

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'רג/1510 א

שם תוכנית: "התחדשות רח' הבונים"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה – רמת גן ת.ב.ע מס' רג/ 4510 א תכנית מוקדמת מס' וג/ 340 על תיקון בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2012 012 מיום 25/03/2012 מס' 2012 022 מיום 08/07/2012 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 774 מיום 30/05/2011 בישיבתה מס' 1106 מיום 10/04/2012 בישיבתה מס' 1127 מיום 19/11/2012 אביהוא בן-משה יו"ר ועדת המעורבות לתכנון ולבניה תאריך: 15.1.2013	
משרד הפנים: מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/ 4510 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב ביום 19.11.2012 גילה אנהון יו"ר הועדה המחוזית 15.1.13	

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה העיקרית של תכנית זו – עידוד התחדשות עירונית באזור הבורסה.
השטח נמצא בכניסה הצפונית של אזור הבורסה.
ייעוד הקרקע לבנינים שייהרסו יהיה לתעסוקה ומלונאות.
התכנית קובעת זכויות בניה על פי גודל המגרשים.
על פי תכנית זו ניתן להוציא היתרי-בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

"התחדשות רח' הבונים"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רג/1510 א/

מספר התוכנית

כ-8 דונם.

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26.12.2012

• תוכנית מתאר ומפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה כן ניתן להוציא היתרים או הרשאות..

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

26.12.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 14

מאשרת

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן – מתחם הבורסה.**

קואורדינאטה X 181/490
קואורדינאטה Y 666/140

בכניסה הצפונית של איזור הבורסה.
האיזור התחום בטבעת הכבישים: הבונים
ממזרח, הבונים מצפון, דרך בגין ממערב
אהליאב מדרום.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

רמת גן.

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

רמת גן.

שכונה

איזור הבורסה.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	מוסדר	חלק	722,791-799,807,809	137,730,832,883

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ב/1 על כל תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ב/1 ממשיכות לחול.	3507	10.12.1987
רג/340/ב/3 על כל תיקוניה	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ב/3	5998	14.9.09
רג/מק/340/ג/17	• כפוף	תכנית זו כפופה לתכנית רג/340/ג/17 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5293	29.4.04
רג/מק/340/ג/16/1	• כפוף	תכנית זו כפופה לתכנית רג/340/ג/16/1 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5417	17.7.05

26.12.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 4 מתוך 14

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תוכנית	מחייב		14		26.12.2012	כנען שנהב אדריכלים- גיל שנהב		
תשריט תוכנית	מחייב	1:1250		1	26.12.2012	אדרי' לאה שפרבר כנען שנהב אדריכלים- גיל שנהב		

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
				הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן.		רח' ביאליק 35 ר"ג.	036753579		036753375		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	בעלים
			עיריית רמת גן, פרטים							

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	כנע שנהב אדריכלים-גיל שנהב	57183550	39543	מקומית		רח' דיסטניק 9 תל אביב	6496644-03		03-6471997	irit@canshen.co.il
אדריכל	אדרי לאה שפרבר	42675710	00019351	רשות מקומית		רח' טוריינר 4 ת"א	6425668-03		03-6411245	amavavi@netvision.net.il
מודד	יאיר איזנבצקי	051662377	542			מושב חמד 125	03-9607316		9603067-03	MODED@JSBUTSKY.COM

מאוישרת

1.9 הגדרות בתוכנית

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 מתחם רח' הבונים וזאת ע"י:

1.1 שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור תעסוקה ומלונאות.

1.2 קביעת זכויות בנייה בהתאם לגודל מגרשים.

1.3 קביעת הוראות בנושא בניה ירוקה.

2 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1 שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור תעסוקה ומלונאות.

2 קביעת זכויות בנייה בהתאם לגודל מגרשים ובהתאם למגבלות קוי בניין ומספר קומות כדלקמן:

2.1 במגרשים בשטח של עד 550 מ"ר יקבעו זכויות בנייה של 325% ועד 10

קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.2 במגרשים בשטח של 551 מ"ר עד 750 מ"ר זכויות הבנייה יהיו 425%

ועד 15 קומות מעל קומת קרקע מסחרית

2.3 במגרשים בשטח מעל 750 מ"ר זכויות הבנייה יהיו 575% ומספר

הקומות בן 16-20 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

קביעת גובה קומת קרקע עד 6 מ'. וקביעת גובה קומה טיפוסית עד 3.5

מ'.

3 קביעת הוראות בנושא בניה ירוקה על פי התקנים.

4 קביעת זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע בתחום המגרשים שלאורך הרחובות, אהליאב והבונים.

5 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית-ל.ר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	זיקת הנאה למעבר הציבור	תאי שטח כפופים	חניה וגישה לחניות
תעסוקה/או מלנאות	300	V		
שטח ציבורי פתוח	200			
דרך מאושרת	100		V	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
78.8	6,300	תעסוקה/או מלנאות, [כולל שטח עם זיקת הנאה לציבור]	78.8	6,300	תעשייה
1.9	150	שטח ציבורי פתוח	1.9	150	שטח ציבורי פתוח
19.3	1,550	דרך מאושרת	19.3	1,550	דרך מאושרת
100	8,000		100	8,000	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה ומלונאות -
4.1.1	שימושים
א.	בקומת הקרקע - מסחר, בתי קפה. מלונאות
ב.	תעסוקה-משרדים / מלונאות
ג.	בבניינים קיימים יותרו שימושים לפי תכנית רג/340/ב/3 ובכפוף לתנאים האמורים בה, והיקף זכויות הבנייה יחושב מתוך זכויות הבנייה המנוצלות ערב אישורה של תכנית רג/340/ב/3.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב ובינוי על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א	שטח המיועד לגינון
4.3.2	הוראות
א	על השטח הנ"ל אסורה כל בנייה למעט מתקנים המיועדים לרווחת הציבור

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א	מיסעות לרכב, מדרכות.
4.4.2	הוראות
א	על השטח הנ"ל אסורה כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מתחת לקובעת	מעל לבניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מבנה (מטר)	מתחת לבניסה הקובעת	שירות שירות	עיקרי	עיקרי	עיקרי	
קו הבניין מכל צידי המגרש יהיו 3 מ' ובנוסף נסוגה של 2.5 מ' מעל קומת הקרקע.		עד 10 ק.ק.									500 עד	300	תעסוקה ו/או מלונאות,
		עד 15 ק.ק.									501-750		
		בין 16-20 ק.ק. +									מעל 750		
											150	200	ש.צ.פ.
											1550	100	דרך מאושרת

הערות

1. תוספת שטחי שירות וקומות מתחת למפלס הכניסה לשם עמידה בתקן החנייה, לא תהווה סטייה לתכנית זו.
2. גובה המבנה יהיה באישור משרד הביטחון והרשות לתעופה האזרחית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתרי בניה**

- 1 אישור תכנית פיתוח ותשתית בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- 2 אישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול את פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- 3 הבקשה להיתר תכלול את עיצוב הבניין, חומרי הבניין והתאמתו למערך הבינוניים הסמוכים תוך שימת לב לחיבור עם הבינוניים הסמוכים באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- 4 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הריסת המבנה הקיים.

6.2. עיצוב אדריכלי והוראות כלליות

1. **בינוי -**
הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי בעת הבקשה להיתר הבניה.
2. **חמרי גלם**
המבנים יהיו בציפוי חומרי גלם עמידים עפ"י הנחיות אדריכל העיר.
3. **גגות**
הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג כפוף לתכנית רג/מק/340/16/1.
4. **מתקנים :**
לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבינוניים.
למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית ולמיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.
5. **אנטנת T.V :** תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
6. **שלטים ומתקני פרסום :** לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט מספר מואר ושילוט רחובות, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

6.3. הוראות כלליות

1. הוראת מעבר
עד לפקיעתה של תכנית זו יותר המשך שימוש במבנים הקיימים כדין למטרות שהותרו ערב אישורה של תכנית זו.
2. בקומת הקרקע של הבינוניים לאורך הרחובות הבונים ואהליאב תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלפחות 2.5 מ' ולפחות בגובה הקומה המסחרית, ובנוסף נסיגה של 2.5 מ' מעל קומת קרקע.
3. ניתן יהיה להגדיל שטח מגרש בדרך של תכנית של איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
4. בכל מקרה זכויות הבנייה יהיו בהתאם למגבלות קווי הבניין ומספר הקומות. במידה ולא ניתן יהיה לממש את כל זכויות הבנייה במגבלות אלו, זכויות הבנייה יפחתו בהתאם. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית
5. יובטח טיפול נאות לפי דרישת מה"ע במרחב הציבורי, לרבות שטח פתוח שבו יש זיקת הנאה למעבר הציבור, כולל עמידה בדרישות הבאות :

רוחב מעבר ציבורי לא יפחת מ-2.5 מ'
6. במקום שיופעלו בתי קפה ועסקים בתחום המרחב הציבורי, תהיה חובה להשאיר שטח פנוי למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'.
7. המרחב הציבורי יכלול מעבר ברוחב 2.5 מ' מינימום מוגן משמש ומגשם לתנועת הולכי רגל בין הביניים על ידי קולונדה או כיצא בזה.
8. לא תותר הקמת מתקני תשתית [כגון תאי שנאים, ארונות חשמל ותקשורת] בתחום המרחב הציבורי- כל המתקנים כגון אלה יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בתחום הבניין הנוגע להם ובתיאום ארכיטקטוני לחזות הבניין.
9. כל המבנים והבליטות הקשורים בבנין נתון, כגון פתחי אורזר למרתפים וכיצא באלה, יותקנו בתחום הבנין ובתיאום ארכיטקטוני לחזית המבנה, ולא תותר הקמתם או הבלטתם בתחום המרחב הציבורי אלא אם יוכח שמיקומם לא יהווה מטרד. המרחב הציבורי יכלול ערוגות מגוונות בשיעור שלא יפחת מ-25% מכלל השטח הפנוי בין הביניים. עומק מינימלי של קרקע בערוגות המיועדות לגינון לא יפחת מ-0.6 מ' ועומק הקרקע במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ'.

6.4. תנאים להיתר בניה בנושאים של איכות הסביבה - בנייה ירוקה שיהיו חלק מהבקשה להיתר וכן טיפול בקרקעות מזוהמות.

1. תנאי לכל היתר בניה, לרבות היתר להריסה, בתחום התכנית יהיה עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה. ממצאי הסקר יוטמעו בהיתר הבנייה. נקיטת אמצעים לטיפול בזיהום קרקע, במידה שיימצאו, יהיו תנאי להוצאת היתר בניה.
2. כל היתר בניה בתחום התכנית, לרבות היתר להריסה יהיה כפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן.
3. תנאי להיתר בניה יהיה מיקום פתרונות לאצירת פסולת מוצקה, לרבות מתקני מיחזור בתחום קוי הבנין.
4. תנאי להיתר בניה יהיה מיקום מקורות קרינה אלקטרומגנטית [כגון: חדרי שנאים, חדרי חשמל, ארונות חיבור] באופן שיבטיח מניעת קרינה העולה על 2 מיליגאוס במקום המיועד למגורים או לשהיה מתמשכת של אנשים.
5. תנאי להיתר בניה לכל בניין רב קומות יהיה עריכת בדיקה אקלימית מקצועית של הצללה ורוחות והצעת פתרונות לבעיות צפויות עקב הצללה ולמניעת מטרדים וסיכון מאקלים קשה או מסוכן במפלס הולכי רגל בחזיתות ובכניסות לביניים ובמרחב הציבורי שביניהם.
6. תנאי להיתר בניה לכל בניין יהיה נספח מפורט בנושא בנייה ירוקה והוכחת עמידה בתקן שבתוקף. נספח בנייה ירוקה יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - 6.1. שימור מים [מרבצים, מזגנים, מים אפורים].
 - 6.2. שימור אינרגיה [תאורה, בידוד תרמי, הצללה, סוגי צמחיה, חימום מים וכו].
 - 6.3. שימוש באנרגיה ממקורות חלופיים במידת האפשר [כגון: תאים פוטו-וולטאיים, טורבינות רוח וכיו"ב].
 - 6.4. שימוש בחומרי בניה ממוחזרים.
 - 6.5. טיפול בפסולת בניה, לרבות פסולת הנוצרת מעבודות הריסה או בנייה.
 - 6.6. ניתוח תכנון כיווני אוויר בבנין.
 - 6.7. תכנון אקוסטי.
 - 6.8. תכנון גינון חסכני מים.
 - 6.9. הפרדת פסולת למחזור/שימוש חוזר.
 - 6.10. שימוש בגגות ומרפסות, בנוסף לגגות המרתפים, לגינון ולארובות אור ואויר.
 - 6.11. הוצאות הפינוי כולל הוצאות הפיתוח יחולו על בעלי הקרקע או חליפיהם. פינוי הריסות ופסולת בניין תיעשה בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ר"ג וע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לגריסת פסולת בניה.

--

6.5 תשתיות

1. בשטח התכנית יותקנו קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים והעיריה תהיה רשאית להעביר בתחום המגרשים מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או בא כוחו.

6.6 חניה

1. החניה תהיה כולה תת קרקעית ובתחומי המגרש בלבד.
2. הכניסות והיציאות לחניונים יהיה על פי נספח התנועה שיוגש בעת הוצאת היתר בניה.
3. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. התקן יחושב על פי זכויות הבנייה הקבועות בתכנית בהפחתה של 25%.
4. במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל מקומות החניה הנדרשים במגרש ישולם תשלום בגין המקומות החסרים לקרן חניה של עיריית רמת גן, בכל מקרה יועדף שימוש בחניה ציבורית על חניות בתחומי המגרש.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.8 תוקף לתכנית

תוקף התכנית הוא ל 5 שנים. לאחר 5 שנים מיום אישור התכנית כדין התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התוכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל.ר.****7.2 מימוש התוכנית לאחר מתן תוקף לתכנית**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית רמת גן			מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
				שונים ל.ר.	בעלי עניין בקרקע
			57183550	גיל שנהב	עורך התכנית
			42675710	לאה שפרבר	

כנען שנהב
אדריכלים בע"מ

2.1.2013
שם אדריכל לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מס' רישיון 19351

26.12.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 14