012	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	
		כן	
		ועדה מחוזית	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		לפי סעיף בחוק	
		ל"ר	
		היתרים או הרשאות	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	
		איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y רמת-גן 183100 666475
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש הנמצא בין רחוב רש"י לרחוב מבוא נס
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת-גן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות רמת-גן יישוב שכונה רחוב מספר בית נחלת גנים רש"י / מבוא נס 12 / 8

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק מהגוש	293,313,314,315	285

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1067/2	2.1,2.2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/340	2591	27-12-1979
רג/340/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג, הוראות תכנית רג/340/ג תחולנה על תכנית זו	2651	14-8-1980
רג/340/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1, הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו	3181	29-3-1985
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3, הוראות תכנית רג/340/ג/3 תחולנה על תכנית זו	4047	8-10-1992
רג/340/ג/3/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3/1, הוראות תכנית רג/340/ג/3/1 תחולנה על תכנית זו	5629	15-2-2007
רג/מק/340/ג/3/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/3/2, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/3/2 תחולנה על תכנית זו	5837	5-8-2008
רג/מק/340/ג/9	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/9	4451	24-10-1996
רג/מק/340/ג/10	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/10	4486	30-1-1997
רג/מק/340/ג/11	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/11	4972	15-3-2001
רג/מק/340/ג/11/1	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/11/1	5402	31-5-2005
רג/340/ג/15	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/340/ג/15	5495	16-2-2006
רג/מק/340/ג/16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/16, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16 תחולנה על תכנית זו	5305	16-6-2004
רג/מק/340/ג/16/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/16/1, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16/1 תחולנה על תכנית זו	5417	17-7-2005
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו	5293	29-4-2004
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו	5462	27-11-2005
רג/340/ג/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21, הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו	5480	12-1-2006
רג/מק/340/ג/21/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א תחולנה על תכנית זו	5561	30-7-2006
רג/מק/340/ג/28	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/28	5631	20-2-2007
רג/מק/340/ג/33	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/מק/340/ג/33	5931	16-3-2009
רג/1067/2	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית רג/1067/2	5008	2-8-2001

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בר אוריין אדר'	6-9-2012	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		בר אוריין אדר'	22-8-2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		בר אוריין אדר' ק.ס.מ.	6-9-2012	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
		אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה	5-9-2012	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה
		ק.ס.מ. אדריכלות	12-8-2012	1	4	1:250	מנחה	נספח נופי
		לשם-שפר	05-2011	ל"ר	42	ל"ר	מנחה	נספח הצללה
		אביב גלעד	18-9-2011	-	2	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאות

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9044500		03-9044100	שד' רוטשילד 140 ת"א				520018078	בהרי-פלוטסקין רמת-גן בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9044500		03-9044100	שד' רוטשילד 140 ת"א				520018078	בהרי-פלוטסקין רמת-גן בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9044500		03-9044100	שד' רוטשילד 140 ת"א				520018078	בהרי-פלוטסקין רמת-גן בע"מ	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	0747-884444		0747-884400	בלפור 44 ת"א	-		37469	055529515	גנדי בר-אוריין	אדריכל
	03-5602242		03-5602240	לסקוב 26 ת"א	-		107662	027804327	דניאל מסטר	אדריכל
	03-5404388		03-5497829	הרב קוק 41 רמת-גן			641		יהודה פרינד	מודד
	03-6958427		03-6959771	ינאל אלון 159 ת"א					אריאלה אושפיז	מתכנן תנועה
	03-9214513		03-9214510	ת.ד. 3566 קרית-אריה פי"ת					לארי גורדון	מתכנן נופי
	02-6427103		02-6427729	הנסקה 34 יום					רון לשם	יועץ סביבתי
	03-6782116		03-6782113	מצדה 29 ר"ג			258	057255262	אביב גלעד	שמאי



**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
לי"ר	לי"ר

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 מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די' ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה לבניית שני בנייני מגורים עם חזית מסחרית לרח' רש"י.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים די' בתא שטח A2 ואזור מגורים די' עם חזית מסחרית בתא שטח B2.
- ב. קביעת זכויות בניה לשני בנייני מגורים בני 25 קומות ו- 7 קומות כדלקמן:
  - 1. סה"כ שטח עיקרי 11,050 מ"ר + 1560 מ"ר לטובת מרפסות + 100 מ"ר למועדון דיירים + 80 מ"ר למסחר.
  - 2. מס' יח"ד עד 130.
  - 3. מס' קומות: מגדל בן 24 קומות מעל קומת קרקע ובנין בן 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית בחזית לרח' רש"י.
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח בין המבנים.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח והוראות לפיתוחו בחלק הגובל עם רחוב מבוא נס.
- ה. קביעת שטח ציבורי בחלק הדרומי של המתחם באופן שיאפשר מעבר להולכי רגל מרחוב רש"י לרחוב מבוא נס.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.437
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאשר	מוצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
נתוני המצב הקיים נלקחו מתוך טבלת הזכויות בתכנית רג/1067/ב בעמודת "מצב קיים"	12710		+ 9,820	2890	מ"ר עיקרי	מגורים
	80		- 116	196	מ"ר	מסחר

**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", גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע		
X	X	2A, 2B	מגורים ד
	X	4, 2C, 2D	שטח ציבורי פתוח
		3,5	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
48.9%	1191	מגורים ד		91.4%	2227	אזור מגורים + מיוחד שטח פתוח
8.6%	210	דרך מאושרת		8.6%	210	דרך מאושרת
42.5	1036	שטח ציבורי פתוח				
100%	2437	סה"כ		100%	2437	סה"כ

הערה-שטח התכנית מחושב גרפית - יש לתאם קו כחול עם המודד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד וחזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	<p><b>מרתפים:</b> בכל קומות מרתף יותרו שימושים לצרכי שירות כלליים למגורים כגון: חניה, מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, חדרים ומתקנים טכניים, מחסנים דירתיים וכו'. בנוסף גם חדר כושר, מועדון וברכת שחיה וכו' בהתאם לחו"ד של היחידה הסביבתית בעירייה.</p>
ב.	<p><b>קומת הקרקע</b> מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומקלטים, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים וכו'.</p>
ג.	<p><b>קומות:</b> מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרים ומתקנים טכניים וכו'.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. תותר בניית המרתפים עד לגבול המגרש. 2. קווי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמצוין בטבלת הזכויות שבסעיף 5, וכמצוין בתשריט. 3. בתא שטח B2 תותר הבטלת מרפסות עד מעבר לגבול המגרש לכיוון תאי שטח 3, C2.</p>
ב.	<p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 התפלגות הזכויות תהיה כדלקמן- 2. מעל מפלס הכניסה הקובעת 11050 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 100 מ"ר למועדון דיירים. 80 מ"ר נוספים למסחר יותרו במבנה שבחזית לרחוב רשיי-תא שטח B2. סה"כ 11230 מ"ר עיקרי. בנוסף יותר שטח עיקרי למרפסות מקורות פתוחות בלבד בשיעור של 1560 מ"ר. שטח השירות מעל הקרקע יהיה 7300 מ"ר בתוכם עד 40 מ"ר למסחר. 3. מתחת למפלס הכניסה יותרו עד 11970 מ"ר למטרות שירות. 4. תותר העברה של שטחי שירות מתת- הקרקע אל מעל הקרקע. 5. לעת הוצאת היתר הבניה תותר תוספת של קומות מרתף כולל זכויות בניה לשטחי שירות לצורך מתן פתרון חניה שיענה על תקן החניה הקבוע בתכנית. 6. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לממש במגבלות קוי הבניה על פי תכנית זו- יתבטלו.</p>
ג.	<p>1. תותר הקמה של עד 130 יח"ד בכפוף לעמידה בתקן החנייה הקבוע בתכנית. 2. 20% מסה"כ יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p>
ד.	<p>1. תותר הקמת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, סה"כ 1560 מ"ר. 2. זכויות בניה אלו עבור המרפסות בלבד. סגירתן ושא צרופם אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
ה.	<p>1. גובה המבנה, יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5. למגדל המגורים 91 מ' ולמבנה המרקמי 35.5 מ'. 2. מגדל המגורים יהיה בן 24 קומות מעל קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 6 מ' ברוטו, ומתקנים טכניים על הגג. 3. המבנה המרקמי יהיה בגובה 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 4 מ' ברוטו. 4. יותרו עד 8 קומות מרתף. תוספת קומות מרתף ושטחי שירות לצורך התקנת מקומות חניה נוספים לשם עמידה בתקן החניה הקבוע בתכנית לא תהווה שינוי לתכנית. 5. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לנובה כמפורט בהוראות תמא/ 2 /4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף לקבוע בהוראות תמא/ 2 /4 ואין לחרוג ממנו.</p>
ו.	<p>1. בהתאם להנחיות הבינוי ופיתוח המגרש הפרטי והשטח הציבורי הפתוח המצורף לתכנית. הוראות הנספח יהיו מנחות למעט סעיפים 4+5 אשר יהיו מחייבים.</p>
ז.	<p>1. כל החניה תהיה תת-קרקעית, בתחומי מגרשי המגורים והשצ"פים בתאי שטח C2 ו-D2 בלבד ועל פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. 2. כניסת רכב למתחם תהיה מרחוב רשיי. 3. תותר כניסה לרכב מרחוב מבוא נס ומתחת לשצ"פ בתא שטח 4, לקומת החניה הציבוריות בלבד בתיאום ואישור מח' התנועה בעירייה.</p>

4.	החניון יכלול קומת חניה עבור חניה ציבורית בהיקף שלא יפחת מ- 30-50 מקומות חניה. חניה זו תועמד לרשות הציבור ותהיה נגישה אליו בכל עת.		
5.	איורור החניונים לא יהיה לאזור הולכי רגל, מדרכות ושצ"פים. מיקום איורור החניונים יהיה במיקום כזה אשר לא יפגע בדיירים הגובלים, וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה, לאחר קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית בעירייה.		
6.	החניון עבור שני המבנים יבנה בעת ובעונה אחת.		
7.	החניון מתחת לתא שטח 2A יתוכנן באופן שיאפשר התחברות לתת הקרקע בחלקה 282 דרך קומה אחת בלבד מקומות החניון.		
ח.	מועדון דיירים	1.	מועדון הדיירים ימוקם במגדל בתא שטח A2.
		2.	המועדון ירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות.
		3.	תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפיה השימוש במועדון יהיה לדיירי המבנים בלבד.
ט.	מסחר	1.	יותר למקס שטחים מסחריים בקומת הקרקע של המבנה המרקמי בתא שטח B2 בלבד.
י.	מחסנים	1.	יותר למקס מחסנים במרתפים ובקומת הקרקע בלבד.
יא.	תכסית	1.	המרתפים יבנו באופן שתשמר תכסית פנויה שלא תפחת מ-15% משטח המגרשים המקוריים, ותהיה ככל הניתן בשטחים הגובלים עם המדרכות בהיקף התכנית כך שתהיה רציפות של תכסית תת-קרקעית פנויה.
יב.	זיקת הנאה	1.	תינתן זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב מתחום התכנית לחלקה 282 כמסומן בתשריט.
		2.	הסימון בתשריט הינו סכמטי בלבד והגבולות הסופיים יקבעו על בסיס תכנון מפורט ובאישור מהנדס העיר.
		3.	זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם למסומן בתשריט.
		4.	זיקת ההנאה תמומש לכשייבנה מבנה חדש בחלקה 282 וככל שלא תהיה נגישות אחרת למגרש זה.

4:2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4:2:1	שימושים
	א. מעל הקרקע- גינות, אזורי פעילות ומשחק וכיוב', גישה למבנה המגורים למעבר רגלי. ב. מתחת לקרקע- בתאי שטח C2, D2 חניה ושטחי שירות וכל המפורט ביעוד מגורים ד.
4:2:2	הוראות
א.	זכויות בניה
	1. בתת הקרקע של תאי שטח C2 ו-D2 תינתן זכות בניה ושימוש לטובת תאי שטח A2 ו-B2, לשימושים המותרים בתכנית זו למרתפים. 2. זכויות הבניה בתת הקרקע בתאי שטח C2, D2, יכללו במפורט עבור יעוד מגורים ד' בהתאם למצוין בטבלה 5. 3. זכויות בניה עבור רמפת כניסה לחניה מתחת לתא שטח 4 יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשטח הדרוש בפועל להקמתה.
ב.	זיקת הנאה
	1. בהתאם למפורט בסעיפים 4.1.2 ז' ו-י"ב לעיל תנתן זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב מתחום התכנית לחלקה 282 כמסומן בתשריט.
ג.	חניה
	1. תותר הקמת חניונים גם מתחת לתאי שטח C2, D2. 2. תותר הקמת רמפת כניסה לחניון דרך תא שטח 4, כאמור בסעיף 4.1.2 ז'. רמפה זו תקורה לכל אורכה. 3. לא תותר חניה מעל ומתחת לשצ"פ ורחבת כיבוי אש בתא שטח 4 וכל מעבר של רכב לתוכו, למעט מעבר של רכב חירום ולמעט מעבר תת קרקעי לחניה הציבורית בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2. ז. ל.עיל.
ד.	בתי גידול לצמחים
	עומק האדמה מעל המרתפים לא יפחת מ-2 מ' ויהיה רציף.
ה.	הנחיות נופיות
	1. בהתאם להנחיות הנופיות המפורטות בנספח הנופי. 2. תכנית הפיתוח תכלול הוראות לפיתוח השצ"פ לרבות נטיעות, גינות והצבת ריהוט גנני.
ו.	עיצוב בינוי ופיתוח
	בהתאם להנחיות הבינוי ופיתוח המגרש הפרטי והשטח הציבורי הפתוח המצורף לתכנית. הוראות הנספח יהיו מנחות למעט סעיפים 4+5 אשר יהיו מחייבים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי (לרח' מבווא נס)	צידוי צמאלי (צפון)	צידוי ימני (דרום)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (3)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה לכובעת	מעל לכניסה לכובעת	שטחי בניה			
0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	למגדל 91 מ' (120.5) מעפ"י	40%	76	130	1875%	32060	11970	7300	11050 + 1560 (מפסרות)	2A	מגורים	
מעל הקרקע כמסומן בתשריט	מעל הקרקע כמסומן בתשריט	מעל הקרקע כמסומן בתשריט	מעל הקרקע כמסומן בתשריט	מעל הקרקע כמסומן בתשריט	מעל הקרקע כמסומן בתשריט	לכניו המרקמי 7 קומות + קרקע + קגג חלקי חלקי מעפ"י	40%	76	130	1875%	32060	11970	7300	100 (מגודן) + דיירים + 80 (מסחר)	2B	מגורים עם חיות מסחרית	
0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2C	שעיפ	
0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	0 קמרת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2D	שעיפ	
												519					

1. סה"כ שטח עיקרי 12790 מ"ר.  
 2. שטח תשריות מעל הקרקע חושב עפ"י 65% מהשטח העיקרי ללא מרמסות.  
 3. זכויות בניה שלא ינתן יהיו לממש במגבלות קוי הבניה על פי תכנית זו - יתבטלו.

**6. הוראות נוספות**

**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תבחן גם את מזעור השפעות הרוח וכן את מידת חסימת גלי הקול והשפעות תהודה ורעשים.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטחי השצ"פים
- ג. היתר הבניה יכלול גם את השטחים הציבוריים.
- ד. הגשת סקר קרקע לאיתור מזהמים.
- ה. בהתאם לממצאי סקר הקרקע תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים.
- ו. קביעת הסדרי תנועה שיאפשרו לדיירים המבנים הגובלים גישה לחניה שלהם במידה וקיימת במהלך עבודות הבניה, שמירה על בטיחות הולכי הרגל והמשך פעילות חיים תקינה בסביבות הפרויקט.
- ז. תכנון רחבות כיבוי אש בהתאם להנחיות שרותי הכיבוי וההצלה.
- ח. תוכן בחינה של מזעור השפעת הרוח ותועבר להתייחסות היחידה הסביבתית בעירייה. המלצות היחידה הסביבתית יוטמעו בהיתר הבניה.
- ט. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית בעירייה. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית יוטמעו בהיתר הבניה.

**6.2. תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. השלמת פיתוח כל השטחים הפתוחים וכן המרחב הציבורי ברחוב רש"י עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים. התקשרות עם חברת הניהול תהיה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים.

**6.3. איחוד וחלוקה**

- א. הוראות רישום האיחוד והחלוקה ייעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהסכמת הבעלים ובהתאם ללוח ההקצאות.

**6.4. סטייה ניכרת**

- א. כל תוספת יחידות דיור ו/או קומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.
- ב. סגירה של מרפסות פתוחות מקורות ו/או צרוף שטחם לדירה יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.
- ג. חריגה מקוי הבניה המוגדרים על פי תכנית זו יהיו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.

**6.5. בניה ירוקה**

- א. הבניין ייבנה על פי תקן בניה ירוקה. בנוסף, בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות- שימור אנרגיה (באמצעות אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל הפתחים, בידוד המעטפת וכו'), מיחזור פסולת, חלחול מי נגר, מחזור פסולת בניין בזמן העבודות, חסכון ושימוש חוזר במים, איוורור טבעי בבניין וכיוב'.  
 ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת מסמך בניה ירוקה בהתאם לעקרונות הני"ל, לתקן ישראלי 5281 או כל תקן רשמי אחר.  
 ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור עיריית רמת-גן לעמידה בדרישות לבניה ירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281 או כל תקן רשמי אחר.

**6.6: הריסות ופינויים**

- א. פסולת הבניה מהאגפים המסומנים בנספח הבינוי להריסה, תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית.
- ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970.
- ג. בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.

**6.7: תיעוד**

- א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה עריכת תיק תיעוד לבניין שנהרס בכתובת רש"י 12, בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

**6.8: רישום**

- א. מפלס תת הקרקע בתאי שטח 2C, 2D ישמש את בעלי הזכויות בתאי שטח 2A ו-2B לשימושים המותרים בתכנית וירשם ע"ש בעלי הזכויות בתאי שטח 2A ו-2B בעת רישום הבית המשותף.

**7. ביצוע התוכנית****7.1: שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2: מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כדין.

**7.3: זכויות מתכלות**

במידה ולא יוצא היתר בניה למתחם בתום 5 שנים מיום אישור התכנית כדין, יתבטלו הזכויות והוראות תכנית זו ועל המקרקעין יחולו הזכויות וההוראות עפ"י התכניות שהיו תקפות ערב אישורה של תכנית זו. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה בחמש שנים נוספות לבקשת הועדה המקומית או יוזם התכנית.

8. חתימות

תאריך: 9.9.12 מספר תאגיד:	חתימה: מהרי פלוטקין ר"ג בע"מ ח.פ. 513851634	שם: בהרי-פלוטקין רמת-גן בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 9.9.12 מספר תאגיד:	חתימה: מהרי פלוטקין ר"ג בע"מ ח.פ.	שם: בהרי-פלוטקין רמת-גן בע"מ תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 9.9.12 מספר תאגיד:	חתימה: מהרי פלוטקין ר"ג בע"מ ח.פ. 513851634	שם: בהרי-פלוטקין רמת-גן בע"מ תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 9.9.12 מספר תאגיד:	חתימה: אורי בר מספר ת"א 65212 מספר ת"א 7680400	שם: אדרי גידי בר-אוריין תאגיד:	עורכי התוכנית
תאריך: 9.9.12 מספר תאגיד:	חתימה: אדרי דניאל מסטר מספר ת"א 107662	שם: אדרי דניאל מסטר תאגיד:	