

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1383/א

שם תוכנית: אולמי מודיעין

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מאושרת

גרסה מס' 10
תאריך: 2015.5.21

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>עדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן בע"מס' רג/1383/א תכנית מוקדמת ס' 340/א על תקיפה, רג/182/א</p> <p>התאם להחלטת הועדה בישיבות מס' 2014018 מיום 18/05/2014 מס' 2015006 מיום 01/03/2015 התוקנות בהחלטת הועדה המחוזית מס' 808 מיום 24/03/2014 מס' 1186 מיום 16/03/2015</p>	
--	--

<p>ג"ר העיר אביבה מאיר נמרודי, עו"ד סמ"ר ואש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> <p>אדר' עליזה זיידלר גרנות מהנדסת העיר עיריית רמת-גן</p> <p>17.5.15</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1373/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.3.2015 לאשר את התכנית גילת אורון יו"ר הועדה המחוזית 26.5.15</p>
--	--

דברי הסבר לתוכנית

בשטח המוצע קיים אולם אירועים ומס' בתי עסק ומלאכה הפועלים שנים רבות. התכנית מיועדת להקמת מבנה מודרני המשלב מסחר, מגורים ותעסוקה שישתלב ברחוב מרכזי שמפריד בין רמת גן לבני ברק.

הרחוב עובר תהליך של חידוש וחיזוק עירוני, הקמת המבנה המוצע תתרום להמשך ההתחדשות הנ"ל. בשנת 1964 בנה היזם הדר הפודים בע"מ על המגרש בבעלותו, הידוע כחלקה 348 בגוש 6204 בשטח 924 מ"ר בפינת הרחובות בן גוריון 20 והפודים 40 ברמת גן, בנין בן 4 קומות ליעוד של אולמות תעשייה בקומת הקרקע ואולם שמחות ומשרדים ביתר הקומות (להלן: "הבנין").

כתנאי למתן היתר הבניה, הפקיעה עיריית רמת גן מהיזם רצועת שטח של כ- 240 מ"ר בחזית המגרש להרחבת רחובות בן גוריון והפודים, שנרשם ע"ש העירייה כחלקה 462 בגוש 6204 (להלן: "שטח ההפקעה"), כאשר יתרת המגרש, לאחר ההפקעה, נרשמה כחלקה 461 בגוש 6204.

- לאחר הפקעת השטח ובניית הבנין, היזם מכר 4 אולמי תעשייה ומסחר מתוך קומת הקרקע, שנרשמו במסגרת הבית המשותף, כיחידות 461/1 בשטח 68 מ"ר, 461/4 בשטח 62 מ"ר, 461/5 בשטח 56 מ"ר ו- 461/6 בשטח 88 מ"ר בקומת הקרקע (להלן: "היחידות"). למעט היחידות כל יתר הזכויות בבנין, לרבות גג הבנין, נותרו בבעלות היזם.

ביוזמה משותפת בין העירייה והיזם הוחלט לקדם תכנית אשר תכלול –

- חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים.
- תוספת קומות עד גובה המבנים הסמוכים.
- קביעת יעודים למגורים, משרדים ומסחר שמתבקשים נוכח שינוי אופיה של סביבת הבנין.

תכנית זו באה לתת מענה לדרישות, ומאפשרת ליזם לבצע את כל עבודות החיזוק והשיפוץ של הבנין ובאופן שיותר לו לבנות על הגג (המוצמד ליחידותיו) את תוספת הקומות, ובתנאי שהמהלך, בכללותו (החל משלב התכנון ואישור התכנית ועד לסיום הבניה), יבוצע בשיתוף פעולה מלא עם גורמי העירייה, והועדה המקומית לתכנון ובניה תוך קביעת התנאים הנדרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

- יש לציין שלפני הפקעה במהלך 1964, אישרה הועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר ביום 13/7/0964, היתר בנייה מס' 8070 שבמסגרתו אושר קו בניין צדדי לכיוון רח' מודיעין (בן-גוריון), הבלטת מרפסות וסגירתן בסה"כ 2 מ', מעל השטח שמופקע בהמשך.
- ע"פ המסמכים שבתיק הבניין, ההיתר ניתן מכוחן של תכנית בניין ערים D.E. ותכנית מתאר לרמת-גן 1956.
- ע"פ התשריט של תכנית רג/340 קו הבניין של החלקה לכיוון רח' בן-גוריון הועמד על קו בניין של 2 מ', לכן רצועת התכנון של דרך בן-גוריון הייתה ונשארה 28 מ', התכנית המוצעת עומדת בקריטריונים שנקבעו בהוראות תמ"א 4/א/23 סעיף 8.7 ואיננה פוגעת באפשרות לאשר רצועת מסילה ותפעול קווי מתע"ן בתחום הרצועה לתכנון.

12/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 20



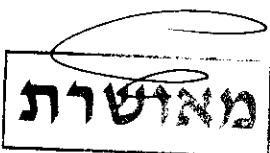
1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית רג/1383/א'	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.2	2307 ט"ו	שטח התוכנית	
1.3	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב מספר מהדורה בשלב "מילוי תנאים למתן תוקף" תאריך עדכון המהדורה 15.04.2015	
1.4	תוכנית מפורטת כן ועדה מחוזית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	יפורסם ברשומות
	לא רלוונטי	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

12/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 20



1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>רמת גן</p> <p>קואורדינטה X 183340</p> <p>קואורדינטה Y 666775</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>רמת גן, שכונה: נחלת גנים פינת הרחובות דרך בן גוריון 20 ורחוב הפודים 51</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>רמת גן</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>	<p>תל אביב</p> <p>רמת גן</p> <p>שכונת נחלת גנים</p> <p>דרך בן גוריון פינת הפודים</p> <p>51 20</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	---	---	---	-----------------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	• מוסדר	• חלק מהגוש	461/462	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רג/340 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2591	27/12/1979 ז' טבת התש"מ
רג/340 ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רג/340 ג' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2651	14/08/1980 ב' באלול התש"מ
רג/182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רג/182 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	1077	9/3/1964 כה' באדר התשנ"ג
רג/340 ג' /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רג/340 ג' /3 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4047	8/10/1992 יא' בתשרי התשנ"ג
רג/מק/340 /17ג	כפוף		5203	07/07/2003 ז' בתמוז התשס"ג

12/05/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 20



1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	12.05.2015	עדי גיא, אדריכל משרד- ברין גיא ושות'	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	12.05.2015	עדי גיא, אדריכל משרד- ברין גיא ושות'	וועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה למעט מפלס כניסה לבניין, גובה הבניין, קווי בניין, נסיגות וגובה אבסולוטי.	1:200/1:500	ל"ר	1	12.05.2015	עדי גיא, אדריכל משרד- ברין גיא ושות'	וועדה מחוזית	
חוות דעת קונסטרוקטור בדבר יכולת נשיאת המבנה	מחייב	ל"ר	1	ל"ר	03.08.2014	נחום כץ, קונסטרוקטור משרד- נחום כץ	וועדה מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חלקה(ים)
לייר	הדר הפודים	51-042910-3	לייר	לייר	לייר	דרך בן גוריון 20 פינת הפודים, רמת גן	03-6882480		03-6882486		
לייר	עיריית רמת גן		לייר	עיריית רמת גן	לייר	רחוב ביאליק 35, רמת גן	03-6753515		03-6753392		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	הדר הפודים	51-042910-3	לייר	לייר	לייר	דרך בן גוריון 20 פינת הפודים, רמת גן	03-6882480		03-6882486		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לייר	הדר הפודים	51-042910-3		לייר	לייר	דרך בן גוריון 20 פינת הפודים, רמת גן					
	שמש יעקב	4518835				רחוב ביאליק 77 רמת גן					
	יחזקאל סמני	4680353				רחוב הירדן 81 רמת גן					
	גוטליב יצחק	00569025-0				רחוב הרב קוק 48 בני ברק					
	גוטליב גל	27475144				רחוב זלמן שזר 7 הוד השרון					
לייר	עיריית רמת גן			לייר	לייר	רחוב ביאליק 35, רמת גן	03-6753515		03-6753392		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	01527664-5	30690	ברין, גיא אדריכלים		רח' אלפנרדי 20 ירושלים	02-5001774	050-5618262	02-5001784	dbrin@017.net.il	
מועד	מועד	08603334	375			רח' הרב קוק 15, בני ברק	03-6183473	052-2231154	03-7392013	taniaL@albex.co.il	
קונסטרוקטור	קונסטרוקטור	14528808	12009			רח' הדר 7, הרצליה	09-9507316	052-4777789	09-9581488	nakatz@017.net.il	

תכנית מס' רג/1383/א'
 תאריך: 12/05/2015

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.

הגדרת מונח	מונח
	ל"ר

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 הקרקע מאזור תעשייה ליעוד משולב של מסחר תעסוקה ומגורים.
2. תוספת זכויות בניה וקומות לבניין תעסוקה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור תעשייה ליעוד משולב של מסחר תעסוקה ומגורים.
- 2.2.2 קביעת שימוש למגורים בחלופת הריסה ובנייה מחדש.
- 2.2.3 תוספת זכויות בניה של 2830 מ"ר שטחים עיקרים ותוספת של 8 קומות כך שסה"כ שטח עיקרי יהיה 4195 מ"ר במבנה בן 10 קומות וקומת גג חלקית.
- 2.2.3 תוספת 1221 מ"ר שטחי שירות ל-370 מ"ר קיים לסה"כ 1591 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.4 קביעת הוראות לבינוי, ובכלל זה קוי בנין כמפורט:
 - ק.ב. לדרך בן גוריון – 0 – ללא שינוי ממצב מאושר.
 - ק.ב. לרח' הפודים – 0 – ללא שינוי ממצב מאושר.
 - ק.ב. צדי למערב (ח. 347, 538) – 3 – ללא שינוי ממצב מאושר.
 - ק.ב. צדי לצפון (ח. 351) – 2.9 – בהתאמה לבנוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.9302

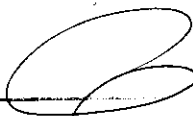
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-1368.0	1368.0	מ"ר	תעשייה
		-	-			
בחלופת הריסה ובנייה מחדש.		1287	+1287		מ"ר	מגורים
		22	+22		מס' יח"ד	
		325	+325		מ"ר	מסחר
		-	-			
		2583	+2583		מ"ר	תעסוקה
		-	-			

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.

12/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 20



מאוסדת

מאשר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים מסחר ותעסוקה
				2	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.79%	686.35	מגורים מסחר ותעסוקה		73.79%	686.35	תעשייה
26.21%	243.85	דרך		26.21%	243.85	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	מסחר, יח"ד למגורים (בחלופת הריסה ובניה מחדש) ומשרדים שונים.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות כלליות	<p>א. יותר ניצול זכויות בניה בתנאי מסגרת קוי הבנין ומספר הקומות הנ"ל, זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת קווי הבנין והגובה יתבטלו.</p> <p>ב. בקומת הקרקע במפלס הרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה. שימושים מסחריים המתאפיינים בחזית אטומה, כגון בנקים, ניתן למקם בקומות שאינן קומת הקרקע, ותאפשר אליהם גישה מקומת הקרקע.</p> <p>ג. לא תותר כל בניה מתחת לחלקים הבנויים בתוך זכות הדרך, ובכלל זה עמודים, חיזוקים וכד', ולא תותר בניה תת קרקעית.</p> <p>ד. גובה הבנין הסופי כולל התוספות יהיה $51.90 = 36.0 +$.</p> <p>ה. קומת הכניסה הקובעת למבנה תהיה במפלס 15.90 עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>ו. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב.	חלופת הריסה ובניה מחדש	<p>א. מגורים:</p> <p>1. שימוש המגורים יהיה תקף רק בחלופה של הריסה ובניה מחדש, ולא תותר המרה של שטחי משרדים למגורים.</p> <p>2. הגישה למגורים תהייה דרך רחוב הפודים בגבול המערבי של החלקה.</p> <p>2. שטח מירבי ליח"ד יהיה 75 מ"ר ושטח מינימלי יהיה 45 מ"ר.</p> <p>3. הקומות העליונות ישמשו למגורים בלבד ולא יותר שימושים מעורבים של מגורים ומשרדים באותה קומה. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה בין הגישה לתעסוקה ולמשרדים לבין הגישה למגורים בלובי הבנין.</p> <p>ג. במקרה של הריסת הבנין הקיים ובניה מחדש, ייבנה הבנין החדש ע"פ קווי הבנין המאושרים, ולא תותר כל בליטה לתוך זכות הדרך.</p> <p>ד. במימוש חלופת הריסה ובניה מחדש הכניסה לחניון התת קרקעי קרקעי תיקבע מרחוב הפודים.</p> <p>ה. בכל מקרה לא יותרו חניות חיצוניות במפלס הקרקע.</p>
ג.	חלופה של תוספת בניה ללא מגורים	<p>א. בחלופה של בניה מעל הקיים, תותר בניה מעל קומת המסחר הקיימת, מעבר לקו הבנין הקדמי ומעל לזכות הדרך, עפ"י קונטור מבנה קיים.</p> <p>ב. חזיתות המבנה ישופצו וישתלבו כחזית אחת עם כל תוספות הבניה עפ"י תכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר ע"י אדריכל העיר.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני				
																				שרות	עיקרי	
מגורים	1	684.00	3870	1221	-	-	36.00	9 (5)	2 (3)	31	22	744%	5091	-	-	-	-	כמסומן בתשריט	-	-	-	
מסחר	1	-	-	-	325	370	-	-	-	-	-	101%	695	370	325	-	-	-	-	-	-	
דרך מאישרת	2	246.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ			3870	1221	325	370					22	845%	5786	370	325	1221	3870					

הערות לטבלה:

1. השימוש למגורים יותר רק בחלופת הריסה ובניה מחדש.
2. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא מפלס הכניסה מרחוב הפודים כמצויין בנספח מס' 1 נספח הבינוי.
3. קומת מרתף קיימת.
4. במקומה 5 יהיו נסיגות חלקיות בחזית הצפונית והמערבית.
5. קומה אחרונה (10) בנסיגה מחזית דרך בן גוריון.
6. קומת הגג העליונה היא קומה טכנית חלקית לצורך עליה לגג ולמתקנים טכניים, ושטחה עד 15% משטח הגג.
7. מכל עבריה תמוקם קומה זו בנסיגה מחזיתות הבניין ונסיגה כלפי דרך בן גוריון ורחוב הפודים- 3 מ' לפחות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתר בניה:**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה המצאת דו"ח הקונסטרוקטור לבעלי הזכויות בחלקה 347 גוש 6204, בו יפורטו האמצעים הטכניים לשמירת שלמות ויציבות המבנה הקיים בחלקתם והטמעת המלצותיו בהיתר הבניה.
- ב. היתר הבניה יכלול הוראות לחיזוק הבניין בהתאם לתקן לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
- ג. אישור עיצוב המבנה, פיתוח השטח והמדרכות ע"י מהנדס העיר.
- ד. שיפור חזית כל הבניין כולל קומות הבניין הקיים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהייה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל
- ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב תכניות ההיתר.
- ז. בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר הרק"ל, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע בטרם הוצאת היתר בניה.
- ח. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלוונטים לנושא בניה ירוקה ובת קיימא התקפים בעת הוצאת היתר בניה או לפי מדיניות הוועדה המקומית בנושא.
- ט. פירוק רכיבי אזבסט ו/או תומרים מסוכנים נוספים אם קיימים יבוצעו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- י. על גג הבניין יובטחו גינון בשטח 20% לפחות משטח הגג ונגישות לציבור המשתמשים בבנין.
- יא. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה
- יב. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי אשר תכלול את שיפוץ חזיתות המבנה ופיתוח המרחב הציבורי.
- יג. תיאום עם משרד הבריאות לעניין שדרוג תשתיות מים וביוב.
- יד. הפסקת פעולות אולם השמחות.
- טו. במידה ולא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, התכנית תתבטל ועל המגרש יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.
- טז. העבודות במתחם התכנית יבוצעו בהתאם להוראות תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ולפי כל דין.

6.2 נספח בינוי:

נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין, נסיגות, גובה אבסולוטי ולגבי שאר הנושאים הנספח יהיה מנחה.

6.3 תנאי לאיכלוס:

- א. תנאי לאיכלוס הקומות הנוספות בבניין יהיה אישור מהנדס העיר כי הבניין חוזק בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר בניה.
- ב. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת פיתוח המרחב הציבורי עפ"י תכנית לעיצוב אדריכלי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

מיידי.

12/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 20



8. חתימות

תאריך: 15.5.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חברת הדר הפודים בע"מ	שם: הדר הפודים בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510489103		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 17.5.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: עיריית רמת גן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: <i>[Handwritten]</i>		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית רמת גן	

וי"ר ועי"ר המשנה לתכנון ובניה

תאריך: 15/5/15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: עדי גיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	עדי גיא - אדריכל	תאגיד:	
	מס' רשיון: 30690		

תאריך: 15.5.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> חברת הדר הפודים בע"מ	שם: הדר הפודים בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510489103		תאגיד:	



רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן 'א' במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי	
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
✓		מספר התוכנית			
	✓	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		
	✓				

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	√
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי להיתר בניה</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	√
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עדי גיא, מספר זהות 015276645,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1383/א' ששמה אולמי מודיעין (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30690.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

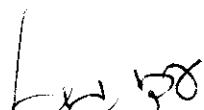
ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

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


 עדי גיא - אדריכל
 מס' רשיון: 30690
 חתימת המצהיר

15/5/5
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית רג/1383/א'

אני החתום מטה נחום כץ, מספר זהות 14528808,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רג/1383/א' ששמה אולמי מודיעין (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום קונסטרוקציה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12009.
3. אני ערכתי את נספח חו"ד קונסטרוקטור בדבר יכולת נשיא המבנה, בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נחום כץ

מהנדס חשב

מס' 12009

חתימת המצהיר

15-5-2015

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

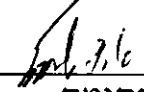
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 24.6.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>375</u> מספר רשיון	<u>Errol. 3 de</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	---------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

3.9.14

הנדון: נספח הנדסי חוות דעת קונסטרוקטיבית
מבנה ברח' בן גוריון 20 פינת הפודים 51, רמת-גן גוש 6204
חלקות 461/462

תיאור המבנה:
מבנה בן 4 קומות המשמש למלאכה בקומת קרקע ובשאר קומותיו
לאולם שמחות.

לאחר שבדקתי את המבנה להלן מסקנותי:

1. המבנה הקיים יציב ויכול לשאת את עצמו ואת השימושים המתוארים לעיל.
2. המבנה אינו עמיד לכוחות רעידת האדמה על פי תקן 413.
3. המבנה אינו יכול לשאת בניה של קומות נוספות ללא חיזוק המבנה.
4. עפ"י התב"ע המוצעת כ"ג/1383/ג ולאחר הוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים כמופיע בנספח הבינוי, תותאם הסכמה הקונסטרוקטיבית של המבנה כך שהמבנה יהיה עמיד לכוחות רעידת האדמה על פי תקן 413, תוך כדי הוספת הקומות המוצעת.
5. האלמנטים שיתווספו לצורך חיזוק המבנה הם: ממ"דים, קירות הקשחה מבטון, חדר מדרגות ועמודים בהיקף החיצוני של המבנה בעובי של עד 40 ס"מ.

בנוכח
נחום כץ

מהנדס בנין
מ.ר. 12009

מאשרת