

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0213470

רג/ג/340/52 מבנים ומוסדות ציבור

גרסה מס' 9
תאריך 20.12.2015

מחוז תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי רמת גן
 סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

לאושרת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע מס' רג/ג/340/52 תכנית מוקדמת	מס' 506-0213470
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' 2014013 מיום 2.4.14	
מס' 2015013 מיום 26.4.15	
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	
בישיבתה מס' 812 מיום 28.7.14	
בישיבתה מס' 1196 מיום 6.7.15	
בישיבתה מס' _____ מיום _____	
מנהל מינהל תכנון	יו"ר הועדה המחוזית
17.12.15	

אליבית מצור-נמרודי, ע"ד
 ראש העיר
 מלב נעדרת המשנה לתכנון ובניה

אדרי עליוה זינדלר גרנות
 מהנדסת העיר
 עיריית רמת-גן

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 506-0213470	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 6.7.2015 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה נטעם אישור ע"ד
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה נטעם אישור ע"ד
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

6 ביחוס
 22.12.15

דברי הסבר לתכנית

תכנית כלל עירונית זו אשר תחול על כל מרחב התכנון ברמת גן, מטרתה לעדכן את הוראות הבנייה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, ותוך עירוב שימושים ציבוריים שונים על אותה פיסת קרקע.

תכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה (בתוקף מיום 14.8.1980 י.פ. 2651) מאפשרת בנייה של 120% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ובתוספת של 40% שטחי שירות מעל הקרקע (על פי החלטת הועדה המקומית מיום 2.7.2000), ברמת אפעל חלה תכנית תמ"מ 119 קובעת שהשטחים למבני ציבור יהיו על פי החלטת ועדה מקומית. כעת מוצע בתכנית חדשה זו להגדיל את זכויות הבנייה לבנייה נפחית תחת מגבלות מס' הקומות קוי בניין ותכסית מותרת, בכל שטח השיפוט של העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/52/ג/340 מבנים ומוסדות ציבור
		מספר התכנית	506-0213470
1.2	שטח התכנית		16,280 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

183873 קואורדינאטה X

663481 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום השיפוט של העיר רמת גן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - כל תחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן			

שכונה כל תחום השיפוט של העיר רמת גן.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

אור יהודה-אזור, בני ברק, גבעת שמואל, גבעתיים, קרית אונו, תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג ממשיכות לחול.	2651		14/08/1980
תממ/103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/103 ממשיכות לחול.	1778		18/11/1971
תממ/119	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/119 ממשיכות לחול.	2644	2064	10/07/1980

הערה לטבלה:

הערה: תכנית רג/340 ג על כל תיקוניה
תכנית תממ/119 על כל תיקוניה

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				איל בלייוויס			
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:10000			איל בלייוויס			תשריט מצב מוצע גליון 1:
לא	תשריט התכנית	מחייב	1:5000	1	03/12/2015	איל בלייוויס		03/12/2015	נספח אזורים צמודי קרקע

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רמ"י	תל אביב- יפו	(1)		03-7632132		
בעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	
חוכר			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: מנהום בגין 125, קריית הממשלה. ת.ד. 7246 ת"י 6701201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 52/ג/340 רג/ג - שם התכנית: 506-0213470 - שם המבנים ומוסדות ציבור

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eyal@fa-arch.com		077-7867861	31 א	התכלת	הוד השרון	פיינארק אדריכלים בע"מ	101935	אל בליוויס	עורך ראשי	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה ירוקה	בנייה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה או בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

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**

- הגדלת זכויות הבניה של המבנים ומוסדות הציבור, במגרשים שבבעלות העיריה או מקרקעי ישראל בחכירת עיריית רמת גן, בהתאם למספר הקומות המותר, קווי הבניין והתכסית המותרת במגרש.
- קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בנייה:
 - הבנייה מעל לקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המותר, קווי הבניין והתכסית המותרת לכול קומה במגרש.
 - הבנייה בתת-הקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המבוקש והתכסית המותרת. שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה.
- קביעת מספר הקומות המותר למבנה הציבורי ייקבע בהתאם לגודל המגרש כדלהלן:
 - במגרשים בשטח של עד 2 דונם תותר בניית 4-6 קומות מעל לקרקע.
 - במגרשים בשטח שמעל 2 דונם תותר בניית עד 9 קומות מעל לקרקע.
 - באזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע, המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים 1-10, תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט בשלושה מתחמים: מתחם אוהל שם, מתחם בליך, ומגרש 601 בתכנית רג/1/1004 (המשולש הגדול), המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים A,B,C, בהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- תכסית הבניה ברוטו עד 50% משטח המגרש.
- קביעת קווי הבניין:
 - קו בניין קדמי - בהתאם לתכנית המאושרת, תותר הבלטת הקומות מעל קומת הקרקע ב-1.40 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
 - קווי בניין לצדדים - 3 מ' - עד 4 קומות, 3.5 מ' - עד 6 קומות, 4 מ' - 8 קומות ומעלה.
 - קו בניין לאחור 5 מ'.
- קביעת אפשרות לבניית מרתפים מתחת למפלס הכניסה של המבנים ומוסדות הציבור אשר חלק מהם ישמשו כחנייה לרווחת התושבים בהתאם לגודל מגרשים.

6. קביעת תכנית מרבית למרתפים.

7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

8. קביעת הוראות בנושא בנייה ירוקה.

9. קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	16,280
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,100	100
סה"כ	16,393,100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,310.48	100
סה"כ	16,393,310.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, מתקני חשמל, בתי אבות, וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וכן על פי המאושר בתכנית המתאר לרמת גן, רג/340 על תיקוניה. ניתן לערב שימושים ציבוריים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני הציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. השימושים המסחריים יהיו לטובת משתמשי המבנה. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים יהיו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.</p> <p>ג. בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח מסחרי מצטבר מעל 200 מ"ר שטח עיקרי במגרש, תחויב בידוע הציבור במתכונת פרסום לפי סעיף 149 לחוק הת"ב ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לעניין הסדרי פריקה וטעינה.</p> <p>ד. זכויות הבנייה לשימושים הנוספים עפ"י התכנית, נכללים בזכויות הבנייה שניתן להוסיף מכח סעיף 62א[1][11]ב] לתיקון 101 לחוק.</p> <p>ה. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד.</p> <p>ו. שימוש במבנה ציבור לטובת מתקני חשמל במגרש הגובל / סמוך למגורים יחייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.</p> <p>ז. החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חנייה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככול הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כול שעות היממה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. זכויות הבנייה:</p> <p>א. מעל לקרקע תהיה הבניה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המותר וקווי הבניין במגרש ותכסית קומה מקסימלית של 60%. בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכסית הבנייה לא תעלה על 50%.</p> <p>ב. שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה. אם שטחי השירות יהיו פחות מ-50% השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבנייה הכוללים לא יפחתו.</p> <p>ג. הבנייה בתת-הקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המבוקש ולפי תכסית מקסימלית של 85% כך ש-15% משטח המגרש ישארו פנויים לחלחול. זכויות הבנייה יהיו בהתאם.</p> <p>ד. ככל שיוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או מתכניות מכוחה, הזכויות שיתווספו יופחתו מהזכויות שמעניקה תכנית זו.</p> <p>2. מספר הקומות:</p> <p>א. באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע, המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים מס' 1-10, תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט בשלושה מתחמים כמסומן בנספח אזורים צמודי קרקע: מתחם אוהל שם, מתחם בליך ומגרש 601 בתכנית רג/1004/1 (המשולש הגדול), המסומנים בנספח כמתחמים A,B,C, בהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ב. במגרשים בשטח של עד 2 דונם תותר בניית 4-6 קומות מעל לקרקע.</p> <p>ג. במגרשים בשטח שמעל 2 דונם תותר בניית 9 קומות מעל לקרקע .</p> <p>ד. בכול המגרשים תותר הקמת 4 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ה. שטחי המגרשים הקובעים הינם "נטו".</p> <p>ו. לא תותר הקמת בניינים בני קומה אחת-אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.</p> <p>ז. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 מ' ברוטו.</p> <p>3. הקלות:</p> <p>א. לא יהא בהקלות בקווי בניין ו/או במספר הקומות כדי להגדיל את שטחי הבנייה המותרים.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש בבניין.</p> <p>5. הוראות נוספות על פי הסעיפים 6.1-6.12 .</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות .6

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>א. תוגש תכנית כוללת לניצול שטחי הבניה במגרש ומקסום הקרקע, מספר המבנים במגרש וגובה פני הקרקע במגרשים הגובלים.</p> <p>ב. במגרשים בהם יש חניונים לרווחת התושבים, תדרש תכנית של הסדרי תנועה וחניה הכוללת מעברים להולכי רגל, לרבות שבילי אופניים, בקרבת המגרש ברדיוס של לפחות 250 מ'.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול סימון עצים לשימור, הגנה או העתקה, על פי תיקון לסעיף 83 ג וחוות דעת פקיד היערות.</p> <p>ד. תותר הקמת יותר מבנין אחד במגרש.</p> <p>2. גדרות:</p> <p>תותר הקמת גדרות במרווחים ובגבול המגרש באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. הצללה:</p> <p>תותר הקמת מצללות, פרגולות וסוככים וכל קירוי אחר בשטח של עד 70% מהשטח הלא מקורה.</p> <p>4. ביתני שמירה:</p> <p>תותר הקמת ביתני שמירה על פי תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה יתוכננו כך שישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</p> <p>5. תכסית:</p> <p>א. תכסית הבניה המותרת תהיה עד 60% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, בהיתר הבנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכסית הבנייה לא תעלה על 50%.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר תכסית קרקע גבוהה יותר, כתוצאה מהתאמת המבנה לצרכים מיוחדים למשתמשי המקום, כגון אנשים עם מוגבלות, וכו'.</p> <p>ג. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש כך ש-15% משטח המגרש יישארו פנויים לחלחול.</p> <p>6. נטיעות- תנאי להגשת היתר בנייה יהיה:</p> <p>א. הגשת מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש, והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, העצים הקיימים בהתאם לחוק, סוג העצים הקיימים וסימון, עצים המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה ועצים המיועדים לעקירה.</p> <p>ב. הגשת נספח עצים בוגרים עפ"י החוק בנוגע לשמירה על עצים ובהתאם לדרישות מחלקת גנים ונוף בעירייה.</p> <p>7. אשפה:</p> <p>א. פתרונות האשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.</p> <p>ב. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרון מעין זה, ניתן יהיה לשלב את תדר האשפה בגדר,</p>

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</p> <p>ג. תינתן עדיפות לבניית ביתן האשפה שלא בחזית המגרש.</p> <p>ד. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר.</p> <p>יש לתכנן את פתרון האשפה, הפרדת האשפה ומיחזור בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות אצירת אשפה - עיריית רמת גן ועמידה בתקן 5281.</p> <p>8. מספר בניינים במגרש :</p> <p>תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש.</p> <p>9. חצרות מבני הציבור :</p> <p>חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.</p> <p>10. מתקני חשמל :</p> <p>היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p> <p>11. שימוש למגורים :</p> <p>שימוש למגורים לסוגיו במגרש לצרכי ציבור כגון: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד (או כול שימוש עתידי אחר מסוג זה), יותר בכפוף לאישור תכנית מפורטת שיצורף לה נספח בינוי ובבדיקה פרוגרמטית של שטחי הציבור בסביבה.</p>	

קווי בנין	6.2
<p>1. קו בניין :</p> <p>א. קו בניין קדמי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת אך ניתן לבלוט 1.40 מעל מפלס הכניסה [כאשר גובה קומת הכניסה מעל 4.0 מ']</p> <p>ב. קו הבניין הצדדי במגרשים בהם מותרת בניית 4 קומות יהיה - 3 מ'.</p> <p>ג. קו הבניין הצדדי במגרשים בהם מותרת בניית 6 קומות יהיה - 3.5 מ'.</p> <p>ד. קו הבניין הצדדי במגרשים בהם מותרת בניית 8 קומות ומעלה יהיה - 4 מ'.</p> <p>ה. קו בניין אחורי - 5.0 מ'.</p> <p>ו. המרווח המזערי בין שני בניינים באותו מגרש לא יפחת מכפל קווי הבניין לצדדים או במרחק קטן יותר, באישור הועדה המקומית.</p>	

6.2	קווי בנין
<p>2. במגרשים הסמוכים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, למבני ציבור, קו בניין יהיה לפחות 3 מ'. 3. הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<p>1. כל תכנון לשימוש ציבורי בבניה חדשה יעמוד בתקנים הישראליים הרלבנטיים בנושאי קיימות, ובהם: ת"י 1045 על חלקיו הרלבנטיים. ת"י 5281 על חלקיו הרלבנטיים, לפי הענין. 2. בכל פרויקט בתחום מבני ציבור, בין אם מדובר בבניה חדשה ובין אם בתוספת או שיפוץ, ישולב בצוות התכנון יועץ מנוסה בתחום, אשר יקבע בשיתוף עם מכון ההתעדה המלווה את הפרויקט את אופן השימוש בחלקים השונים של ת"י 5281 בכל פרויקט, לפי העניין. 3. רמת ההתעדה (מספר הכוכבים שיש לצבור) בכל פרויקט ומקרה תהיה כוכב אחד לפחות, או ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. 4. מבנה בשטח רצפות גדול מ- 5000 מ"ר יחויב בעמידה בתקן ברמה של 2 כוכבים, או יותר - ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. 5. הועדה המקומית תוכל לדרוש רמת התעדה גבוהה יותר עבור כל פרויקט, ע"פ שיקול דעתה. 6. הועדה המקומית רשאית לפטור בפרויקט שיפוץ או תוספת בהיקף קטן מ- 500 מ"ר, מחיוב עמידה בת"י 5281. יחויב תכנון בר קיימא ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. בהתאמה לפרויקט</p>	
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>1. כל היתר בנייה לבנייה חדשה, יעמוד בכל התיקונים וההוראות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבנייה. בנוסף, הכניסה הראשית למבנה תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלות בתנועה. במקרה של תוספת לבניין הקיים, יקבע מהנדס העיר לגבי הצורך בהנגשה של המבנה כולו לרבות החלק הקיים.</p>	
6.5	בנין לשימור
<p>1. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי או שהוכרזו לשימור או שעברו אישור הועדה לשימור של עיריית רמת גן, יועבר היתר הבניה לתיאום ואישור אדר' העיר/ אדר' השימור בעיריית רמת גן. 2. כל בקשה לתוספת במבנים ומוסדות ציבור המיועדים לשימור או בעלי ערך אדריכלי והיסטורי תובא לדיון במסגרת וועדת השימור העירונית. 3. אין בהוראות תכנית זו כדי לגבור על הוראות תכניות העוסקות בשימור מבנים. 4. במידה ומדובר במבנה שימור ברמת שימור א', לא תתאפשר תוספת בנייה בכלל, ובאם מדובר במבנה לשימור ב' תוספת הבנייה תיבחן באופן נקודתי בהתאם למבנה ולסביבתו הקרובה. 5. במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור, כל תוספת בנייה למבנים ולמוסדות ציבור גם אם אלה לא הוכרזו לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם על נפחי הבנייה והעיצוב האדריכלי.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הנלווים הינו הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחס של 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ישמר בפועל.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, על רקע</p>	

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מפת מדידה הכוללת את רשימת העצים בהתאם לחוק כולל חיוב בנטיעות בתחום המגרש ובמדרכה הגובלת או בגבול כל מרחב ציבורי אחר. וכן עיצוב גגות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מבנים, עבור אנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לבנייה המוצעת במבנה קיים, יהיה עמידה בדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י הארצי, בהתאם לתוספת הזכויות והשימושים של המבנה.</p> <p>4. באיזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>5. בניה במגרשים המצויים בתחומי רדיוסי המגן של בארות המים, יש לתאם עם הרשות המוסמכת, טרם הוצאת ההיתר.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקנים של בנייה ירוקה בהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>7. היתר הבנייה למבנה ציבור הגובל במדרכה או בכל מרחב ציבורי אחר יכלול הוראות גם לפיתוח ונטיעות במרחב הציבורי הגובל בו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן חשמל במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, אישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר ייקבע בין היתר תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה להקמת חניון ציבורי במגרש, בו מספר החניות עולה על 50, יהא יידוע הציבור במתכונת של פירסום לפי סעיף 149 לחוק, ואישור מחלקת התנועה בעירייה לתכנית הסדרי תנועה וחנייה ברדיוס של 250 מ' לפחות מהמגרש.</p> <p>10. תנאי לבקשה להיתר בניה למבנה ציבור הכולל חניון יהא אישור היחידה הסביבתית לעניין סילוק זיהום אוויר מהחניון.</p>
6.8	מבנים קיימים
	<p>1. ניתן להשלים את הבניה במבנים קיימים, על פי הזכויות וההוראות המפורטות בתכנית זו.</p>
6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף, תותר התקנת מקומות חניה מעבר לנדרש בתקן.</p> <p>2. בקשה להיתר להקמת חניון ציבורי במגרש, בו מספר החניות עולה על 50, תחוייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לתכנית הסדרי תנועה וחנייה ברדיוס של 250 מ' לפחות מהמגרש.</p>
6.10	מרתפים
	<p>1. תותר הקמת קומות מרתף, עד גבולות המגרש, בתכסית של 85% משטח המגרש.</p> <p>2. במרתף יותרו הן שימושים עיקריים והן שימושים למטרות שירות.</p> <p>3. שטחי המרתפים הינם בנוסף לזכויות הבנייה מעל לקרקע.</p> <p>4. תכנון קומת המרתף העליונה יאפשר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>5. מס' הקומות יהיה על פי הנדרש בעת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>חניונים:</p> <p>1. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תותר הקמת חניון תת-קרקעי כשימוש ראשי במגרש.</p> <p>2. שטחי המרתפים, לרבות עבור שימושים עיקריים, הינם בנוסף לזכויות הבנייה מעל לקרקע.</p>
6.11	גגות
	<p>1. הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>2. בניה חדשה ותוספת בניה במבני ציבור בכל גובה יחויבו בגינון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים,</p>

6.11	גגות
<p>של חלק גג בשיעור 20% לפחות מתכסית הבניין הכוללת. שיעור זה אינו כולל מעברים ומשטחים מרוצפים המשולבים בגינן. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה ופרגולות.</p> <p>3. אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט של קומת הגג יהיה תנאי להיתר בניה. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות.</p> <p>4. האזור המגונן בגג ישמש גם לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי המבנה חינוך, שימוש כשצ"פ, חצר לשימוש מסעדות, בתי קפה, חללי תצוגה לאמנות וכד'.</p> <p>5. בסמכות הועדה המקומית לדרוש גינן גג בשיעור גדול יותר בכל סוג מבנה.</p> <p>6. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים.</p> <p>7. גגות מרתפי חניה במבני ציבור יחויבו החל משלב היתר הבנייה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטת הגינן והמצע, להבטחת קיום צמחיה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים</p>	

6.12	הנחיות מיוחדות
<p>1. תחולת התכנית: התכנית תחול רק במגרשים שבבעלות עיריית רמת גן או בחכירת עיריית רמת גן.</p> <p>2. מגבלות תמ"אות: הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום מגבלות בניה לפי התמ"אות, ככל שמגבלות אלו אין מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן. ככל שימצא כי שימוש מוצע מצוי בתחום מגבלות הבינוי של תמ"אות אלו, יהיה צורך לבקש הקלה ממוסד התכנון הרלוונטי, ככל הניתן.</p> <p>3. חניה לאופניים: מקומות חניה לאופניים יוקצו כדלהלן: א. במוסדות חינוך - 1 לכל 10 תלמידים. ב. במרכזים קהילתיים, מתנ"סים, ספריות, מוזיאונים - 1 לכל 100 מ"ר. ג. שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים), - 1 לכל 200 מ"ר בנוי. ד. במוסדות ציבור אחרים - 1 לכל 500 מ"ר בנוי. ה. ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבנין, בקומות מרתף, בקומת הכניסה, ובכל מקרה בתחום המגרש.</p>	

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	אביבית מאור-גמרודי, ערד סגנית ראש העיר ור"ר ועדת המסנה לתכנון ובנייה
	שם:	ועדה מקומית רמת גן 501500763	תאריך:	
זים	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	אביבית מאור-גמרודי, ערד סגנית ראש העיר ור"ר ועדת המסנה לתכנון ובנייה
	שם:	ועדה מקומית רמת גן 501500763	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	סוג:	תאימה:
	שם:	רמ"י 500101761	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאימה:
	שם:	עיריית רמת גן 501500763	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	חוכר	סוג:	אדר' עליזה זינדלר גרנות מהנדסת העיר עיריית רמת גן 17-12-15
	שם:	עיריית רמת גן 501500763	תאריך:	תאימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	סוג:	אדר' עליזה זינדלר גרנות מהנדסת העיר עיריית רמת גן 17-12-15
	שם:	פיינארק אדריכלים בע"מ 514072354	תאריך:	אדר' איל בלייזיס רישיון מס' 201935