

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1358/ב

שם תוכנית: רח' אבא הלל (בורסה)

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת-גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מאושרת

גרסה מס' 12
תאריך: 21.3.2013

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' רג/1358/ב תכנית מוקדמת מס' רג/340 על תקוניה, רג/838</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2012.016 מיום 26/08/2012</p> <p>מס' מיום ותוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 112 מיום 22/10/2012</p> <p>מס' 124 מיום 10/11/2012</p> <p>מס' 108 מיום 18.3.13</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1358/ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.10.2012 לאשר את התכנית גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית 21.4.13</p>
<p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה את הריסת המבנים הישנים שלאורך רח' אבא הלל ובינוי חדש המהווה דופן אורבאני לרחוב, זאת על פי "תכנית הצל" לרחוב. כמו-כן מאפשרת התכנית את הרחבת רח' חילזון, בתחום התכנית, עפ"י התקפה רג/838.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

20/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר | 2012

עמוד 2 מתוך 19

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית רח' אבא הלל (בורסה)

מספר התוכנית רג/1358/ב

שטח התוכנית 6.542 דונם

שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 20/01/2013

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית
1.3 מהדורות

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית • תוכנית מתאר ומפורטת

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

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

30/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 3 מתוך 19



מאושרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן

קואורדינטה X 181800-181650
קואורדינטה Y 666060-665900

בצפון – רח' בז'רנו (תובל)
במזרח- רח' אבא הלל
במערב- רח' חילוון ורח' תובל
בדרום- חלקה 254 .

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת-גן

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

תל-אביב/יפו
רמת-גן

נפה
יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מתחם הבורסה
אבא הלל
17-25

שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	• מוסדר	• חלק מהגוש	139,138,135 456,457,465,466,467	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

20/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 4 מתוך 19



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591	27.12.79 ז' טבת תש"מ
רג/340ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית רג/340ג ממשיכות לחול.	2651	14.08.80 ב' אלול תש"מ
רג/340ג/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340ג/3 ממשיכות לחול.	4047	8.10.92 י"א תשרי תשנ"ג
רג/838	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/838 ממשיכות לחול.	4037	3.9.92 ה' אלול תשנ"ג
רג/מק/340ג/16	כפוף	הוראות תכנית רג/מק/340ג/16 יחולו על התכנית.	5305	16.6.04 כ"ז סיון תשס"ד
רג/מק/340ג/17	כפוף	הוראות תכנית רג/מק/340ג/17 יחולו על התכנית.	5293	29.4.04 ח' אייר תשס"ד
רג/מק/340ג/19	כפוף	הוראות תכנית רג/מק/340ג/19 יחולו על התכנית.	5462	27.11.05 כ"ה חשון תשס"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	15.7.06		19	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	15.7.06	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	15.7.06	1	---	1:500	מנחה	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	אמאב תחבורה בע"מ (1995)	15.7.06	1	---	1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	שמאי מאיר צור	15.7.06	---	---	---	מחייב	לוח הקצאות וטבלאות איזון

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	51-087-0439 51-107-9659	שתל"ם שרתוי תוכנה בע"מ				
		03-6858186	0505246559	03-6858181	מודיעין 2, הרצליה 46762	5-1009285-1	סטובינצקי בע"מ				
		03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	5-1107965-9	גדישים בע"מ				
		03-6753374		03-6753780	המעגל 26, ר"ג		עיריית רמת-גן				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	5-1087043-9	שתל"ם שרתוי תוכנה בע"מ				
	03-6858186	0505246559	03-6858181	מודיעין 2, הרצליה 46762	5-1009285-1	המספק דוד סטובינצקי בע"מ				
	03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	5-1107965-9	גדישים בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	5-1050367-5	שתל"ם שרותי תוכנה בע"מ				
	03-6102928		03-6102929	היצירה 3, ר"ג	5-1107965-9	גדישים בע"מ				
	03-6858186	0505246559	03-6858181	מודיעין 2, הרצליה המעגל 26, ר"ג	5-1009285-1	המספק דוד סטובינצקי בע"מ				חוכר
	03-6753375		03-6753780			עיריית ר"ג				בעלים
	03-5750326		03-7510429	אבא הלל 25, ר"ג	5-1010078-7	מונדו 1952 בע"מ				חוכר

מאזשרת

עוה"ת התכנית (בע"ל מקצועי) מטעמו 1384												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מיקום	עודך ראשי
amavta@amav.net	03-7549950		03-7549954	הרקון 6, ר"ג	ע.מ. 557726908	אמאב תכנון א.ג., א. שורץ אדריכלים	4340 5795	0022683-1 00647473-8	אמנון ניב אמנון שורץ	אדריכל		עודך ראשי
amavta@amav.net	03-7549950		03-7549954	הרקון 6, ר"ג	512110149	אמאב תחבורה בע"מ (1995)	9464	0592902-1	אבי שפרבר	מהנדס תנועה		תנועה
moded@isbutsky.co.il	03-9603067		03-9607316	מושב חמד 125	ח.פ. 512410036	מדידות איתור ורישום מקרקעין בע"מ	542	51662377	יאיר איזבוטסקי	מודד מוסמך		מדידות
meitzor@gmail.com	03-6723145		03-6723506	כצנלסון 51, גבעתיים	ח.פ. 512241456	מאיר צור שמאי מקרקעין בע"מ	158	10088425	מאיר צור	שמאי מקרקעין		שמאות

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
לא רלוונטי	

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**

- 2.1.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מסחר, תעסוקה ותיירות
- 2.1.2 קביעת זכויות בניה והוראות להקמת בניינים לתעסוקה ותיירות.
- 2.1.3 לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מסחר, תעסוקה ותיירות ולאזור ש.פ.פ.
- 2.2.2 לקבוע שטח פרטי פתוח, עם זיקת הנאה לציבור, שלא יקטן מ-1.0 דונם בין רח' חילוון לרח' אבא הילל ובפינת הרחובות אבא הילל ובז'רנו.
- 2.2.3 לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.
- 2.2.4 קביעת זכויות בניה כדלקמן:
- א. בתאי שטח 001A, 001B יותרו 30,608 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ו/או מלון מתוכם עד 1,000 מ"ר למסחר, 1018 מ"ר שטח עיקרי לבנין ציבורי, 13,450 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הרחובות ו-19626 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הרחובות.
- ב. בתאי שטח 002A, 002B יותרו 5,472 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ו/או מלון ומסחר מתוכם עד 300 מ"ר למסחר, 182 מ"ר שטח עיקרי לבנין ציבורי, 2,450 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הרחובות ו-2,396 מ"ר מתחת למפלס הרחובות.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.
- 2.2.6 לקבוע גובה לתא שטח 001A כדלקמן:
- קומת קרקע למסחר בגובה 2 קומות, מעליה 3 קומות מסד לתעסוקה ו/או מלון ולבנייני ציבור (שבקומה הראשונה מעל למסחר) מעליהם 35 קומות לתעסוקה + 2 קומות טכניות חלקיות בגג, הכל מעל 6 קומות מרתפים.

2.2.7 לקבוע גובה לתאי שטח 002A, 002B כדלקמן:

קומת קרקע למסחר בגובה 2 קומות, מעליה 3 קומות מסד לתעסוקה ו/או מלון ולבנייני ציבור (שבקומה הראשונה מעל למסחר) מעליהם 8 קומות לתעסוקה + 2 קומות גג טכניות חלקיות הכל מעל 2 קומות מרתפים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 61542 קוונט

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עדה	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
			(-) 18,493	18,493	מ"ר	תעשייה
		36,080	(+) 36,080	---	מ"ר	מסחר תעסוקה ותיירות
		1200	(+) 1,200	---	מ"ר	בנייני ציבור

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
		001A, 002A	מסחר, תעסוקה ותיירות
		001B, 002B	ש.פ.ב.
		101,102,103,104	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	אחוזים	מ"ר
52.90	3462	68.30	4469
15.40	1007	31.70	2073
31.70	2073	100.0	6542
100.00	6542		

↓

אחוזים	יעוד	תעשייה
52.90	מסחר תעסוקה ותיירות	דרך
15.40	פרטי פיתוח	סה"כ
31.70	דרך	
100.00	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ותיירות	4.1
שימושים	(4.1.1)
א. בקומת קרקע-מסחר.	
ב. בקומה ראשונה מעל המסחר שטח בנוי לבנייני ציבור.	
ג. בקומות שמעליהן תעסוקה ותיירות עפ"י התקנים של משרד התיירות.	
הנהאות	(4.1.2)
זכויות בניה תהיינה כדלקמן:	4.1.2.1
א. בתאי שטח 001A, 001B יותרו 30,608 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ו/או מלון מתוכם עד 1,000 מ"ר למסחר, 1,018 מ"ר שטח עיקרי לבנין ציבורי, 13,450 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הרחובות ו- 19626 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הרחובות.	
ב. בתאי שטח 002A, 002B יותרו 5,472 מ"ר שטחים עיקריים למסחר, תעסוקה ו/או מלון, מתוכם עד 300 מ"ר למסחר, 182 מ"ר שטח עיקרי לבנין ציבורי, 2,300 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס הרחובות ו- 2,396 מ"ר מתחת למפלס הרחובות.	
גובה תא שטח 001A יהיה כדלקמן: קומת קרקע למסחר בגובה 2 קומות, מעליה 3 קומות מסד לתעסוקה ו/או מלון ולבנייני ציבור (שבקומה הראשונה מעל למסחר) מעליהם 35 קומות לתעסוקה ו/או מלון + 2 קומות טכניות חלקיות בגג, הכל מעל 6 קומות מרתפים.	4.1.2.2
גובה תא שטח 002A כדלקמן: קומת קרקע למסחר בגובה 2 קומות, מעליה 3 קומות מסד לתעסוקה ו/או מלון ולבנייני ציבור (שבקומה הראשונה מעל למסחר) מעליהם 8 קומות לתעסוקה ו/או מלון + 2 קומות טכניות חלקיות על הגג הכל מעל 2 קומות מרתפים.	4.1.2.3
התכליות המותרות: א. במפלס הקרקע-מסחר. ב. בשלוש קומות ראשונות- תעסוקה ו/או מלון ושטח בנוי לבנייני ציבור. ג. בקומות עליונות: תעסוקה ומלון. ד. בקומת גג: חדרים טכניים. ה. במרתפים: חניות, מחסנים ושטחים טכניים.	4.1.2.4
<u>זיקת הנאה לציבור:</u> אזורי זיקת הנאה לציבור ישמשו כגינה, ככיכר ומעברי הולכי רגל.	4.1.2.5
<u>קוי בנין:</u> קו הבנין לרחוב אבא הלל יהיה בהתאם לנספח הבינוי אשר יהיה מחייב לענין זה.	4.1.2.6

4.2	יעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית רג/340 ועם זיקת הנאה לציבור.
4.2.2	הוראות
א.	שטח הש.פ.פ. לא יקטן מ-1.0 דונם. מתוך שטח זה, שטח שלא יקטן מ-171 מ"ר ישמש ככיכר ויהיה בפינת הרחובות אבא הלל ובז'רנו כמסומן בתשריט.
ב.	אופי השטח יהיה גינה ציבורית (ירוקה), 10% משטח הגינה ישמשו כרחבה לבתי קפה, ובפינת הרחובות אבא הלל ובז'רנו. הש.פ.פ. ישמש ככיכר.
ג.	גג מרתף עליון יהיה 2.5 מ' מתחת למפלס הקרקע.
ד.	תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הש.פ.פ. כתנאי להיתר בניה.

20/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 13 מתוך 19



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח)	צמימת (וח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מסל מסחר/ מסחר ותיירות	מסל מסחר ותיירות	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח							מתחת לכניסה הקובעת	שטח שירות					עיקרי שטח
			עפ"י תשריט	6	2 + 39 קומות טכניות חלקיות	*158	70			1978	64707	19626	---	13450	29608 - תעסוקה- 1000 מסחר -	001A	תעסוקה, מסחר ותיירות	
			עפ"י תשריט	2	2 + 12 קומות טכניות חלקיות	*55	70			864	10500	2396	---	2450	5172 - תעסוקה - 300 מסחר - 5472 סה"כ - 182 ציבורי -	002A	תעסוקה, מסחר ותיירות	
											75207	22022		15900	5654	171	002B	ש.פ.פ.
														1198.0		3271		סה"כ

* מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית ע"י הוועדה המקומית בתכנית יסומנו רחבות כיבוי אש.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.1.3 תנאי להקמת עגורנים ומנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.4 תנאי להיתר בניה הינו הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ל-10 שנים.
החברה תנהל את אחזקתם של השטחים המשותפים שבתחום הבנין ובתחום המגרש שיבטיח שמירתם ברמה גבוהה.
- 6.1.5 תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים בכל הנוגע למי תהום ומשמרת מים בהתאם לתנאים שלהלן:
- 6.1.5.1 תנאי להיתר בניה הכנת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית רג"ב.
- 6.1.5.2 בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי וסקר הקרקע, עריכת סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.1.6 תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לציבור בשטח הש.פ.פ.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בנייה במגרש 002 יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבנייה על יציבות מבני סמוכים, ופתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים גובלים.
בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים, אשר להנחת דעת מהנדס העיר יבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבנייה, ככל שקיים חשש לפגיעה בהם.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. דרכים ותחנות

- 6.3.1 החניה תהיה כולה תת-קרקעית (למעט חניה תפעולית) עד לגבולות המגרש למעט במגרש 002 שבו יותר מעבר תת-קרקעי לרכב ולא לחניה.
- 6.3.2 הסדרי התנועה בקומות המרתף יהיו באישור מחלקת התנועה של עיריית רמת-גן.
- 6.3.3 שינויים בנספח התנועה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג לא יהוו שינוי לתכנית.
- 6.3.4 נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסה וליציאה מדרך השרות של רח' אבא הלל ולמיקום הכניסות והיציאות מהחניונים.
- 6.3.5 תהיה הפרדה מוחלטת בין חניוני מגרש 001 לבין מגרש 002.

- 6.3.6 מס' מקומות החניה לא יעלה על 400 מקומות חניה מתוכן 46 חניות לתא שטח 002A, ו-354 חניות לתא שטח 001A שמתוכן 100 חניות ינוהלו כחניון ציבורי אשר יהיה פתוח זמין 24 שעות ביממה לשרות הציבור. חניות אלו לא יוצמדו ולא יושכרו על בסיס קבוע למשתמשים מסוימים וימוקמו בקומות מרתף עליון כמסומן בנספח התנועה המחייב לעניין מספר מקומות החניה לציבור. תוספת מקומות חניה מעבר לקבוע תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 6.3.7 החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד למעט רצועה מתחת לדרך ברוחב של 3.5 מ' לצורך מעבר תת-קרקעי לרכב בתא שטח 002A, 002B.
- 6.3.8 רמפת הכניסה לחניה של תא שטח 002 תתוכנן כך שתוכל לשמש, ככל שיתאפשר, גם את חלקה 134 לכשיוקם בה מבנה חדש.
- 6.3.9 קומות המרתף בשני המגרשים יתוכננו במפלסים זהים זה לזה לעת תכנית עיצוב אדריכלי, על-מנת שתישמר האופציה שהמרתפים בשני המגרשים יתפקדו כחניון אחד.

20/01/2013

תכנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 16 מתוך 19


 מאשרת

6.4 הוראות מיוחדות	
6.4.1	חומרי הגמר באישור מה"ע.
6.4.2	נספח הבינוי המנחה מחייב בנושאים הבאים: א. גובה המבנה ומספר הקומות. ב. קווי הבניין.
6.4.3	תכנית תת-קרקעית בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/17.
6.4.4	תשתיות :- * בשטח תכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים וחייבים להעניק את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינוורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או בא-כוחו. * במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות באחריות הבעלים להזיזם.
6.4.5	תכנית פיתוח :- תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי הקרקע, פיתוח גנים, פיתוח מדרכות, גישות לחניה ומתקני אשפה, חומרי גמר, ריהוט רחוב, נטיעות ומיקום עצים ויסומנו בה רחבות כיבוי אש.
6.4.6	סימון לילה :- * תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה. * תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת הנחיות אישור מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.
6.4.7	איכות הסביבה :- חדרי השנאים יותקנו במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.
6.4.8	חברת ניהול :- בעלי המשרדים יהיו חייבים להתקשר עם חברות ניהול לאחזקת המבנה והחניון. הערה בעניין זה תירשם בתקנון הבית המשותף.

6.5 תנאי לאיכלוס	
6.5.1	הקמת חברת ניהול ואחזקה ל-10 שנים
6.5.2	תנאי לאיכלוס המבנה הראשון יהיה פיתוח השפ"פ וכל המרחב הציבורי עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי.

6.6 תנאים לתעודת גמר	
מינוי חברת ניהול ואחזקה	

6.7 הוצאות התכנית	
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

7.3 התכלות התכנית

במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

7.4 איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

התכנית מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965, בהתאם לטבלאות איזון ולוח הקצאה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7.5 סטייה ניכרת

7.5.1 תוספת מקומות חנייה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7.5.2 שינוי מההוראה לגבי מספר מקומות החנייה שינוהלו כחניון ציבורי יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

20/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 18 מתוך 19


מאשרת

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד: שתל"ם שרותי תוכנה בע"מ	S.T.L.M. Programming Services Ltd.	מספר תאגיד: 51-087-0439	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: המספק דוד סטובייצקי בע"מ	המספק דוד סטובייצקי בע"מ	מספר תאגיד: 51-009-2851	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: גדישים בע"מ	גדישים בע"מ	מספר תאגיד: 51-107-9659	
שם:	חתימה:	תאריך:	
שם רשות מקומית: עיריית רמת-גן		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: אמאב תכנון א.ניב, אשדוד	התאגדות א.ניב, אשדוד	מספר ע.מ.: 557726908	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: שתל"ם שרותי תוכנה בע"מ	S.T.L.M. Programming Services Ltd.	מספר תאגיד: 51-087-0439	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: המספק דוד סטובייצקי בע"מ	המספק דוד סטובייצקי בע"מ	מספר תאגיד: 51-009-2851	
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: גדישים בע"מ	גדישים בע"מ	מספר תאגיד: 51-107-9659	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: שתל"ם שרותי תוכנה בע"מ	S.T.L.M. Programming Services Ltd.	מספר תאגיד: 51-087-0439	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: המספק דוד סטובייצקי בע"מ	המספק דוד סטובייצקי בע"מ	מספר תאגיד: 51-009-2851	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: גדישים בע"מ	גדישים בע"מ	מספר תאגיד: 51-107-9659	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית ר"ג		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מונדו 1952 בע"מ		מספר תאגיד: 51-010-0787	

20/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לינואר 2012

עמוד 19 מתוך 19

מאושרת