

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/996/3 א

מתחם ככר רמב"ם - מתחם תל השומר

גובה מס' 8
תאריך 2.5.2013

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תוכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ת.ב.ע מס' רג/996/3 א תכנית מוקדמת
מס' רג/340/א אונול
רג/996/א רג/65/א
בהודעה להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 2006021 מיום 24.12.06
מיום
יחידות בהחלטת הועדה המחוזית
מס' 1103 מיום 5.3.2012
מס' 1125

אישור סגירת תוכנית
לענין הועדה המקומית
מס' 9513
תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רג/996/3 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
5.3.2012
ביום 17.12.2012 לאשר את התכנית
29.4.2013
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית
29.5.13

דברי הסבר לתוכנית

עריית רמת גן מעוניינת בהשארת ככר עירונית במרכז העיר.
תכנית זו נועדה על מנת להעביר את זכויות הבנייה הקיימות
בככר רמב"ם(מתחם א') לאזור תל השומר (מתחם ב').
בככר רמב"ם (מתחם א') ישארו רק מבנים לשימור ומבנים למטרות ציבוריות
ואילו כל זכויות הבנייה למגורים יעברו למתחם תל השומר(מתחם ב').

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם רמב"ם - מתחם תל השומר - חילופי שטחים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רג' / 996 / 3 / א

מספר התוכנית

מתחם א' - ככר רמב"ם - 14.596 דונם
מתחם ב' - תל השומר - 13.746 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים לתוקף

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 2.5.2013, 17.04.2012

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

- ללא איחוד ו/או חלוקה

- כן

- לא

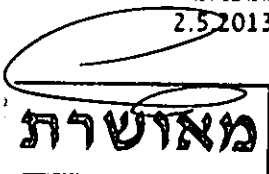
- ועדה מחוזית

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות במתחם א' - ככר רמב"ם.

סוג איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף¹² בחוק היתרים או הרשאות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 15

2.5.2013



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

182700	קואורדינטה X	מתחם א'
665600	קואורדינטה Y	
185900	קואורדינטה X	מתחם ב'
662200	קואורדינטה Y	

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן

שכונה
רחוב
מספר בית
מתחם א' – ככר רמב"ם
מתחם ב' – תל השומר
מתחם א' – רחוב ביאליק
מתחם ב' – רחוב גילדסגיים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית מתחם א'				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	• מוסדר	• חלק מהגוש	,419,420,421,422,423 2	22,35,55
מתחם ב'				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	• מוסדר	• חלק מהגוש	19,24,25,677,679,810	18,26,27,28,681

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
996/ג	1א, 1ב, 1מ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שטח ללא שיפוט

2.5.2013

עמוד 4 מתוך 15

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 על כל תיקוניה	• שינוי	תוספת זכויות לא יחולו במתחם ב'. כל הזכויות למתחם זה יקבעו בתכנית מפורטת.		
רג/996	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	4686	1.10.1998
רג/865 תל השומר	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	4445	26.9.1996
תמא/4/2	כפיפות	על מתחם תל השומר(מתחם ב') חלות הוראות והגבלות בניה לגובה-מישור קוני, כמפורט בהוראות תמא/4/2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.1997

()

2.5.2013

עמוד 5 מתוך 15

מאושרת

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק פרנס, א.גבירצמן מתכננים בע"מ	2.02.2012 2.05.2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
		יצחק פרנס, א.גבירצמן מתכננים בע"מ	2.02.2012	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אמאב תחבורה	2.02.2012	1		1:500	• מנחה	נספח תנועה
		אמאב	2.02.2012	1		1:500	• מנחה	נספח פיתוח

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מאשרות

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות המקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6753375		03-6753717	המעל 26 רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן					

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע - מתחם ככר רמב"ס										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Anat_ab@shikunbinui.com	03-6304905		03-6301586	רח' הירדן 11 ת.ד. 1133 קרית שדה התעופה	ביאליק 23 ר"ג	עיריית רמת גן				בעלים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע - מתחם תל השומר										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				125 בגין ר"ג		מ.מ.ג.				בעלים
				ביאליק 23 ר"ג		עיריית רמת גן				בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
itzik@gwireman.com	03-7521264	050-4400844	03-7526666	סמטת אלברט 1 ר"ג	510844939	א.ג.ב.רצמן מתכנתים בע"מ	39146	056023955	יצחק פרנס	אדרי	עורך ראשי
	03-7549950		03-7549954	רח' הרקון 6, ר"ג		אמאב תחבורה			אבי שפר בר	אינז'ינר	יועץ תנועה
	03-7549950		03-7549954	רח' הרקון 6, ר"ג		אמאב			אמנון שוורץ	אדרי	יועץ פיתוח

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

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.

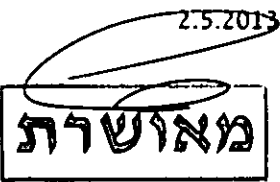
2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. שינוי יעוד משטח למרכז מגורים משולב ושטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח ומבנים למוסדות ציבור מעל חניון ציבורי במתחם א' (ככר רמב"ם).
2. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לאזור מגורים ד' במתחם ב' (תל השומר).
3. פיתוח כיכר עירונית ראשית אשר תכלול מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וחניון תת קרקעי ציבורי, תוך שימור בית האזרח ותחנת האוטובוס ההיסטורית, בכיכר רמב"ם.
4. הקמת שכונת מגורים חדשה במתחם תל השומר עפ"י תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
5. ביטול קטע דרך רחוב הרואה בתחום ככר רמב"ם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח למרכז מגורים משולב לשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח במתחם כיכר רמב"ם – מתחם א'.
2. שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים ד' במתחם תל השומר – מתחם ב'.
3. קביעת זכויות בנייה מירביות לאזור מגורים ד' להקמת עד 360 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר ממוצע ליח"ד במתחם תל השומר – מתחם ב', כפוף לבדיקה תחבורתית, מענה לצרכי ציבור ובדיקות נוספות, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה המירבי המותר מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא / 2 / 4.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח על גבי חניון תת קרקעי ציבורי כמענה לחוסרים באזור מרכז העיר ההסטורי במתחם א'.
5. קביעת הוראות לשימור בית האזרח ותחנת האוטובוס ההסטורית במתחם א'.
6. קביעת הוראות לפיתוח שטח במתחם א'.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים.
8. קביעת קווי בניין במתחם א'.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס במתחם א'.
10. ביטול קטע דרך רחוב הרואה בתחום ככר רמב"ם.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית במתחם א' ככר רמב"ס - דונם	14.596
--	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עקריים בלבד			- 11206	11206	מ"ר	מגורים
		0	- 140	140	מס' יח"ד	מיוחד
שטחים עקריים בלבד		0	- 5112	5112	מ"ר	מסחר
בתכנית שבתוקף לא פורטו שטחי הבניה במ"ר		25500	+ 5500	כ- 20000	מ"ר	חניון ציבורי
שטחים עקריים בלבד		2740	+ 500	2240	מ"ר	מבני ציבור

סה"כ שטח התוכנית במתחם ב' תל השומר - דונם	13.746
---	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עקריים בלבד	* 39,600		+ 39,600		מ"ר	מגורים
110 מ"ר ליח"ד	* 360		360		מס' יח"ד	

* כפוף לאישור תכנית מתאר בסמכות מחוזית.

סה"כ שטח התוכנית - דונם	28.342
-------------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח פתוח ומבני ציבור	101	
ככר עירונית	201	
דרך קיימת	401	
שטח ציבורי - דת	501	
מגורים ד'	301	

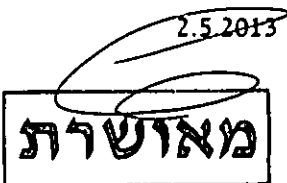
על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור – מתחם א'	
שימושים	
4.1.1 ש.צ.פ. ובנייני ציבור ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה	
.א.	
4.1.2 הוראות	
.א.	<p>1. על המגרש יוקמו מבני ציבור על פי הצורך בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן תוך כדי התייחסות למבני הציבור הקיימים במתחם.</p> <p>2. סה"כ שטחי הבניין יהיו:</p> <p>שטח עיקרי – 2740 מ"ר (כולל את שטח בית האזרח ובית הכנסת).</p> <p>שטח שרות מעל הקרקע - 1000 מ"ר.</p> <p>שטח שרות מתחת לקרקע – 1,500 מ"ר. -לא כולל חניה</p> <p>3. תוספת השטחים יהיו בתוך קונטור המבנים הקיימים לשימור.</p> <p>4. גובה מבני הציבור יהיה עד 4 קומות.</p>
.ב.	בית האזרח
בית האזרח יוגדר מבנה לשימור. המבנה ישופץ וישמש כמבנה ציבורי ע"פ הנחיות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.	
.ג.	בית הכנסת
בית הכנסת המרכזי ישופץ ע"פ הנחיות אדריכל העיר.	
.ד.	הבאר
התניית השימוש בעתיד של הבאר הקיימת [שאינה פעילה היום], באישור משרד הבריאות.	
.ה.	תנועה וחניה
לא תותר כל חניה במפלס הקרקע	

4.2 שם ייעוד: ככר עירונית – מתחם א'	
שימושים	
4.2.1 ככר עירונית ע"פ השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה.	
.א.	
4.2.2 הוראות	
.א.	ככר רמב"ם תורחב ותתוכנן מחדש בהתחשב עם המבנים הקיימים והחניון הציבורי שיוקם מתחתיה.
ככר עירונית – מתחם א' ככר רמב"ם	

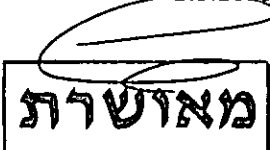
4.3 שם ייעוד: דרך – מתחם א'	
שימושים	
4.3.1 דרכים ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה	
.א.	
4.3.2 הוראות	
.א.	דרכים במתחם א'-ככר רמב"ם
ע"פ תכנית בניין ערים רג/996	
.ב.	תחנת אוטובוס להעתקה ולשימור
<p>עם ביצוע הרחבת הדרך בפועל, תחנת האוטובוס ההסטורית שברחוב לבבי תועתק ממקומה ותשולב בתחום השטח המוגדר כ-שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור שבסמוך, בתאום עם אדריכל העיר והועדה לשימור מבנים של עיריית רמת גן.</p>	



<p>שם ייעוד: חניון ציבורי – מתחם א'</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים מתחת לפני הקרקע</p>	<p>4.4.1</p>
<p>חניון ציבורי ומבני עזר.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>1. מתחת לככר העירונית ומתחת לשטח המוגדר כשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, יוקם חניון ציבורי לרווחת תושבי העיר, בשטח של 25,000 מ"ר הכולל כ- 600 מקומות חניה ב-4 קומות מתחת לפני הכיכר. תוספת מקומות חניה לציבור לא תהווה שינוי לתכנית. 2. נספח התנועה הינו מנחה. שינוי בכניסות ו/או ביציאות מהחניון (מיקום או שינוי אחר) לא יהווה סטיה מהתכנית. 3. החניון ינוהל ע"י העיריה והקצאת החניות בו יהיו לטובת פתרון חוסרים באזורי המגורים והמסחר הסמוכים. 4. החנין ירשם על שם מנהל מקרקעי ישראל על פי הסכם שייחתם בין העריה והמנהל בגין תכנית רג/996/3 א. 5. תנאי למתן היתר לחניון אישור היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג.</p>	<p>א. חניון ציבורי מתחת למתחם א' לתאי שטח 101, 201</p>
<p>תוגש לאישור הוועדה המקומית, לפני הקמת החניון הציבורי, תכנית פיתוח אשר תכלול:</p> <p>א. מפלסי הכניסה לחניון ופיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות / מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה חדרי שנאים במרתפים, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל, טלפון וטל"כ. ב. פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי גשם לתוך הקרקע אל מי התהום בהתאם לתמ"א/34/ב/4. 1. באזור א', ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים מרעש וזיהום אויר מהחניונים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר. ד. תכנית פיתוח של הככר כולל ריהוט רחוב, תאורה וריצוף באישור מה"ע ואדריכל העיר. ה. חלק ממקומות החניה יוסבו לבית גידול לעצים. מספר מקומות החניה להסבה יקבע בשלב ההיתר בתאום עם פקיד היערות העירוני. ו. העצים הבוגרים בתחום כיכר רמב"ם ישומרו או יועתקו בתחום התכנית. ז. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>ב. תכנית פיתוח</p>
<p>א. תאום תשתיות בחניות שמתחת למדרכות. ב. ניתן יהיה באישור מיוחד של הוועדה המקומית לאפשר בניית</p>	<p>ג. תאום תשתיות</p>

2-5-2013

עמוד 11 מתוך 15



<p>חניון תת קרקעי מתחת למדרכות עד קו אבן שפה ומתחת למפרצי חניה, בהסכם מיוחד עם עיריית רמת גן בכפוף לחוק המקרקעין, עם זיקת הנאה למעבר לשרותי הנדסה מתחת למדרכה, בהתאם לתכנית בניין ערים רג/ 966 שבתוקף.</p>		
--	--	--

4.5 שם ייעוד: מגורים ד' – מתחם ב'		4.5	
שימושים		4.5.1	
מגורים		א.	
הוראות		4.5.2	
<p>א. אזור מגורים ד' במתחם ב' – תל השומר</p> <p>א. ההוראות יקבעו בתכנית בניין ערים מפורטת בסמכות מחוזית.</p> <p>ב. שימוש עיקרי למגורים</p> <p>ג. ניתן יהיה לקבוע שימושים נוספים בתחום המגרש למגורים למטרות שב"צ, שצ"פ, שפ"פ, דרך, מסחר תעסוקה שירותים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. אזור המגורים יכלול עד 360 יח"ד . מספר יחידות הדיור הסופי ייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית, בכפוף לבדיקה תחבורתית ולקיומו של פתרון תחבורתי, מענה לשטחים לצורכי ציבור, חו"ד פקיד היערות באשר לעצים הבוגרים שבתחום התכנית, ובהתאם להתניה שבסעיף קטן ז' שלהלן. שטח יח"ד ממוצע – 110 מ"ר עיקרי.</p> <p>ה. תכנית המתאר רג/340 על שינוייה לא תחול על מתחם זה.</p> <p>ו. לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכח תכנית זו למתחם, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת בסמכות מחוזית.</p> <p>ז. התכנית המפורטת תכלול הוראות לקביעת לפחות 80 מקומות חניה תת קרקעיים בשטחים הציבוריים המבונים בנוסף למקומות החנייה הנדרשים עבורם או מתחת לדרך כחניון ציבורי בבעלות הציבור ללא הצמדה למשתמשים/מגרשים מסויימים.</p> <p>ח. על התכנית המפורטת שתוצא מכח תכנית זו יחולו הוראות והגבלות תמ"א / 4 / 2, שדה התעופה בן גוריון.</p> <p>ט. הגובה המירבי המותר במתחם זה, הינו כמפורט בהוראות תמא / 4/ 2 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>י. תנאי להגשת תכנית מפורטת למתחם ב' יהיה חתימת הסכם בין ממ"י לבין עיריית רמת גן שיקבע את חלוקת הזכויות ביחידות הדיור במתחם.</p>		א.	
קו הבניין מציר דרך אזורית – דרך 4612 הוא 50 מטר.		קווי בניין	ב

4.6 שם ייעוד: שטח למבני ציבור – מתחם ב'		4.6
שימושים		4.6.1
שטח למבני ציבור ע"פ תכנית המתאר רג/ 865		א.
הוראות		4.6.2
<p>א. הוראות יקבעו בתכנית המפורטת</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר במתחם זה, הינו כמפורט בהוראות תמא / 4/ 2 ואין לחרוג ממנו.</p>	שטח למבני ציבור	א.

2.5.2013

עמוד 12 מתוך 15

מאוסרת

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מתחם א' – ככר רמב"ם

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		ע"ס תשריט
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	
שטחים פתוחים ומבני ציבור	101	6355	2740	1000	1500	120					4	4				
ככר עירונית	201	3825			25,000						4					
ד"ר	401	4416														

הערות :

1 החניון הציבורי כולל חניות בגן מבני הציבור שבמגרש " שטח פתוח עם מבנים ומוסדות ציבורי".

6. הוראות נוספות

6.1 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים לצרכי ציבור שבתחום התכנית במתחם א' ירשמו כחוק בפנקס המקרקעין ע"ש עיריית רמת גן.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 תנאים למתן היתר בנייה במתחם א'

1. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן.
2. אישור עיצוב המבנים בתאום עם אדריכל העיר.
3. תנאי למתן היתר לבית האזרח אישור תכנית שימור ושיפוץ המבנה.
4. תנאי למתן היתר לתחנת האוטובוס אישור תכנית לשימור המבנה.
5. תנאי למתן היתר למבני הציבור יהיה אישור תכנית פיתוח לכיכר אשר תכלול ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, תאורה הכל עפ"י דרישת מה"ע.
6. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום מתחם א'.
7. תנאי למתן היתר לתוספות למבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה.
8. תנאי למתן היתר לתוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413.

6.4 תנאים למתן היתר בנייה במתחם ב'

- א. תנאי להגשת תכנית מפורטת למתחם ב' יהיה חתימת הסכם בין ממ"י לבין עיריית רמת גן שיקבע את חלוקת הזכויות ביחידות הדיור במתחם.
- ב. תנאי להיתרי בניה במתחם ב' יהיה אישור תכנית מפורטת בסמכות מחוזית למתחם.

6.5 הוראות בדבר חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתרי בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מתחם א'	הבנייה במתחם א' (ככר רמב"ם) אינה קשורה בשלבי הבנייה במתחם ב' (תל השומר).
	מתחם ב'	שלבי הבניה למתחם ב' יקבעו בתכנית מפורטת.



7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישורה כחוק

2.5.2013

עמוד 14 מתוך 15

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ.י.			בעלי עניין בקרקע
		עיריית רמת גן			בעלי הקרקע
		שיכון ובינוי נדל"ן			בעל זכות בנכס
17.4.2012		א.גבירצמן מתכננים בע"מ	056023955	יצחק פרנס	עורך התכנית

2.5.2013

עמוד 15 מתוך 15


מאושרת