

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0212704

מאושרת

רג/1370/ב שדרות הילד - הגדלת זכויות ושינוי הוראות בנושא הרק"ל

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 506-0212704
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.2.15 לאשר את התכנית
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

17.5.15 א"ש ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ת.ב.ע מס' 506-0212704 רג/1370/ב תכנית מוקדמת
מס' רג/340/ע על תקו"ע, רג/1370/ב על תקו"ע
ממ"א/23/א, ממ"א/23/א, ממ"א/34/א
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 2015001 מיום 04/01/2015
מס' מיום
ישוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
מס' 1185 מיום 09/01/2015
מיום
מיום

אביבית אור-נמרודי, עו"ד
סגנית ראש העיר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

10.5.15

אדרי' עליזה זינדלר גרנות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את ייעוד המגרש לשימוש מעורב של מגורים מסחר ותחבורה ומאפשרת כניסה נוספת לתחנת הרק"ל (ביאליק) דרך המבנה החדש מתוך כוונה לשפר את הכניסה לתחנה והמרחב העירוני הסובב.

בנוסף ובהתאם לשינויים אלו התכנית משנה את הקצאת השטחים לשימושים השונים וכמו כן מוסיפה 21 יח"ד למבנה המגורים נעל התחנה ומגביהה אותו ב 5 קומות לגובה כולל של 92 מ' מעל מפלס הכניסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1370/ב שדרות הילד- הגדלת זכויות ושינוי הוראות בנושא הרק"ל
		מספר התכנית	506-0212704
1.2	שטח התכנית		1.316 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	182450
	קואורדינאטה Y	666000

1.5.2 תיאור מקום המתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי מצפון ושדרות הילד ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ז'בוטינסקי	70	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	מוסדר	חלק	318-319	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/10/1998	74	4687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א. הוראות תכנית תמא/23/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א. הוראות תכנית תמא/23/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב. הוראות תכנית תמא/34/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5/1. הוראות תכנית תממ/5/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/1
10/08/2011	5973	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1370 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/1370
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/15

מאושרת

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/ 21. הוראות תכנית רג/340/ ג/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/ 21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/ 3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/ 1/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/ 3/ 1
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/ 31. הוראות תכנית רג/340/ ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/ 31
15/03/2001		4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/ 11
31/05/2005	2863	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/ 11/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/ 11/1 1
16/06/2004		5305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/ 16. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/ 16
17/07/2005	3466	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/ 16/1. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/ 16/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/ 16/1 1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/ 17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/ 17

מאושרת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/340/ג/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/340/ג/3/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3/1 ממשיכות לחול.	5629	1623	15/02/2007
רג/340/ג/31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/31. הוראות תכנית רג/340/ג/31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880	14/11/2012
רג/מק/1370/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/1370/א ממשיכות לחול.	6845	7094	24/07/2014

מאשר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון פנחס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דורון פנחס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בדיקת הצללה בינוי	מנחה		14	21/07/2014	גלית שיף		31/08/2014		לא
חלקית	מחייב		1	05/08/2014	דורון פנחס		19/04/2015	נספח הבינוי מחייב לקווי הבנין, גובה מרבי כולל של המבנה, מיקום הכניסה לחניון ומיקום עקרוני של הכניסה לתחנה, מיקום קיר הדיפון ברחוב ז'בוטינסקי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/04/2014	דורון פנחס		08/04/2014	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

מאשרת

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753511	03-6753392	raheli@ram at- gan.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יזם		אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374208	03-6374242	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרים אטלס			קרית אונו	רחבת האורן	4	03-5240433		zvikapie@walla.co m
בעלים	מנחם פיפשקוביץ			רמת גן	המיתר	13	03-5704280		zvikapie@walla.co m
בעלים	צביקה פיפשקוביץ			רמת גן	אורי ניסן	6	03-5709446		zvikapie@walla.co m
אחר			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374208	03-6374242	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון פנחס		ארכוד אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	מיזאן	23 א	03-6473128		eran@arcoda rchitects.com
	מודד	אריה פישמן	368	מ.ד.ב.א מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
	יועץ סביבתי	גלית שיף		גלעד שיף אדריכלים	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	18	050-7401812		galit@gilad- shiff.com

מאשרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ליעוד מעורב של מגורים, מסחר ותחבורה.
- ב. שינוי הוראות בנושא הרכבת הקלה והכללת הכניסה לתחנת ביאליק דרך המבנה החדש.
- ג. תוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ליעוד מעורב של מגורים, מסחר ותחבורה.
- ב. התכנון מאפשר כניסה נוספת לתחנת הרכבת הקלה (תחנת ביאליק) מהמבנה החדש דרך קומת הקרקע וקומות המרתף. יש לציין כי תכנון הכניסה לתחנה אינו מתבצע בתכנית זו, אלא בתכנית זו נשמרים התנאים שיאפשרו כניסה לתחנה מתחום התכנית.
- ג. שינוי זכויות במבנה לפי הפירוט הבא:
 1. הגדלת השטחים העיקריים למגורים מ - 3,381 מ"ר מאושרים ל - 5,061 מ"ר (תוספת של 1,680 מ"ר).
 2. הגדלת שטחי השירות העל קרקעיים מ - 2,196 מ"ר מאושרים ל - 3,395 מ"ר (תוספת של 1,199 מ"ר).
 3. הגדלת השטח העיקרי לטובת מרפסות מקורות מ - 528 מ"ר מאושרים ל - 780 מ"ר (תוספת של 252 מ"ר).
 4. הגדלת מספר יחיד מ - 44 יחיד מאושרות ל - 65 יחיד (תוספת של 21 יחיד).
 5. הגדלת מס' הקומות למגורים מ - 17 קומות ל - 22 קומות (תוספת של 5 קומות) ושינוי גובה הבניין המירבי מעל הכניסה הקובעת מ - 73.5 מ' ל - 92 מ' (תוספת של 18.5 מ').
 6. הקטנת השטח העיקרי למסחר מ - 483 מ"ר ל - 250 מ"ר (הקטנה של 233 מ"ר).
 7. קביעת שטח עיקרי של עד 190 מ"ר עבור הכניסה לתחנת הרק"ל בקומת הקרקע, ועד - 175 מ"ר בשתי קומות תת קרקעיות.
 8. ביטול הדרישה לחניה ציבורית וקביעת תקן חניה של 0.8 חניות ליחיד.
 9. התרת קיר דיפון זמני בתחום תמ"מ/5 לצורך ביצוע ההכנות לאפשרות כניסה לתחנת הרק"ל מתחום התכנית.
 10. שאר הוראות התכנית על פי הוראות תכנית רג/1370 ורג/מק/1370/א ללא שינוי ובכלל זה שטחי השירות מתחת לקרקע.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	שטח התכנית בדונם			שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית		1.316				
	מפורט	מתארי					
שטח קרקעי ותת קרקעי עבור תחנת הרק"ל.	365		+365		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)	
	65		+21	44	יח"ד	מגורים (יח"ד)	
לא כולל שטחי מחסנים וחדרי יציאה לגג.	5,841		+2,460	3,381	מ"ר	מגורים (מ"ר)	
	250		-233	483	מ"ר	מסחר (מ"ר)	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע- גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"י	דרך מאושרת	2
בלוק מסוף מתע"י	מגורים מסחר ותחבורה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותחבורה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותחבורה	1
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	356.37	27.01
מגורים, מסחר ותעסוקה	963.09	72.99
סה"כ	1,319.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.37	27.01
מגורים מסחר ותחבורה	963.09	72.99

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	סה"כ
100	1,319.47		

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	4.1.1
<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, מסוף רק"ל ושימושים עפ"י תמ"מ 1/5.</p>	
	4.1.2
	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>מרתפים:</p> <p>מסוף רק"ל ושימושים עפ"י תמ"מ 1/5, חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תכנית מתאר מקומית "רג/340/ג - 3 - מרתפים".</p> <p>בקומת מרתף(1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>קומת קרקע:</p> <p>מסוף רק"ל ושימושים עפ"י תמ"מ 1/5, מבואה למגדל המגורים, מסחר, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, והכל כפי שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן. לא יאושרו שימושים המאופיינים בחזית אטומה כלפי הרחוב.</p> <p>קומת גלריה:</p> <p>כל השימושים המותרים בקומת המסחר, משרדים, שירותים בנקאיים, הכל כפי שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן.</p> <p>קומות מגורים:</p> <p>דירות מגורים ושטחי שירות עבורן בלבד.</p> <p>קומות גג:</p> <p>דירות גג, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. התרת קיר דיפון זמני בתחום תמ"מ/1/5 לצורך ביצוע ההכנות לאפשרות כניסה לתחנת הרק"ל מתחום התכנית.</p> <p>2. חזית המבנה תהיה חזית שקופה / פתוחה ככל הניתן ותאפשר הוספת שילוט לתחנת הרק"ל בהתאם להנחיות חברת נ.ת.ע. ואדריכל העיר.</p>	<p>א</p>
<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבנין מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 91.85 מ' (109 מ' מעל פני הים).</p> <p>2. מס' הקומות יהיה:</p> <p>קומה מסחרית וגלריה לרבות גלריה/קומה טכנית במפלס שמעל האזור המיועד לכניסה לתחנת הרק"ל.</p> <p>מגדל - עד 22 קומות למגורים.</p> <p>מרתף - מספר קומות המרתף עד 5.</p> <p>3. גובה קומת המסחר והגלריה/הקומה הטכנית מעל האזור המיועד לכניסה לתחנת הרק"ל עד 9 מ'.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית עד 3.2 מ' ברוטו.</p>	<p>ב</p>

מאושרת

מגורים מסחר ותחבורה

4.2

ג הריסות ופינויים

1. המבנים המסומנים בקו צהוב הינם מבנים המיועדים להריסה.

ד קווי בנין

1. קווי הבניין לאזור המסחרי ולמגדל המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט ועל פי תכנית רג/1370 ללא שינוי:

-בחזית הפונה לרח' זיבוטנסקי - קו בניין קדמי - אפס

-בחזית הפונה לשדרות הילד - קו בניין - 3 מ'

-לאורך גבול המגרש עם חלקות 320, 321, 479 - קו בנין - 3 מ'

2. קווי הבניין למרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לגבולות המגרש

-קו בנין אפס בכל תחום המגרש (מתכנית רג/מק/1370/א)

3. תותר הבלטת גגון כ 3 מ' מחזית הבניין כלפי רחוב זיבוטנסקי ושדרות הילד בכפוף לאישור מהנדס העיר.

מאשרת

מאונק

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי
מגורים מסחר ותחבורה	מגורים	1		5061 (1)		50	65	22 (2)						
מגורים מסחר ותחבורה	תחבורה	1		190	175									
מגורים מסחר ותחבורה	מסחר	1		250 (3)				2						
מגורים מסחר ותחבורה	<סך הכל>	1	966	5501	3395 (4)	50 (5)	65	24	5	3 (7)	3 (8)	3 (9)	0 (10)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ניתן יהיה להוסיף שטחים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית זו, למחסנים ע"פ תכנית מס' רג/340/ג,15, לחדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רג/340/ג,21 ושטח עיקרי של 780 מ"ר לטובת מרפסות.
- מעל קומת מסחר, גלריה וקומה טכנית שמעל האזור המיועד לכניסה לתחנת רק"ל.
- היקף שטחים מקסימאלי עבור תחנת הרק"ל כולל שטח הבניה לקומת הגלריה.
- סה"כ שטחי השירות מעל הקרקע יהיו עד 50% מהשטח העיקרי (כולל שטח המחסנים המרפסות המקורות). ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לארקאדות המסחריות.
- תכסית למגורים.
- ניתן יהיה להוסיף מתקנים טכניים וחדרי מדרגות בגג, ללא חריגה מהגובה המירבי המותר.
- לכיוון דרום מזרח.
- לכיוון דרום מערב.
- קו בנין קדמי לשדרות הילד בכיוון צפון מזרח.
- לרחוב זיבוטינסקי בכיוון צפון מערב.

6. הוראות נוספות	6.
6.1 הוראות בינוי	6.1
1. עפ"י הוראות תכנית רג/1370 ללא שינוי.	
6.2 בניה ירוקה	6.2
1. הבניה והפיתוח יבוצעו לשם התעדה לדרגת כוכב אחד לפי ת"י 5281 (על חלקיו הרלבנטיים) , או עפ"י הנחיות הועדה מקומית בעניין בניה בת קיימא התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.	
6.3 חלוקה / או רישום	6.3
1. השטחים המתוכננים עבור הכניסה לתחנת הרק"ל , לאחר הקמתם על ידי בעל הקרקע, יופקעו ויירשמו ע"ש המדינה/עיריית רמת גן. 2. תקנון הבית המשותף יכלול הוראות בדבר קיום כניסה לתחנת הרק"ל בבניין וכן הערת אזהרה. 3. שאר ההוראות עפ"י תכנית רג/1370 ללא שינוי.	
6.4 הוראות פיתוח	6.4
1. תכנית הפיתוח תבטיח נטיעת עצים ושיחים בתחום המגרש. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון , על מנת להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בניה.	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
1. התכנית כפופה לתכנית מתאר מקומית רג/מק/340/ג/17 , לתמ"א/34/ב/4 על תיקוניה ולכל הוראות תכנית רג/1370. 2. יש לתאם עם חברת נ.ת.ע כל פעילות להשפלת מי תהום , במידה ומתבצעת בפרוייקט.	
6.6 סטיה ניכרת	6.6
1. עפ"י הוראות תכנית רג/1370 ללא שינוי.	
6.7 גובה מבנים /או בטיחות טיסה	6.7
1. תנאי בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139 (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות L-864 בפינות מנוגדות).	
6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
1. תנאי לאיכלוס יחידות הדיור - התקשרות הדיירים עם חברת ניהול למבנה. 2. תנאי לאיכלוס מסירת החזקה בשטחים בקומת הקרקע לטובת הכניסה לתחנת הרק"ל לידי מדינת ישראל/עיריית רמת גן או מי מטעמם.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. תאום מול חברת נ.ת.ע לרבות תאום לוי"ז והסדרי תנועה זמניים להקמת הפרוייקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל (רחוב ז'בוטינסקי) כולל קביעת אבן שפה ועיצוב וכן תכנון מפורט של הכניסה לתחנה והבטחת ביצוע הכניסה על פי דרישות חברת נ.ת.ע.	

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- ובאישורה.
- 2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה, התכנית תכלול את עיצוב המבנה, השטחים המשותפים, הכניסה לתחנה ופיתוח השטח.
- 3. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לאשר הקמת גדר זמנית לצורך ביצוע קו הדיפון בתחום הקו הכחול של תמ"מ 5/1 כמסומן בנספח הבינוי. בהיתר הבניה יקבע המיקום המדוייק של הגדר בתאום עם חברת נ.ת.ע ובאישורה.
- 4. כל יתר התנאים על פי תכנית רג/1370 ורג/מק/1370/א ללא שינוי.
- 5. השטח הסופי עבור הכניסה לתחנת הרק"ל ייקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם להנחיות נ.ת.ע. יותר לנייד את יתרת השטח עבור המסחר בקומת הקרקע/גלריה בכפוף לאישור חברת נ.ת.ע.
- 6. יותר חיבור פיזי בין הכניסה לתחנה לשטחי המסחר של המבנה בכפוף לאישור חברת נ.ת.ע טרם בקשה להיתר בניה לביצוע החיבור ובכפוף להתייחסות חברת נ.ת.ע לנושאים התפעוליים והביטחוניים.
- 7. היתר הבניה יכלול הפרדה בין מערכות מבנה המגורים ושטח הכניסה לתחנה (למעט מערכות זמניות לבטיחות עד לחיבור מערכות הכניסה לתחנה אל התחנה).

6.10

תנועה

- 1. הסדרי התנועה והחניה באישור אגף התנועה בעיריית רמת גן.
- 2. מספר מקומות החניה למגורים יהיה לפחות 0.8 חניות בממוצע ליח"ד. לצורך הגדלת מספר מקומות החניה ל 1 חניות בממוצע ליח"ד תותר התקנת מתקני חניה.
- 3. תתאפשר זיקת הנאה למגרשים סמוכים לצורך כניסה משותפת למרתפי החניה. יש לתאם עם חברת נ.ת.ע כל חיבור כזה לעת הוצאת היתר הבניה ולוודא שלא תהיה פגיעה בתחנה התת"ק של הקו האדום.
- 4. יבוטל סעיף 6.3.2 מתכנית רג/1370 כולל הדרישה לביצוע 26 מקומות חניה לצורך חניון ציבורי וחניות לשטח המסחרי.
- 5. מיקום החניה התפעולית באישור מהנדס העיר ומח' דרכים בעיריית רמת גן.

6.11

היטל השבחה

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

6.12

הריסות ופינויים

- 1. עפ"י הראות תכנית רג/1370 ללא שינוי.

6.13

הנחיות מיוחדות

- 1. התכנון המפורט של הפרוייקט והכניסה לתחנה יתואמו עם חברת נ.ת.ע.
- 2. סימון תוואי הרק"ל בתשריט ייעודי הקרקע מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (התכנית הגובלת).
- 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נ.ת.ע בשלב תכניות ההיתר.
- 4. לא תותר קביעת עוגנים, מכל סוג שהוא, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כ "תחום רצועת המסילה" ואו שטח ל תחנה תת קרקעית.
- 5. יש להקפיד על יציבות הקירות התומכים במבנה, גם בזמן עבודות ההקמה של הרק"ל והתחנה, ובפרט במידה ולא הושלמה בניית בניין המגורים. כמו כן, המבנה יתוכנן כך שלא תהיה הפרעה לביצוע התחנה התת"ק והמנהרות, וללא תלות במבנה המגורים המתוכנן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי

מאושרת

8. חתימות

<p>10.5.15 אד"ר עלזה זיידלר גרנות מחנדסת העיר עיריית רמת גן</p>	<p>אביבית מאור נמרודי עו"ד סגנית ראש העיר ועדה מקומית ועדת המשנה לתכנון ורגולציה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן 22000</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>חתימה: אשרד חברה לבניה בע"מ</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: שם: שם ומספר תאגיד: 510609761 אשרד חברה לבניה בע"מ</p>	<p>יזם</p>
<p>27.4.15 חתימה: מר אסף</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים שם: מרים אטלס שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: חתימה:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים שם: מנחם פיפשקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: 23.9.15</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים שם: צביקה פיפשקוביץ שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: אשרד חברה לבניה בע"מ</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: אחר שם: שם ומספר תאגיד: 510609761 אשרד חברה לבניה בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה: אנו אדינלי ב"מ</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי שם: דורון פנחס שם ומספר תאגיד: ארכוד אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התכנית</p>

מאושרת

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה דורין פתח (שם), מספר זהות 055492656


מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 506-0212704.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 22 וגרסת תשריט מס' 10.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 19.4.15, התואמת לגרסת הוראות מס' 20 וגרסת תשריט מס' 9 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או דהרי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	נוקא-התק"מ	סעיף 1.3 א"ב	שינוי משלוחי תנאים להסדרת לוחות
2	-	סעיף 1.6 יום זעיר-משולב	(נוסח הינה) רח"ל/1370/א (עמנו 7)
3	-	סעיף 2.3 (תינו) נאומים	הנכנסו שתי הערכים - סעיף 584 וסעיף 585
4			א 506 ו 584 מ" ע"כ
5			
6	גרסת תנאי תשלום	א"ב	שינוי משלוחי תנאים להסדרת לוחות
7			
8			
9			

ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.

ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

 <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> חתימה	<u>19.4.15</u> <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> תאריך	<u>דורין פתח</u> <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> שם המצהיר
--	---	---