

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1423 א

שם תוכנית: מתחם ארלוזורוב המתמיד - איזור עלית

מחוז: תל אביב יפו

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

גרסה מס' 6

תאריך: 26.3.2014

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>ת.ב.ע מס' רג/1423 א תכנית מוקדמת מס' רג/340 על תיקוניה</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה משיבתה מס' 2009016 מיום 13/09/2009</p> <p>מס' מיום</p> <p>מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 1140 מיום 10/06/2013</p> <p>משונתה מס' 1156 מיום 03/01/2014</p> <p>בשיבתה מס' מיום</p> | |
|--|--|

אישור העיר
 סגן ראש העיר
 וי"ר ועדת המסות והתכנון ובניה

2.10.13

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רג/1423 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.6.2013 לאשר את התכנית
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית
 31.3.14

| | |
|---|--|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>ת.ב.ע מס' רג/1423 א תכנית מוקדמת מס' רג/340 על תיקוניה</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 2009016 מיום 13/09/2009</p> <p>מס' מיום</p> <p>תוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 1140 מיום 10/06/2013</p> <p>שיבתה מס' 1156 מיום 03/01/2014</p> <p>שיבתה מס' מיום</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>אישור העיר סגן ראש העיר וי"ר ועדת המסות והתכנון ובניה</p> <p>20.3.14</p> | |
|---|--|

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3000
WWW.CHICAGO.EDU

דברי הסבר לתוכנית

על החלקות קיימים 4 מבני מגורים בני 3 קומות הכוללים 83 יח"ד + 5 תנויות.
על פי תכניות תקפות ניתן לבנות על כל חלקה בניין מגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג. סה"כ מס' יח"ד המותרות הוא 266 יח"ד. בשטח רצפות עיקרי 11,016 מ"ר כולל מחסנים דירתיים של 6 מ"ר לכל יח"ד וחדרי יציאה לגג של 40 מ"ר לכל יחידת דיור.

הבניינים נבנו בשנות ה-50, ונמצאים ברמה ירודה. המתחם נמצא בסמוך ובהמשך טבעי לפרויקט עלית ומוסך דן לשעבר שעל שטחם מאושרים בניינים רבי קומות.

מתחם ארלוזורוב הינו מתחם רצוף למתחם עלית.

היוזמה להתחדשות העירונית במתחם נעשתה על ידי בעלי הדירות.

בתכנית מוצעים 2 בניינים המכילים 285 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

15.7.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 17


מאושרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם ארלזורוב המתמיד – איזור עלית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רג/1423/א

מספר התוכנית

5,615 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15.7.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

כן

ועדה מחוזית

- לפי סעיף בחוק

לפי סעיף 62 א

- היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא


מאשרת

15.7.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 3 מתוך 17

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

צפון דרום -
665/450, 665/550
מזרח מערב -
181/850, 181/930

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא
כהמשך למתחם
המגורים של צומת
עלית. מצפון לרח'
ארלוזורוב, ממזרח
לרח' המתמיד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

המתמיד 17, 19, 21, 23, 25 רחוב
המצפה 1, 2 רחוב
ארלוזורוב 76 רחוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-----|---------------------|-------------------|
| 6128 | מוסדר | חלק | 498, 499, 500, 501 | 502 |
| | | | | |
| | | | | |

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 |
|-------------|------------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מאזשרת

15.7.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 17

| | |
|------------|---|
| 1.6 | יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק |
|------------|---|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 16.2.06 | 5495 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/16/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. | בכפיפות | רג/340/ג/16/1 |
| 7.7.03 | 5203 | על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/17. | בכפיפות | רג/מק/340/ג/17 |
| 27.12.79 | 2591 | תוכנית רג/340 על שינוייה לא תחול על תוכנית זו למעט המפורט בטבלה שלעיל | ביטול | רג/340 על שינוייה |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------------|---|-------------------|---------------|-------------|--------|--------------|----------------------|
| | | כנען שנהב אדריכלים אדי לאה שפרבר | 15.7.2013 | | 17 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | | כנען שנהב אדריכלים אדי לאה שפרבר | 15.7.2013 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט |
| | | כנען שנהב אדריכלים אדי לאה שפרבר | 15.7.2013 | 2 | | 1:500 | מנחה בלבד | נספח בינוי והתכים |
| | | חבי מתן-איני גבי שויער | 15.7.2013 | 1 | | 1:500 | מנחה בלבד | נספח תנועה |
| | | כנען שנהב אדריכלים אדי לאה שפרבר | 15.7.2013 | 1 | | 1:1000 | מנחה בלבד | נספח תוכנית הצל |
| | | אלדר שרוני | 11.2011 | | 12 | | | נספח הצללה |
| | פקיד היערות | אגרי שבתאי גונן | 17.11.2011 | 1 | | | מחייב | נספח עצים |
| | המשרד להגנת הסביבה | אלדר שרוני | 11.11.2011 | | | | | סקר היסטורי |

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

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

1.8.1 יוזם ומגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | יוזם |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------------------|--|------------|-----------|----------------------------|-------|
| | 03-6753375 | | 03-6753579 | רח המעגל 35 ר"ג | הועדה המקומית | | | ועדה מקומית | 1.8.2 |
| | | | 03-6938380 | בית אמות משפט שדרות שאול המלך 8 ת"א | בעלי הדירות בייצוג עו"ד יריב בר דיין / | | | בעלי הדירות הכלולות בתכנית | |

1.8.3 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מורשי חתימה |
|-------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|--|-----------|----------------|---|
| liat@yamsuf.co.il | 09-9556702 | 054-6898829 | 09-9717420 | הסדנאות 8 ת.ד. 12150 הרצליה 46733 | מדליים סוף ברמת גן בע"מ ח.פ. 51-450848-0 | 57871329 | צחי עומר מנכ"ל | צחי עומר ברו דוידסון רוני הרש יואב פפושדו |

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | בעלי הדירות הכלולות בתכנית |
|--------------------|------------|--------|------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|----------------------------|
| yariv@gfblaw.co.il | 03-6960202 | ----- | 03-6938380 | בית אמות משפט שדרות שאול המלך 8 ת"א | | 17713 | 059249987 | נציג הדירורים עו"ד ד יריב בר דיין | בעלי הדירות הכלולות בתכנית |

מאושרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו.

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|---------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|---------------|
| irit@canshen.co.il | 03-6471997 | | 03-6496644 | קרית עתידים 2 ת.ד. 58188 | | 39543 | 57183550 | גיל שנהב | אדרי | עורכי התכנית |
| amavavi@netvision.net.il | 03-6425668 | 0545/924499 | 03-6425668 | טורציינר 4 ת"א | | 00019351 | 42675710 | לאה שפרבר | אדר | |
| gabi@matan-eng.co.il | 03-5625918 | | 03-5625919 | בית הלל 20 תל אביב | | 10914 | 7780273 | חבי מתן - אינגי גבי שוינר | אינגי | נספח תנועה |
| margd@netvision.net.il | 03-6121862 | | 03-6121861 | הבונים 9 רמת גן | | 00040091 | 58382896 | ד. מרגלית | אדרי נוף | נספח נמי יעוץ |
| MODED@ISBUTSKY.COM | 03-9603067 | | 03-9607316 | מושב חמד 125 | | 542 | 051662377 | יאיר איזבוצקי | מודד | |
| esharony@netvision.net.il | 098854576 | | 098854291 | ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160 | | | | | אדרי שרונג הנדסה סביבתית | נספח הצללה |
| Gonen.main@gmail.com | 097496374 | | 097493123 | ת.ד. כוכב 44864 יאיר | | | | שבתאי גונן | אגרונום | נספח עצים |
| esharony@netvision.net.il | 098854576 | | 098854291 | ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160 | | | | | אדרי שרונג הנדסה סביבתית | סקר היסטורי |

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 |
|-------------|---|
| מרחב ציבורי | דרכים ושטח פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה לציבור |

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 לרווחת דיירי הבנינים על ידי פינוי, של 4 מבנים קיימים, הריסתם, ובינוי מחדש של שני מגדלים, בני 30 קומות כל אחד ובהם 285 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד.
- 2 קביעת זכויות בניה והוראות בנייה, כדלהלן:
 - א. סה"כ השטח העיקרי 29,450 מ"ר + 3,420 מ"ר למרפסות בלבד ו-300 מ"ר מועדון דיירים [150 מ"ר לכל בניין].
 - ב. מספר יחיד לא יעלה על 285 יחיד.
 - ג. 40 יחיד מתוך סה"כ יחיד לא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי לדירה.
 - ד. סה"כ שטחי שירות מעל מפלס הכניס לא יעלה על 15,000 מ"ר.
 - ה. הקצאת 20,000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
 - ו. הקצאת 400 מ"ר שטחים מבונים לצרכי ציבור בבניי המגורים.
 - ז. מסי הקומות לכל בניין לא יעלה על 29 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית חלקית על הגג.
- 3 קביעת קווי הבניה.
- 4 קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.
- 5 קביעת זיקת הנאה לציבור בשטח הפרטי הפתוח. כמסומן בתשריט.
- 6 קביעת חניון תת קרקעי בתחום המגרשים.
- 7 קביעת מתחם איחוד וחלוקה של קרקע.
- 8 קביעת שטח ציבורי פתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.615 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית מתארי | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------|----------|-------------------|
| <p><u>הערות למצב המאושר</u></p> <p>לפי רג/340/ג/15 ניתן להוסיף לכל יח"ד 6 מ"ר שטח עיקרי לפי רג/340/ג/21 ניתן להוסיף לכל יח"ד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לגג, לא כולל מרפסות</p> <p><u>הערות למצב ההמוצע</u></p> <p>בנוסף 3,420 עבור מרפסות ו 300 מ"ר מועדון דיירים</p> | 29,450 | 18,434 | 11,016 | מ"ר | מגורים |
| <p>לפי רג/מק/9 ניתן להוסיף 2 יח"ד על כל יח"ד המיועדת להריסה</p> | 285 | 19 | 266 | מס' יח"ד | |
| | | | 15% | אחוזים | מסחר |
| | 400 | 400 | ----- | מ"ר | שטח למנסדות ציבור |
| | | | | | סה"כ |

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.

15.7.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 17


מאשרת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| הערות | | תאי שטח כפופים | | זיקת הנאה לציבור | תאי שטח | יעוד |
|-------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| הערות | תהיה תת קרקעית | תהיה תת קרקעית | זיקת הנאה לציבור | | | |
| | | | | | 102/1 101/1 | מגורים ד' |
| | | V | V | | 102/2, 101/2 | שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור |
| | | | V | | 102/5, 102/4, 101/5, 101/4 | |
| | | | | | 301, 302 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | 201-205 | 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

| מחצית מוצע | | מחצית מאושר | |
|------------|------|-------------|------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 79.3 | 4453 | 85.7 | 4813 |
| 6.2 | 345 | - | --- |
| 14.5 | 817 | 14.3 | 802 |
| 100 | 5615 | 100 | 5615 |

↔

| אחוזים | יעוד | יעוד |
|--------|---|-----------------|
| 79.3 | מגורים ד [כולל שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור] | מגורים ג* |
| 6.2 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| 14.5 | דרכים | דרכים |
| 100 | סה"כ | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושי

| | | |
|---|--|------------|
| שם ייעוד: מגורים ד | | 4.1 |
| שימושים | | |
| .א. בקומת קרקע מגורים, מועדון, מוסדות ציבור, [בסמכות הועדה המקומית ניתן יהיה להמיר 250 מ"ר מגורים לשטח מסחרי] | | |
| .ב. בכל הקומות מגורים | | |
| .ג. במפלס קומות המרתף יותרו חניה ושטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה. | | |
| הוראות | | |
| .א. גובה קומה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו. | | |
| .ב. בהתאם להנחיות אדריכל העיר בעת הוצ' היתר הבנייה | | |
| .ג. שטחים מבונים לצרכי ציבור שטחים עיקרי בקומת הקרקע של כל מבנה לצורכי ציבור, כגון, עבור גני ילדים, מעונות יום ומועדונים. ניתן לרכז שטחי בניה אלה [400 מ"ר] באחד הבנינים. | | |
| .ד. 40 דירות מכלל יחידות הדיוור, יהיו בשטח שלא יעלה על שטח עיקרי של 63 מ"ר. | | |
| .ה. שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר ולפחות מרפסת אחת עבור כל יחידת דיוור. | | |

| | | |
|---|--|------------|
| שם ייעוד: שטח פרטי פתוח | | 4.2 |
| שימושים | | |
| .א. שימושי רווחה ונופש, נטיעות, מגרש משחקים, ריהוט גנני, פרגולות | | |
| .ב. מתחת לשטחים הפרטיים הפתוחים ניתן יהיה להקים חניה תת קרקעית למגורים. | | |
| | | |
| הוראות | | |
| .א. בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש בעת הוצאת היתר הבנייה. | | |
| .ב. עומק האדמה מעל תקרת חניונים בתחומי השפ"פ יהיה 1.5 מ'-2 מ' | | |
| .ג. בתחום השפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור. | | |
| .ד. לא תותר בניה ו/או חניה על קרקעית. | | |

| | | |
|----------------------|--|------------|
| שם ייעוד: דרך | | 4.3 |
| שימושים | | |
| .א. מיסעות וחניה | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|--|------------|
| שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח | | 4.4 |
| שימושים | | |
| .א. על פי תכנית רג/340 על כל תיקוניה ועל פי חוק התכנון והבניה | | |
| | | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| זוית | זוית מערבית | זוית דרומית | זוית צפונית | זוית חזית | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) מעל 0.00 | מספר יח"ד | אחוזי כוללים מעל הקרקע (%) | סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע | מתחת לכניסה הקובעות | | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש/ מזערי | מס. תא שטח | יעוד |
|------|-------------|-------------|-------------|-----------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------|----------------------------|--------------------------|---------------------|--------|----------------------|-------|------------------|-----------------------|------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעות | מפלס מעל הקרקע | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 12 | 2 | 8 | 5 | 5 | 4-6 | ק+29+ק חלקית | 106 | 143 | 927.6 | 24,285 | 10,000 | 7,500 | 1,710 + 14,725 | 2,618 | 101 | כולל זיקת הנאה לציבור | |
| 12 | 2 | 5 | 3.5 | 5 | 4-6 | ק+29+ק חלקית | 106 | 142 | 1323 | 24,285 | 10,000 | 7,500 | 1,710 + 14,725 | 1,835 | 102 | כולל זיקת הנאה לציבור | |
| | | | | | | | | 285 | | 48,570 | 20,000 | 15,000 | 400+300+29,450+3,420 | 4453 | | | |

[1] מרפסות השרות נכללות בשטח שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת.
 [2] תותר העברת שטחים, יח"ד, וזכויות בניה ממגרש למגרש בתחום התכנית בהיקף עד 15% מהזכויות בכל מגרש. העברת הזכויות לא תהווה סתירה לתכנית.
 [3] בסמכות הועדה המקומית ניתן יהיה להמיר כ-250 מ"ר לשטח מסחרי במגרש 102. באם יידרש לצורך יישום פינוי הבנוי של השטח המסחרי הקיים.

6. הוראות נוספות

| 6.1 תנאים למתן היתר בניה | |
|---------------------------------|--|
| 6.1.1 | הכנת ואישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרשי המגורים ולשטח הפרטי הפתוח הכולל זיקת הנאה למעבר הציבור בק.מ. 1:100 על פי דרישתו של מהנדס העיר. |
| 6.1.2 | עיצוב הביניים ופיתוח המרחב הציבורי במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. |
| 6.1.3 | תנאי לאיכלוס המגורים יהיה פיתוח השטח הפרטי הפתוח והשטח הציבורי הפתוח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר/אדריכל העיר. |
| 6.1.4 | הבטחת הריסת המבנים הקיימים לפני ביצוע הבניה החדשה, הטיפול והפינוי של פסולת הבניין יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. |
| 6.1.5 | תנאי למתן היתר בנייה למגרשי המגורים הוא מתן התחייבות להקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף של החניון והשטחים הפתוחים, כולל אחזקת בנייני המגורים החדשים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנה. אין בהוראה זו כדי לחייב התקשרות עם חברה מסוימת למשך כל התקופה. |
| | בהתאם לכך תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). תנאי לאיכלוס יהיה הקמת החברה בפועל. |
| 6.1.6 | תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה בחינת מזעור השפעת הרוח. מסקנות הבדיקה יוטמעו בהיתר הבניה, כמו כן, בתוכנית זו ייבחנו על ידי היחידה הסביבתית בעיריה נושאים סביבתיים נוספים ככל שתמצא לנכון. |
| 6.1.7 | תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון הוא הכנת תכנית הסדרי תנועה, שינוי רמזור באישור משרד התחבורה. |
| 6.1.8 | תנאי לאיכלוס המגורים יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לפי התכנית המאושרת. |
| 6.1.9 | בעת הגשת היתר הבניה תוגש תכנית מצבית ועליה סימון כל העצים הקיימים באתר: תכנית הפיתוח תבטיח במידת האפשר את שמירתם של רוב העצים הקיימים באתר |
| 6.1.10 | תנאי להיתר בניה לכל בנין יהיה אישור נספח מפורט בנושא בניה ירוקה הבניה תהיה בהתאם להוראות שבנספח המאושר. |
| 6.1.11 | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה כחוק או בהסכמת הבעלים. |
| 6.1.12 | תנאי להיתר בניה /חפירה יהיה הכנת תוכנית מפורטת לדיגום גז קרקע, כולל עומק המרתפים, לבחינת הצורך במיגון חללים תת קרקעיים של המבנים, בהתאם להנחיות הסקר ההיסטורי שנערך על ידי משרד אלדד שרוני מיום נובמבר 2011. |
| 6.1.13 | עריכת סקר הימצאות מזהמים במי תהום בהתאם להנחיות רשות המים, לאחר קבלת תוצאות הסקרים שפורטו לעיל, רשות המים תקבע עמדתה בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית. |
| 6.1.14 | ביצוע הנחיות פקיד היערות מיום 20.11.2011, ביחס לעץ חרוב מס' 74- יש להציג מפרט שימור, כתנאי להיתר הבניה, עץ ברז מס' 54 –יש להעתיק או לשלם ערך חילופי בעת בקשת הכריתה, ושני עצי סיגלון מס' 12,14 שיש להעתיקם. |
| 6.1.15 | תנאי להוצאת היתר בניה יהיה העתקת קולטי השמש, במידה וקיימים, בבניינים שברח' המתמיד 14, רח' המתמיד 12, רח' ז'בוטינסקי 22 ורח' ז'בוטינסקי, 24 ככל שניתן למקומות שבהם תתאפשר 4 שעות הארה ביום קיצון חורף 21 לחודש דצמבר, בהתאם לדו"ח ההצללה המצורף לתכנית. |

6.2 עיצוב אדריכלי והוראות כלליות

1. **בינוי -**
הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והחתכים, ניתן יהיה לשנות באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
2. **חמרי גלם**
המבנים והגדרות יצופו עפ"י הנחיות אדר' העיר.
3. **גגות**
הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג כולל פרגולות בלתי מקורות בשטח 20 מ"ר כל אחת.
4. **מתקנים :**
לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. 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.
7. **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.**
8. **תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לטיפול האקוסטי שיידרש על פי יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.**
9. **40 יח"ד מכלל יח"ד, יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר.**
10. **שטח ממוצע למרפסת יהיה 12 מ"ר, ולפחות מרפסת אחת בכל יח"ד.**
11. **עומק אדמה מעל תקרת חניונים בתחומי השפ"פ יהיה בין 1.5-2.0 מ'.**
12. **התכנית התת קרקעית לא תעלה על 85%. התכנית הפנויה תהיה ככל הניתן במרוכז, או בשולי המגרש.**

6.3 חניה

1. **החנייה תהיה כולה תת קרקעית.**
2. **מרתפי החנייה יהיו בתחומי המגרשים בלבד (כולל שטח פרטי פתוח).**
3. **מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה + 15% לאורחים.**
4. **הכניסה לחניות, תהיה בהתאם לנספח התנועה המצ"ב.**
5. **נספח התנועה יהיה מנחה, למעט מיקום הכניסה ויציאה לחניון שלגביהם נספח התנועה יהיה מחייב.**

6.4 הוראות פיתוח

1. **פיתוח המגרש :** גובה ה- [0.00] של הבניינים, מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתאום עם אדר' העיר.
בחזית הבניינים שבאזורי המגורים המיוחד ובשטחים הפתוחים שבקומות הקרקע (בתחומי הגינון בלבד, על פי תוכנית הפיתוח), עומק שכבת הקרקע הטבעית מעל תקרת החניון התת קרקעי, יהיה לפחות 1.5-2.0 מ' שתאפשר נטיעות באופן שמפלס פני הקרקע לא יעלה על פני המדרכה הגובלת ו/או מגרש גובל.
2. **תכנית בנויה :** התכנית הפנויה מעל ומתחת פני הקרקע תהיה 15% משטח המגרשים [כולל הש.צ.פ.] שטח זה מיועד לגינון ולהחדרת מי נגר עילי למי תהום ויהיה פנוי מכל בנייה ואספלט, כפוף לתכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/17. התכנית הפנויה תהיה ככל הניתן במרוכז, או בשולי המגרש.

| |
|---|
| <p>3. מערכות ותשתיות :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנגר העילי ייקלט במגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת. • פתרונות הביוב והניקוז עבור בנייה מתחת למפלס הרחוב יבוצאו ע"ח היזם. • כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. • פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. <p>4. עצים : שימור, כריתה, העתקה, על פי הנחיות נספח העצים המצ"ב.</p> |
| <p>6.5 רישום התכנית ורישום זיקות הנאה</p> <p>בחזית הצפונית של תא שטח 101 הפונה לרח' המתמיד תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ברוחב של 3.0 מ' כמסומן בתשריט. [101/4] שזה יאפשר למעבר לרכב מוטורי מרח' המתמיד לרח' גלעד באם יידרש</p> <p>בחזית הדרומית של תא שטח 101 הפונה לרח' מצפה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ברוחב של 2.0 מ' כמסומן בתשריט. [101/5]</p> <p>בחזית הצפונית של תא שטח 102 הפונה לרח' המתמיד תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ברוחב של 1.5 מ' כמסומן בתשריט. [102/4]</p> <p>בחזית הדרומית של תא שטח 102 הפונה לרח' ארלוזורוב תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ברוחב של 1.0 מ' כמסומן בתשריט. [102/5]</p> <p>בחזית המזרחית של תא שטח 101/1 הפונה לחלקות 690 ו 700 תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 12 מ' כמסומן בתשריט. [101/2]</p> <p>בחזית המזרחית של תא שטח 102/1 הפונה לחלקה 730 תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 12 מ' כמסומן בתשריט. [102/2]</p> <p>הרישום יבוצע בהסתמך על מפות לצרכי רישום ובהתאם להוראות סעיף 125 פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רמת גן כחוק.</p> |
| <p>6.6 סטייה ניכרת</p> <p>1. תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בגובה הבניין ,, צירוף שטח המרפסות אל שטח הדירות בתחום התכנית, יהיו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 [19] לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p> <p>2. באם תמומש חלופה של התחברות של רחוב גלעד עם רחוב המתמיד בתכנית רג/1523/א שבהליכים, חלופה זו לא תהווה שינוי לתכנית רג/1423/א</p> |
| <p>6.7 הוראות רשות המים - בהתאם לסעיף 26 בהוראות תכנית תמא/34/ב/4</p> <p>1. עריכת סקר גז קרקע, לבחינת הצורך במיגון חללים תת קרקעים, בהתאם להנחית המשרד לאיכות הסביבה - כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. בהתאם לממצאי סקר גז הקרקע, ובמידת הצורך, עריכת סקר הימצאות מזהמים במי תהום בהתאם להנחיות רשות המים - כתנאי להיתר בניה</p> |
| <p>6.8 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק</p> |
| <p>6.9 התכלות התכנית</p> <p>1. תוקף התוכנית הוא לחמש שנים מיום אישורה כדין, עם אפשרות הארכה ע"י הועדה המחוזית לשנתיים נוספות, אשר בסיומן ככל שלא יוצא היתר בניה תפקע התכנית והזכויות מכוחה.</p> |
| <p>7. ביצוע התוכנית</p> |
| <p>7.1 שלבי ביצוע - כל בניין יהווה שלב בפני עצמו</p> <p>7.2 מימוש התוכנית זמן משוער לביצוע תכנית זו 10- שנים מיום מתן תוקף לתכנית</p> |

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|-------|--|------------|---|-------------------|
| 2.10.13 | | הועדה המקומית | | ועדה מקומית | מגיש ויוזם התכנית |
| 29.9.13 | | יריב בן-דיין, עו"ד מ.ר. 1773 שד' שאול המלך 8 בית אמות משפט תל-אביב | 059249987 | נציג בעלי הדירות עו"ד ד יריב בר דיין | יוזם |
| 29/9/2013 | | מגדלי ים סוף ברמת גן בע"מ ח.פ. 51- 450848-0 | 57871329 | מגדלי ים סוף ברמת גן בע"מ ח.פ. 51- 450848-0 ע"י צחי עומר מנכ"ל | יוזם בפועל |
| 29-9-13 | | יריב בן-דיין, עו"ד מ.ר. 1773 שד' שאול המלך 8 בית אמות משפט תל-אביב | 059249987 | נציג בעלי הדירות עו"ד ד יריב בר דיין | בעלי עניין בקרקע |
| 17.9.13 | | כנען - שנהב אדריכלים | 57183550 | כנען שנהב אדריכלים | עורך התכנית |
| 17.9.2013 | | | 4/267571/0 | אדרי לאה שפרבר | |

אשרה למה שפרבר
לפניו ערים ואדריכלות
מסי רישיון 19351

מאזשרת

15.7.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 17