

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1351/א

שם תוכנית: מתחם ביטוח לאומי

גרסה מס' 8
תאריך: 21.5.2015

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת-גן
סוג תוכנית: תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן תב"ע מס' רג/1351/א תכנית מוקדמת מס' רג/340/על, רג/38/א, רג/2/4 מס' רג/4/2/34/א בהתאם להחלטת הועדה בשיבותה מס' 1014036 מיום 14/09/2014 מס' מיום מחוקקת בהחלטת הועדה המחוזית בשיבותה מס' 1184 מיום 02/01/2015 מיום מיום</p>	<p>19.5.15</p>
<p>אד"ר עליזה זינלר גרנות מתחם העיר עיריית רמת-גן אחראי על תוכנית נמרודי, עו"ר ספגית ראש העיר ויקרי גרנות המסנה לתכנון ובני</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1351/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.2.2015 לאשר את התכנית גילל גורון יו"ר הו"ד המחוזית 26.5.15</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו במרכז העיר רמת-גן היא תכנית פיתוח והתחדשות עירונית המשולבת בפינוי בינוי. התכנית ממשיכה את מגמות הפיתוח המתהוות בציר ז'בוטינסקי, תוך דגש על סביבת הולכי הרגל, עיני בניית חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וטיפוח שביל ציבורי וגינה בלב המתחם. המתחם כולל 11 חלקות בשטח כולל של כ- 7.3 דונם וממוקם בפינה המזרחית של הרחובות ז'בוטינסקי והרצל. על החלקות קיימים מבנים ביעודים שונים מסחר, מגורים, מלונאות וכן שצ"פ של שביל-מדרגות.

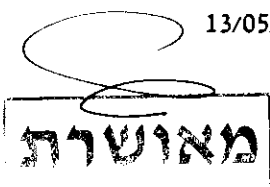
התכנית כוללת :

- בחלקה 184 שבפינת הרחובות ז'בוטינסקי והרצל קיים בניין מלון עדן המיועד לשימור.
 בחלקות שעל רח' ז'בוטינסקי מוצעים שני מגדלים שבהם עירוב שימושים של מגורים, שטחי ציבור, ומסחר, במקום המבנים הקיימים.
 בשלוש החלקות שעל רחוב הרצל מוצעות שתי חלופות בינוי:
 א. פינוי המבנים הקיימים והקמת שלושה בנייני מגורים חדשים בגובה 8 קומות + קומת גג חלקית. בנוסף, הרחבת המדרכה הקיימת ב- 1 מ'.
 ב. הריסה ובניה מחדש על פי תמא/38 ו- רג/340 על תיקוניהן, תוך מיצוי כל הזכויות הקיימות מתוקף תכנית אלה.
 שביל השצ"פ הקיים בחלקה 195 ישמר כשצ"פ ויוביל לגן ציבורי בלב המתחם על חלקי חלקות 189 (תא שטח 2B) ו- 503 (תא שטח 13B).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

13/05/2015

עמוד 2 מתוך 20



1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מתחם ביטוח לאומי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
רג/1351 א	מספר התוכנית		
	7.33 דונם	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
13/05/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

13/05/2015

עמוד 3 מתוך 20



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

182,743	קואורדינאטה X
666,162	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התוכנית:
 בצפון - רחוב ז'בוטינסקי
 במערב - רחוב הרצל
 בדרום - חלקות: 657,259,
 194,587,
 במזרח - חלקה 90

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: מרכז העיר
 רחוב ז'בוטינסקי 88-94
 רחוב הרצל 88-92

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	• מוסדר	• חלק מהגוש	,184,185,186,189 190,191,192,193,195, 503,504,	

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

--

13/05/2015

עמוד 4 מתוך 20



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות *
--

מספר תוכנית מאושרת	שם תכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	תכנית מתאר רמת-גן	שינוי	התכנית משנה את הוראות תכנית רג/340 בתחומה	י.פ. 2591	27.12.79
רג/340ג	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	שינוי	התכנית משנה את הוראות תכנית רג/340ג בתחומה	י.פ. 2651	14.8.80
1/ג/340	בניה על גגות	שינוי	התכנית משנה את הוראות תכנית 15/ג/340 בתחומה	י.פ. 3181	29.3.85
21/ג/340	הגדלת חדרי יציאה לגג	שינוי	התכנית משנה את הוראות תכנית 21/ג/340 בתחומה	י.פ. 5480	12.1.06
3/ג/340	תכנית מרתפים	שינוי	התכנית מבטלת את הוראות תכנית 3/ג/340 בתחומה	י.פ. 4047	8.10.92
תמ"א/38	חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	כפיפות	הוראות תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5397	18.5.05
מק/ג/340/16	משטחי חילוץ בגגות בנינים	כפיפות	הוראות מק/ג/340/16 תחולנה על תכנית זו.	5175	30/4/03
מק/ג/340/1/16	משטחי חילוץ תיקון	כפיפות	הוראות מק/ג/340/1/16 תחולנה על תכנית זו.	5417	17/7/05
מק/ג/340/17	משמורת מים	כפיפות	הוראות מק/ג/340/17 תחולנה על תכנית זו.	5203	7/7/03
תמ"א 4/ב/34	איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית 4/ב/34. הוראות תכנית מתאר ארצית 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16.08.2007
תמ"א 2/4	תכנית המתאר לפיתוח נתבי"ג ומניעת רעש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתאר ארצית 2/4. הוראות תכנית מתאר ארצית 2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	25.05.1997

*הערה: תכניות רג/מק/340/9, רג/מק/340/28 ו- רג/ג/340/15 לא יחולו על תכנית זו.

13/05/2015

עמוד 5 מתוך 20


מאשרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' סיגל סרוסי	13/05/2015		20		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' סיגל סרוסי	11/05/2015	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' סיגל סרוסי	11/05/2015	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
		אדרי' סיגל סרוסי	11/05/2015	1		1: 500	מנחה	תכנית צל
		מהנדס אילן מרכוס	11/05/2015	1		1: 500	מנחה	נספח תחבורה ורניה
		אדרי' סיגל סרוסי	11/05/2015	1		1: 250	מנחה	נספח פיתוח
		אדרי' סיגל סרוסי	11/05/2015	1		1: 250	מנחה	נספח עצים

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן		המעגל 26 ר"ג	03-6753560		03-6753325		

1.8.2 יזם בפועל ל"ר

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן		המעגל 26 ר"ג	03-6753560		03-6753325	

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	שונים								

1.8.4 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
עורך ראשי	סיגל סרוסי	057697989	42842	מקום אדריכלים		בית הסופר קפלן 6 ת"א	03-6205815	054-4756928	057-7979273	sigalser@zahav.net.il
יועץ תנועה	אילן מרכוס	50700236	24709	אופק הנדסה		הברזל 38 ת"א	03-6477083	050-5245481	03-6486433	office@ofec-eng.co.il
שמאי	אריה קמיל	057993131	360		513309773	רחוב נמל תל אביב 36 ת"א	03-6961250	052-2545384	03-6961259	office@ktap.co.il
מודד	אילן ארמונד	67728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19 ב"ש	08-6499959	052-8697171	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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
מפלס הכניסה הקובעת	המפלס שבין 0 ל-60 ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש (ובאין מדרכה – הדרך), מדוד במרכז החזית הקדמית של המגרש. במגרשים להם מספר חזיתות קדמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם.
שטחים כוללים	שטחים עיקריים ושטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

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**

- התחדשות עירונית ע"י קביעת אזור למגורים עם שימושים למסחר ומבני ציבור, הכולל 300 יח"ד.
- קביעת מבנה לשימור בייעוד מלונאות.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שימושים, זכויות הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי למגורים, מסחר ושטחי ציבור ע"י חלוקת השטח לארבעה מתחמים הכוללים:
 - מתחם לאיחוד וחלוקה ברחוב ז'בוטינסקי בתאי שטח 1a, 1b, ו-2a, בו התכנית מציעה הקמת שני מגדלים בני שלושים קומות כולל קומת קרקע, קומת גג וקומות טכניות עם שטחי ציבור בהיקף של 1000 מ"ר שטחים עיקריים, וזכויות בניה למגורים בהיקף של 18,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-210 יחידות דיור בסה"כ.
 - מתחם התחדשות עירונית ברח' הרצל על פי תמא/38 ורג/340 על תיקוניהן לעניין הריסה ובניה בלבד.
 - לחילופין - פינוי והריסה של 3 מבנים קיימים ברח' הרצל בחלקות 185, 186, 503, 504, חלוקת החלקות לשלושה מגרשי בניה הניתנים למימוש בלתי תלוי לשם הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים, בגובה של עד 8 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה, עם שטח עיקרי למגורים בהיקף של 7,200 מ"ר, וכן הרחבת המדרכה הקיימת ב-1 מ' על ידי קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
 - קביעת מבנה קיים בן 5 קומות לשימור בתא שטח C2 הנמצא בפינת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי ושינוי יעוד המגרש משטח למגרש מיוחד למסחר ותיירות.
 - שמירת שצ"פ מרכזי המחבר את רחוב ז'בוטינסקי עם גן ציבורי פנימי, בין שני המגדלים, בחלקה 195, ופיתוחו.
- קביעת שטח עיקרי למסחר בהיקף של 1,000 מ"ר ומיקומו בחזית לרחובות ז'בוטינסקי והרצל.
- קביעת 20% מסך יחידות הדיור בתכנית כיחידות ששטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.
- הרחבת המדרכה בתחום מגרשי המגורים ברחוב ז'בוטינסקי באמצעות קולונדה/מעבר מקורה ברוחב 4 מ' לפחות, וקביעת זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום זה.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח בתחום חלק מחלקה 189 (תא שטח 301), שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום חלק מחלקה 189 (תא שטח b 2) ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום חלק מחלקה 503 (תא שטח b 13), אשר ישמשו כגינה ציבורית שתחובר לשטח השצ"פ מרח' ז'בוטינסקי.
- ביטול חלקי של דרך בתאי שטח 2c, 2a, 300, 1b.

13/05/2015

עמוד 8 מתוך 20



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.33 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	18,000	7,200	-1,800	כ-9,000**	מ"ר	מגורים
קיימות בפועל 50 יח"ד ברחוב הרצל, 10 יח"ד בז'בוטינסקי ו-36 יח"ד בבניין מלון עדן- הבניין הפינתי המיועד לשימור	210	90	-50	כ-140**	מס' יח"ד	
	500	500		כ- 500 מ"ר (עי"פ מדידה גראפית)	מ"ר	מסחר
	1000		-800	(כ- 800 מ"ר* בחלקה 191)	מ"ר	מבני ציבור
הערכה		36	36	0	חדרים	תיירות /
		1500		כ-1500	מ"ר	מלונאות

* בחלקה 191 שייעודה ציבורי, והינה בבעלות פרטית - היה בניין של ביטוח לאומי שהוסב למגורים ומשמש כיום כדירות להשכרה.
** הערכה על פי תכניות תקפות.

מאמר 7

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים-זיקת הנאה להולכי רגל	תאי שטח כפופים-דרך לביטול
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מסחר ותיירות	1a, 1b, 2a	1a, 1b, 2a	1b, 2a
מגורים עם חזית מסחרית	2c	2c	2c
שטח פרטי פתוח	13A, 12, 11	13A, 12, 11	
שטח ציבורי פתוח	13b, 2b	13b, 2b	
	300, 301		300

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 מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	1360	19	מגורים מסחר ומבני ציבור	2232	30.5
בנייני ציבור	418	6	תיירות ומסחר	435	6
מסחרי א	401	6			
שטח למגרש מיוחד	765	10			
אזור מסחרי	2444	33	מגורים עם חזית מסחרית	2053	28
שטח ציבורי פתוח	338	5	שטח ציבורי פתוח	699	9.5
			שטח פרטי פתוח	458	6.2
			דרך קיימת	1440.5	19.6
			דרך מוצעת	13.5	0.2
				7331	100
סה"כ	7331	100			

4. יעודי קרקע ושימושים

- התכנית מגדירה מתחם לאיחוד וחלוקה שבו שני מגרשי בניה ברחוב ז'בוטינסקי המסומנים במספרים 1, 2 .
 ברחוב הרצל מוגדרים שלושה מגרשי בניה עם הוראות שונות המסומנים במספרים 11-13.
 לכל מגרש תאי שטח בעלי הוראות בניה שונות.
 תאי שטח 1a ו-1b צמודים ומשמשים לבניית אותו בניין אך יש להם הוראות בינוי שונות .
 הערה כללית: מספור הקומות בתכנית זו כולל את כל הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, ובהן קומת
 הקרקע, הקומות הטכניות וקומת הגג. קומת הקרקע במפלס הרחוב מוגדרת בנספח הבינוי כקומה 0.

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור הוראות לתאי שטח מס' 1a, 1b ו 2a
4.1.1	שימושים
א.	החזית לרחוב ז'בוטינסקי הינה חזית מסחרית מחייבת.
ב.	במרתף העליון יותרו: שטחי שירות, מחסנים, חניה, פריקה וטעינה. בשאר המרתפים יותרו חניה ושטחי שירות.
ג.	בקומת הקרקע (0) יותרו: מסחר, לובי כניסה, שטחי רווחה, שטחים לצרכי ציבור שלא נדרשת להם חצר מגודרת ושטחי שירות. בחלק האחורי שאין לו חזית לרחוב יותרו: שטחי שירות, מחסנים, חניה, פריקה וטעינה.
ד.	בחזית הבניינים לז'בוטינסקי ובתחומם תורחב המדרכה לצורך מעבר הולכי רגל באמצעות קולונדה/מעבר פתוח לציבור בעומק של 4 מ' .
ה.	גודל שטח יחידת חנות לא יעלה על 200 מ"ר.
ו.	בקומה 1 שהיא קומת לובי עליון יותרו: מסחר, לובי כניסה, שטחי רווחה, שטחים לצרכי ציבור ובכלל זה גני ילדים וכן מגורים. לצורך הקמת גני ילדים תותר הצמדת חצר למבנה, במיקום ומידות ע"פ דרישת אגף החינוך של עיריית רמת-גן, גידורה יהיה בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ומיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.5. ב להלן.
ז.	שטחי הציבור ירוכזו בתא שטח 1b ובקומות הראשונות של תאי שטח 2a ו/או 1a.
ח.	בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו מגורים בכפוף לשטחים המותרים בתכנית ולשאר הוראותיה.
ט.	התכליות המותרות במסגרת המגורים : מגורים ופעוטונים, בדירות גן יותרו גם גני ילדים ומעונות יום.
י.	התכליות המותרות במסגרת מבנים ומוסדות ציבור יהיו יהיו מבנים לצרכי חינוך, קהילה ותרבות
4.1.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5. 2. בקומת קרקע ובקומה 1 תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בסעיף 5. 3. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה תותר תוספת מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר ממוצע לדירה.
ב.	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מגדלים בגובה של עד 30 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה קומת גג וקומות טכניות) . 2. גובה קומת הקרקע (ברוטו) לא יעלה על 7 מ' כולל תקרת הקומה. 3. גובה קומה-1 (ברוטו) לא יעלה על 6 מ' לקומה, כולל תקרת הקומה. 4. <u>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</u> 5. גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מהכניסה הקובעת ברחוב ז'בוטינסקי כולל מתקנים טכניים ומעקות. <p>ותותרנה דירות בגובה כפול עם גלריה, בתנאי שגובה הבניין לא יעלה על הקבוע בתכנית. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המוגדרים בטבלה בסעיף 5.</p>

ג.	קווי בניין (כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות כלהלן):	1. קווי בניין לתא שטח 1A: - לצפון – (תא שטח 1 B) 0 מ'. - למערב (תא שטח 300) 4- מ'. - למזרח (לכוון חלקה 90) 5 מ'. - לדרום (כוון חלקה 194) 4 מ'. 2. קווי בניין לתא שטח 1b: - לצפון – (רחוב ז'בוטינסקי) 0 מ'. - למערב (תא שטח 300) 4 – מ'. - למזרח (לכוון חלקה 90) 5 מ'. - לדרום (כוון תא שטח 1a) 0 מ'. 3. קווי בניין לתא שטח מס' 2a: - לצפון – (רחוב ז'בוטינסקי) 0 מ'. - למערב – (כוון תא שטח 2c) 5 מ'. - למזרח – (כוון תא שטח 300) 4 מ'. - לדרום – (כוון תא שטח 2b) 0 מ'.
----	--	--

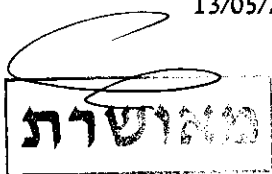
4.1.3	הוראות כלליות לתאי שטח מס' 1a, 1b ו- 2a ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
א.	בכלל השטחים המותרים לבניה בס' 4.1.2 א, ייבנו 1,000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים לצרכי ציבור, של רווחה/קהילה/חינוך /תרבות, על פי פרוגראמה שתקבע על ידי הועדה המקומית לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. <u>מיקום השטחים לצרכי ציבור יאושר על ידי מהנדס העיר. שטחי השירות לשטחים לצרכי ציבור יכללו במסגרת שטחי השירות המותרים המפורטים בטבלה שבסעיף 5 להלן.</u>
ב.	ניתן לרכו את השטחים לצרכי ציבור באחד או יותר מן המגרשים, בהסכמת בעלי המגרשים ובאישור מהנדס העיר ואגף הנכסים של עיריית רמת-גן.
ג.	בכל מקום בו סומנה בתשריט "חזית מסחרית" תיבנה במפלס הכניסה הקובעת חזית מסחרית הכוללת גם כניסות לשימושים האחרים. לא יותר שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית לכיוון הרחוב.
ד.	בחזית הבניינים לז'בוטינסקי ובתחומם תורחב המדרכה באמצעות קולונדה/מעבר מקורה פתוח לציבור בעומק של 4 מ'.
ה.	במידה ותיבנה גלריה לחנות היא תהיה פנימית ומורחקת מחזית החנות.
ו.	בתאי שטח מס' 1b ו-2a, בתחום שבין קו חזית הבניין הקדמית לקו הרחוב ולשביל הציבורי בתא שטח 300 תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. תחום זה לא יגודר והוא יפותח ברצף עם המדרכה הציבורית למדרכה. מהנדס העיר רשאי להתיר הצבת שולחנות וכסאות בתנאי שישמר מעבר חופשי ורציף לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' (כולל רוחב המדרכה שבתחום זכות הדרך).
ז.	לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית בחזיתות המבנים.
ח.	לא תותר בנייה עלית ו/או תת-קרקעית במרחק של 4 מ' מכל צד של שביל השצי"פ (חלקה 195- תא שטח 300), לשם הגנה על העצים הקיימים.
4.2	שם ייעוד מסחר ותיירות הוראות לתא שטח מס' 2c (בו קיים בניין לשימור)
4.2.1	שימושים
א.	בקומת הקרקע יותרו: מסחר, לובי כניסה, שימושים נלווים למלונאות.
ב.	בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותר שימוש מלונאות.
ג.	השימוש למלונאות יהיה עפ"י התקנים של משרד התיירות.
4.2.2	הוראות
א.	לא יותרו הריסה ו/או תוספת בנייה במלון שהינו מבנה לשימור בתא שטח 2c. שימור המבנה יבוצע בהתאם לתיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מינהל התכנון שיאושר ע"י אדריכל העיר. חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה יהיה תנאי לאיכלוס.
ב.	תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 1-2 יהיה שימור המבנה עפ"י תיק תיעוד מלא שיערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

13/05/2015

עמוד 12 מתוך 20

מאוסרת

<p>4.3 שם ייעוד: מגורים עם חזית מסחרית הוראות לתאי שטח מס' 11, 12, 13</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>
<p>א. במרתף העליון יותרו: שטחי שירות, מחסנים, חניה, פריקה וטעינה. בשאר המרתפים יותרו חניה ושטחי שירות.</p>
<p>ב. בקומת הקרקע יותרו: מסחר, לובי כניסה, שטחי רווחה, שטחים לצרכי ציבור שלא נדרשת להם חצר מגודרת ושטחי שירות. בחלק האחורי שאין לו חזית לרחוב יותרו: שטחי שירות, מחסנים, חניה, פריקה וטעינה.</p>
<p>ג. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו מגורים בכפוף לשטחים המותרים בתכנית ולשאר הוראותיה.</p>
<p>ד. התכליות המותרות במסגרת המגורים: מגורים ופעוטונים.. בדירות גן יותרו גם גני ילדים ומעונות יום.</p>
<p>ה. התכליות המותרות במסגרת שטחים לצרכי ציבור יהיו: מבנים לצרכי חינוך, קהילה ותרבות.</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>
<p>א. זכויות בניה: 1. זכויות הבניה יהיו עפ"י המפורט בטבלת זכויות בנייה שבסעיף 5 להלן. 2. בקומת קרקע תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בסעיף 5. 3. שטח קומת הגג לא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה. 4. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה תותר תוספת מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר עיקרי ממוצע לדירה. 5. אישור בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 בכל אחת מן החלקות 185, 186 ו-503 בגוש 6125, יביא לביטול תחולתה של תכנית זו על החלקה בה אושרה בקשה להיתר כאמור, ותחול עליה הוראות התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו.</p>
<p>ב. גובה בניה: 1. תותר בניית בניינים בגובה של עד 7 קומות+ קומת גג מעל קומת קרקע מסחרית. 2. גובה קומת הקרקע (ברוטו) לא יעלה על 6 מ' כולל תקרת הקומה. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.</p>
<p>ג. קווי בניין לבניה חדשה, כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות כלהלן: (במימוש תמ"א 38 קווי הבניין בהתאם לקיים לתמ"א 38 ו- רג/340 על תיקוניו) <u>קווי בניין לתא שטח 11:</u> קדמי למערב- (הרצל) 1 מ' צידי לצפון - (תא שטח 2C) 3 מ' צידי לדרום-(לכוון חלקה 12)- 3 או 0 מ' בבניה בו זמנית של תאי השטח אחורי למזרח- 4 מ' <u>קווי בניין לתא שטח 12:</u> קדמי למערב- (הרצל) 1 מ' צידי לצפון - (תא שטח 11) 3 / 0 מ' במידה ששני תאי השטח נבנים בו זמנית. צידי לדרום- (לכוון חלקה 12) – 3 או 0 מ' במידה ששני תאי השטח נבנים בו זמנית. אחורי למזרח- 4 מ' <u>קווי בניין לתא שטח 13:</u> קדמי למערב- (הרצל) 1 מ' צידי לצפון - (תא שטח 11) 3 או 0 מ' בבניה בו זמנית של תאי השטח צידי לדרום- 4 מ' אחורי למזרח- 4 מ'</p>
<p>4.3.3 הוראות כלליות לתאי שטח מס' 11, 12, 13 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית</p>
<p>א. במקרה של הריסת הבניין ומימוש זכויות הבניה החדשות תינתן זיקת הנאה ברוחב 1 מ' להרחבת המדרכה ברוחב הרצל.</p>
<p>ב. בכל מקום בו סומנה בתשריט "חזית מסחרית" תיבנה במפלס הכניסה הקובעת חזית מסחרית</p>



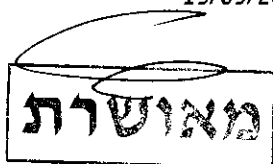
	הכוללת גם כניסות לשימושים האחרים. לא יותר שילוב מחסנים, שטחי שירות, מטבחים ומשרדים בחזית המסחרית לכיוון הרחוב.
ג.	במידה ותיבנה גלריה לחנות היא תהיה פנימית ומורחקת מחזית החנות.
ד.	גודל שטח יחידת חנות לא יעלה על 200 מ"ר.
ה.	במידה ותאי השטח יבנו במקביל, ניתן יהיה במסגרת התכנית לקבוע בינוי וכן קווי בנין צידיים של 0 מ'.
ו.	ניתן יהיה להצמיד שטחים כגינות פרטיות לדירות האחוריות במפלס 1.
ז.	לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית בחזיתות המבנים.
ח.	החניה במתחם זה תהיה תת-קרקעית ומשותפת לכל תאי השטח. גישה לחניה התת-קרקעית תותר מתא שטח 13 בלבד ותקבע בה זיקת הנאה לשאר תאי השטח במתחם.
ט.	תא שטח המממש בניה ראשון יציג תכנית חניה כוללת עבור כל המתחם, ויבנה את מרתפי החניה בתחומו ע"פ התכנון המאושר לכל המתחם. לשיקול מהנדס העיר – התרת כניסה לחניה התת-קרקעית עבור תאי השטח 11, 12 באופן זמני עד למימוש הבניה בתא-שטח 13. במידת הצורך תינתן זיקת הנאה לשאר תאי השטח כמוצג בנספח התנועה. יקבעו זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים, וכמו כן מעבר תת-קרקעי מהחלקות ברחוב הרצל אל מרתפי החניה בחלקות שברח' ז'בוטינסקי. לשם כך ירשמו זיקות הנאה לרכב בשטחי המרתפים של מגרשים 11, 12, 13.

4.4 שם ייעוד: שפ"פ (שטח פרטי פתוח) הוראות לתאי שטח מס' 2b ו-13b,

- א. בתאי שטח אלה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. תא השטח לא יגודר ויישאר פתוח לציבור הרחב. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. לא תותר כל בנייה וחנייה מתחת לפני הקרקע, למעט בתא שטח 2b כמודגם בנספח הבינוי, שמטרתה – חיבור בין שני החניונים (הרצל וז'בוטינסקי) המתפקדים כחניון אחד. יותרו מעברים לחניונים בכל המפלסים שמתחת לפני הקרקע, ובלבד שכל המעברים מתחת לשפ"פ ימוקמו זה מעל זה. מעל המעברים, במפלס הקרקע, תשמר אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', כדי להבטיח נטיעת עצים בוגרים.
- ג. מפלס הקרקע יגונן, יינטע וירוצף לפי תכנית העצוב האדריכלי והפיתוח שפ"פ ס' 6.5 ב, ג. בתחום תא שטח זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' במרתף העליון.
- ד. תותר הצבת מתקני משחקים וריהוט רחוב.
- ה. לא תותר הקמת מבנים ומתקנים אחרים מעל פני הקרקע, לרבות מבני תשתיות. כל מבני התשתיות, המתקנים ההנדסיים ומבני השירות הנדרשים (דוגמת תחנות טרנספורמציה, שירותים ציבוריים וכד') ימוקמו בתחום המבנים הסמוכים או מתחת לפני הקרקע.

4.5 שם ייעוד: שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) הוראות לתאי שטח מס' 300 ו-301

- א. תא שטח 300 ישמר בייעודו המקורי (שצ"פ) וישומרו העצים שבו ע"פ חו"ד פקיד היערות העירוני. יישמר אופיו כשביל מדרגות המגונן משני צדדיו. השביל יהיה פתוח לציבור הרחב. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. לא תותר כל בנייה מתחת לפני הקרקע, למעט מעבר תשתיות עירוניות. בתא שטח 300 יותרו מעברי כלי רכב מתחת לפני הקרקע, בכיוון מזרח-מערב, שמטרתם חיבור בין חניונים משני צידי השביל המתפקדים כחניון אחד. יותרו מעברים לחניונים בכל המפלסים שמתחת לפני הקרקע, ובלבד שכל המעברים מתחת לשביל ימוקמו זה מעל זה, מיקום המעברים באישור מהנדס העיר. מעל המעברים, במפלס הקרקע, תשמר אדמת גן בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ', כדי להבטיח נטיעת עצים בוגרים. בתחום תא שטח זה תובטח נטיעת עצים בוגרים. העצים יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לשם כך יובטחו בתי גידול מקומיים בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' במרתף העליון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
					מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
					עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר											
1	1,509.7	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1a	1,095.4	11,000	5,000	5,477	16,000	105	70	60%	120	30	5	0	4	5	4	
			1b	414.3								60%	18	3	5	0	0	5	4
2	1262.2	שטח פרטי פתוח	2a	722.2	7,000	2,800	2,072	9,800	105	90	70%	120	30	5	0	5	4	0	
			סכ"ח		18,000 מגורים + 1,000 צרכי ציבור + 500 מסחר	7,800	7,549	27,300	105										
			2b	105				525							5				
					1,500 מ"ר	בניין לשימור לא תותר תוספת בנייה				לפי הקיים									
11	588	מגורים עם חזית מסחרית*	11	588	2,390	835	2,940	3,225	28		60%	34	9	5	1	3	3/0	4	
			12	591	2,390	835	2,955	3,225	28		65%	34	9	5	1	3/0	3/0	4	
13	1,226	שטח פרטי פתוח	13a	874	2,920	1,025	4,370	3,945	34		55%	34	9	5	1	3	3/0	4	
			סכ"ח		7,200 מגורים + 500 מסחר		10,265	10,395	90										
			13b	352										5					
300	367	שצ"פ	300	367										5					
301	332	שצ"פ	301	332															

* אישור בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 בכל אחת מן החלקות 185, 186 ו-503 בגוש 6125, יביא לביטול תחולתה של תכנית זו על החלקה בה אושרה בקשה להיתר כאמור, ותחול עליה

הוראות התכנית המאושרת ערב אישורה של תכנית זו... **תירשם זיקת הנאה לציבור כלפי החזית ברוחב 1 מ' לצורך הרחבת המדרכה ברוחב הרצל.**

** מספר הקומות: במגדלים מספר הקומות כולל את כל הקומות, לרבות קומת הקרקע, קומת גג קומות טכניות וכד'. בבניה ברח' הרצל מספר הקומות כולל את כל הקומות, לרבות קומת הקרקע וקומת הגג.

*** ניתן יהיה להעביר יחידות בין מגרש 2 ל 1 ובלבד שמספר הדירות הכולל במגרשים 1 ו-2 לא יעלה על 210 יח"ד

**** בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה, תותר מרפסת מקורה בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר לדירה.

6. הוראות נוספות**6.1 מרתפים, חניה, פריקה וטעינה**

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. החניה תוסדר בתחום המגרשים, במפלסי תת הקרקע בלבד. לא תותר חניה מעל פני הקרקע.
- ג. פריקה, טעינה וחצרות משק יותרו במפלס המרתף העליון ובמפלס הקרקע, בתחום המבנים ובצורה מוסתרת מן הרחובות. אם תוסדר פריקה וטעינה במפלס הקרקע יובטח כי לא תהיה פגיעה בחזיתות המסחריות לאורך רחובות הרצל וזיבוטינסקי.
- ד. יותרו זיקות הנאה ומעבר בין המרתפים השונים. לשם כך ירשמו זיקות הנאה לרכב בשטחי המרתפים של כל המגרשים.
- ה. תתאפשר זכות מעבר רכב לחלקות 90, 194 מהרמפה בצידו המזרחי של המתחם.
- ו. גובה המרתף העליון לא יעלה על 5 מ' נטו מקו תקרת הבטון הנמוך.
- ז. לפחות חמישית מסך מקומות החניה בתחום התכנית יהיו פתוחים בתשלום לציבור הרחב. לא תותר הצמדתם או מכירתם של מקומות חניה אלה ותרשם על כך הערה אצל רשם המקרקעין ע"פ ס' 27 לתקנות המקרקעין.
- ח. התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 ו- רג/מק/340/ג/17 לעניין החדרת מי נגר עילי.

6.2 הפקעות

- א. **השטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית רמת-גן** בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה כשהם גמורים ופנויים ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה.
- ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.

6.3 רישום

- א. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, תרשם על שם המבקש היתר בניה ועל חשבונו, זיקת הנאה לציבור הרחב להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע. בשטחים אלו יותר מעבר רכב חירום בלבד.
- ב. בכל מגרש תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין כל חלקי החניונים התת-קרקעיים ע"י המבקשים את ההיתר ועל חשבונם.

6.4 איכות הסביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע סקר מי תחום. במידת הצורך, יש לטפל בזיהום ולנקוט באמצעים למניעת התפשטותו, בהנחיית רשות המים.
- ב. במידה ותידרש השפלת מי תחום יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין וזאת כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים והמסעדות. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלסי הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.
- ד. כל המבנים בתחום התכנית ייבנו על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה, שיהיה בתוקף לעת הבקשה להיתר בנייה.

6.5. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 1 ו-2 יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.
- ב. במגרשים 1 ו-2 (תאי שטח **1a, 1b ו-2a**) תנאי להיתר ראשון יהיה אישור מהנדס העיר לתכניות קומות המרתפים לשני המגרשים.
- ג. תנאי למתן היתר ראשון למגרשים 1 ו-2 (תאי שטח **1a, 1b ו-2a**) על רחוב זבוטינסקי שבתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתאי שטח מס' 1a, 1b, 2a ו-2b, כולל כל השטחים הציבוריים והשטחים לצרכי ציבור.
- התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין: העמדה עקרונית של המבנים והחניונים, פריסת השימושים השונים, כולל השטחים לצרכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב לקולונדות, פיתוח, סימון רחבות כיבוי אש, נטיעות וגינון השטחים הפתוחים והשטחים שבזיקת הנאה, ריצוף בשטחים הפתוחים וריהוט רחוב.
- התכנית תקבע הנחיות לתכנון להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, מעברים תת קרקעיים בין החניונים, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום טיפול אקוסטי בדרכי הגישה לחניונים וכו'), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר. ייקבעו הנחיות לעניין אופן הפעלת החניונים ושעות פתיחתם. הוראות אלה יחייבו את כל המגרשים.
- תנאי למתן היתר בניה למגדל הראשון יהיה פיתוח שביל המדרגות בתא שטח 300.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגרשים **11, 12 ו-13a** על רחוב הרצל שבתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתאי שטח 11, 12, 13a ו-13b, כולל כל השטחים הציבוריים והשטחים לצרכי ציבור.
- התכנית תקבע הוראות מחייבות לנושאים המתוארים בסעיף 6.5 ב לעיל.
- הוראות אלה יחייבו את כל המגרשים.
- ה. אישור עיצוב הבניין והפיתוח כפוף לאישור מהנדס ואדריכל העיר.
- ו. אישור היחידה הסביבתית לפתרון הנגר העילי ע"פ ההנחיה בסעיף 6.4 א' לעיל.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום החלוקה החדשה, לרבות שטחי הציבור וזיקות ההנאה לציבור.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות מבקש ההיתר לרישום השטחים לצרכי ציבור הבנויים בתחום תא השטח להנחת דעת מהנדס העיר ובהתאם להסכם שייחתם עם אגף נכסי העירייה.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בבקשה להיתר ע"י מבקש ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר.
- י. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון עצים חדשים בהתאם להנחיות פקידת היערות.
- יא. הפקדת ערבות באגף ההנדסה עבור העתקת עצים בתחום ההיתר.
- יב. הגשת מפרט אגרונום לשימור והעתקת העצים.
- יג. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקידת היערות העירונית.
- יד. תנאי להיתר בניה, אישור נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית בתל-אביב.
- טו. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישורי רשות התעופה האזרחית.
- טז. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישורי רשות התעופה.
- יז. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה כולל מנופים ועגורנים.
- יח. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- יט. נדרש סימון התורן בסימון יום (כתום – לבן) ולילה (שתי תאורות L-864 במרכז המכשול, לא נמוך מ-61 מ' וכך תאורת L-864 נוספת בקצה המכשול. שתי תאורות L-810 בשני מפלסים, 1/4 גובה מכשול ו-3/4 גובה מכשול) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידיית לגף טרום תה"א.
- כ. עד למועד 15 לאפריל 2016 לא ייבנה שום מבנה שגובהו יעבור גובה של 80 מ' מעל פני היס.

13/05/2015

עמוד 17 מתוך 20


 מאשרת

6.6. נספח בינוי

א. נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות וגובה הבניין ומנחה לגבי יתר הנושאים.

6.7. רק"ל- רכבת קלה

- א. סימון תוואי הרק"ל בתשריט ייעודי הקרקע מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה שהוגדרה בתמ"מ 1/5. במקרים מיוחדים בהם נדרשת עבודה בתחום רצועת המסילה יבוצע תיאום עם נת"ע.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר.
- ד. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תוואי הקו האדום שנקבע בתמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה".
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת.ע., לרבות לוחות הזמנים והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט.
- ו. יש לתאם עם חברת נת.ע. כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
- ז. במידה והמרתפים ייבנו לאחר ביצוע מנהרות הקו האדום: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת.ע. והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור.
- ח. במידה והמרתפים ייבנו לפני המנהרות: תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור נת.ע. על קבלת תכניות של הביצוע בפועל. חברת נת.ע. תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לנת.ע.
- ט. במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום ייבנו באותו הזמן: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת.ע. לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לנת.ע. טרם ביצוע הפרויקט.

6.8. תנאים למתן היתר אכלוס

- א. תנאי לאכלוס תא שטח יהיה השלמת בניה ופיתוח של כל השטחים לצרכי ציבור והציבוריים הקשורים אליו, כמפורט בסעיף 6.7 ב' לעיל להנחת דעת מהנדס העיר, ורישום בלשכת רשם המקרקעין.
- ב. השלמת ביצוע ורישום בפועל של השטחים שבזיקת הנאה שבתחום תא השטח.
- ג. תנאי לאכלוס תא שטח 2 יהיה הקמת חניון תת קרקעי בתא שטח 1 וחיבורו לכניסה מרחוב ז'בוטינסקי.
- ד. תנאי לאכלוס תאי שטח 11-13 יהיה הקמת חניון תת קרקעי שיחובר לכניסה אחת מרחוב הרצל.

6.9. כללי

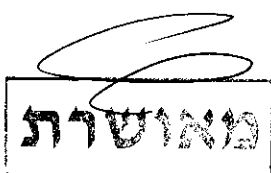
א. 20% מהדירות בתאי שטח 1a, 2a יהיו בשטח של 63 מ"ר עיקרי לכל היותר.

6.10. הכנת תכנית איחוד וחלוקה

א.	עם אישור תכנית זו תוכן תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בסמכות הוועדה המקומית, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק. שטחי הציבור המתווספים בתכנית זו יוקצו בתכנית האיחוד והחלוקה.
ב.	כל הוראות הבניה של תכנית האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כמפורט בתכנית זו.
ג.	תאי שטח 1-2 יוגדרו כמתחם לאיחוד וחלוקה.
ד.	תאי שטח 11-13 יוגדרו כמתחם לאיחוד וחלוקה.
ה.	ניתן לשנות את הגבול בין תאי שטח גובלים בעלי ייעוד קרקע זהה בהתאם לתכנית האיחוד והחלוקה, בתנאי שלא יהיה שינוי בהעמדת המבנים ובקווי הבניין.
ו.	הוועדה המקומית תקבע את הוצאות עריכת התכנית וההחזר בעבורם בהתאם לסעיף 69 (12) בחוק התכנון והבניה.

13/05/2015

עמוד 18 מתוך 20



6.11 עצים בוגרים	
א.	הטיפול בעצים בוגרים המסומנים בנספח העצים לשימור או העתקה, יהיה על פי הנחיית פקיד היערות העירוני. העתקה תבצע לאחר הכנה מוקדמת של לפחות 6 חודשים, וכאשר העצים עם מערכת שורשים מפותחים ומוכנים להעתקה. לכל עץ המיועד לכריתה ינתן ערך חלופי.
ב.	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
ג.	עבור כריתת העצים בכל תחום התכנית ישלם הזים ערך חליפי השווה לשלילת 65 עצים חדשים בגודל "2. מתוכם 25 עצים ישתלו בתחום השצ"פ והיתר בחצרות המגדלים החדשים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר, בשלב ההיתרים, ע"י פקידת היערות העירונית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. המגרשים על רחוב ז'בוטינסקי (תאי שטח מס' 1a, 1b, 2a) ניתנים למימוש, בכפוף לתנאים להיתר בניה בסעיף 6.5.
תנאי לאכלוס תא שטח 2 יהיה הקמת חניון תת קרקעי בתא שטח 1 וחיבורו לכניסה מרחוב ז'בוטינסקי.
- ב. המגרשים על רחוב הרצל (תאי שטח 11, 12, 13a) אף הם ניתנים למימוש, בכפוף לתנאים להיתר בניה בסעיף 6.5.
תנאי לאכלוס תאי שטח אלה יהיה הקמת חניון שיחובר בהמשך לכניסה אחת מרחוב הרצל.
- ג. שני המתחמים, ברחוב ז'בוטינסקי וברחוב הרצל, ניתנים למימוש עצמאי ובלתי תלוי אחד בשני.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 15 שנה מיום אישורה.

13/05/2015

עמוד 19 מתוך 20

מאוסרת

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימת אדריכל/גורם מהנדסת העיר
	לא רלוונטי		הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן	עיריית רמת-גן אג"ת מאור נמרודי, עו"ד שליית ראש העיר ניו"ר וע"ת המשנה לתכנון ובניה
יזם בפועל (אם רלבנטי)	שונים			
בעלי עניין בקרקע				
עורך התכנית	אדר' סיגל סרוסי	057697989	סיגל סרוסי-אדריכלית מס' רשיון 42842	14.5.15

13/05/2015

עמוד 20 מתוך 20

מאושרת