

5009

תכנית מס': 506-0156497 - שם התכנית: מגדל הראל - תוספת קומות למגדל קיים

עיריית ר"ג-מח' תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

01. 2015

הוראות התכנית

מספר מכתב _____ נסדק כן/לא _____

תכנית מס' 506-0156497

מאושרת

מגדל הראל - תוספת קומות למגדל קיים

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

אישורים

היעדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' 506-0156497/ת-1015 תכנית מוקדמות
 מס' 340/ג, 393/ג על תיקונים, 114/ג, 107/ג
 940/ג, 511001/ג, 108/ג, 114/ג, 114/ג, 114/ג
 בהתאם להחלטת היעדה הועדה בישיבתה
 מס' 2012039 מיום 30/11/2012
 מס' _____ מיום _____
 כתיבנות בהחלטת היעדה המחוזית
 בישיבתה מס' 1191 מיום 04/09/2015
 בישיבתה מס' _____ מיום _____
 בישיבתה מס' _____ מיום _____

י"ר היעדה _____
 תאריך _____
 תאריך _____

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 506-0156497
 היעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.5.15 לאשר את התכנית
 גילה אורון
 יו"ר היעדה המחוזית

אד"ר עליזה אייזנר גרנות
 מחנכסת העיר
 עיריית רמת-גן

אביבית מאוזן נמנדל, עו"ד
 סגנית ראש העיר
 עו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה

דברי הסבר לתכנית

על בסיס מיקום המגדל והתשתיות התומכות בסביבה ומערכת הסעת המונים עתידית, מתוכנן לעבות את מסת המשרדים ולרכז את פעילות חברת הראל במתחם, וכן לשפר את תפקוד הכיכר הצמודה, לשם כך מבקשים להוסיף זכויות בניה וקומות תוך שיפור תפקוד המגדל, קומת הקרקע ומרחב הולכי הרגל והשוהים בכיכר. יתווספו 23,100 מ"ר שטחים עיקריים ו 12,1280 מ"ר לשטחי שרות, לסה"כ 35,915 מ"ר עיקריים ו 18,580 מ"ר לשטחי שירות, ללא תוספת לשטחי שירות תת קרקעיים. יתווספו לבניין הקיים 24 ק' + 4 ק' טכניות, לסה"כ 44 ק' מעל ק' הכניסה + 6 ק' טכניות. גובה יחסי של המבנה יהיה 197 מ' (גובה אבסולוטי 213 מ' מעל פני הים).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגדל הראל - תוספת קומות למגדל קיים
		מספר התכנית	506-0156497
1.2	שטח התכנית		3.995 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	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
 קואורדינאטה X 181550
 קואורדינאטה Y 665700

1.5.2 תיאור מקום

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	דרך אבא הלל	3	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	416-417	

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

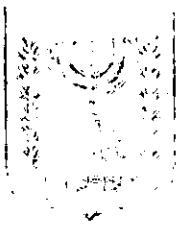
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2 ✓
19/04/1996	2785	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/5/1001 ממשיכות לחול	שינוי	רג/5/1001 ✓
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ משיכות לחול	שינוי	רג/340 ✓
10/12/1987		3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/1/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340/ב/1 ✓
26/11/1990	648	3820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/1/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340/ב/1/1 ✓
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג ממשיכות לחול	שינוי	רג/340/ג ✓
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/25. הוראות תכנית רג/340/ג/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/25 ✓
14/11/2012	880	6496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/31/340 ממשיכות לחול	כפיפות	רג/340/ג/31 ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/1168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/1168 ממשיכות לחול	4827		28/11/1999
רג/מק/16/ג/340	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית רג/16/ג/340 וכל הוראותיה חלות על התכנית זו.	5305		16/06/2004
רג/מק/16/ג/340/1	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית רג/16/ג/340 וכל הוראותיה חלות על התכנית זו.	5417	3466	17/07/2005
רג/מק/17/ג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/17/ג/340 ממשיכות לחול	5293		29/04/2004
רג/164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/164 ממשיכות לחול.	0		08/11/1962
רג/293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/293 ממשיכות לחול	2280	503	23/12/1976
רג/293/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/293/א ממשיכות לחול	2943	2414	14/07/1983
רג/293/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/293/ב ממשיכות לחול	3682	3736	23/07/1989
רג/293/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/293/ג ממשיכות לחול	3781	3346	12/07/1990
רג/942	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/942 ממשיכות לחול	4172	1072	02/12/1993

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/340/ג/35 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית רג/35/ג/340 וכל הוראותיה חלות על התכנית זו.	6126	4479	18/08/2010



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				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יוסי סיון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
איכות הסביבה	מנחה			27/11/2014	טלי אלברט	וועדה מחוזית	27/11/2014	דוח הצללות ורוח-חתום להפקדה	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	03/12/2014	יוסי סיון	וועדה מחוזית	03/12/2014	נספח הבינוי מחייב לנושא קווי הבניין והגובה. -חתום להפקדה	לא
טבלת שטחים	רקע			27/11/2014	יוסי סיון	וועדה מחוזית	27/11/2014	טבלת מצב מאושר-חתום להפקדה	כן
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		27/11/2014	צור וולף	וועדה מחוזית	27/11/2014	נספח נוף-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/11/2014	מצארוה- גרינפלד מהנדסים ומודדים מוסמכים	וועדה מחוזית	27/11/2014	מצב מאושר-חתום להפקדה	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

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 רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753413	03-6753375	
	פרטי	פרטי		הראל חברה לביטוח בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7547807	03-7348506	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753413	03-6753375	
פרטי	פרטי		הראל חברה לביטוח בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7457807	03-7348506	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753413	03-6753375	
בעלים			הראל חברה לביטוח בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7457807	03-7348506	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158010	renanas@m-y-s.com
	יועץ סביבתי	טלי אלברט		בסביבה טובה בע"מ	צורן קדימה	הזית (1)	17	052-4803255		taliaibert1@gmail.com
	יועץ נופי	צור וולף		משרד צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510030		office@zur-wolf.com
	מודד		680	מצארוה- גרינפלד מהנדסים ומודדים מוסמכים		(2)		03-6041134	03-5442794	

(1) כתובת: ת.ד. 717.

(2) כתובת: טייבה המשולש ת.ד. 4004 מיקוד.

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

תוספת קומות וזכויות בנייה לבניין משרדים קיים, ללא תוספת מקומות חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בסך 21,600 מ"ר למשרדים ומסחר. יתווספו 1,500 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים, לסה"כ 38,915 מ"ר עיקריים, ותוספת שטחי שירות עליים בסך 12,280 מ"ר לסה"כ 18,580 מ"ר, ללא תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים ומקומות חניה, תתכן הפחתה במס' מקומות החניה הקיימים.
2. תוספת 24 קומות + 4 קומות טכניות למבנה קיים בן ק"ק + 20 קומות + 2 קומות טכניות עד לסה"כ 44 קומות מעל קומת כניסה + 6 קומות טכניות, בתוספת זכויות בניה וגובה בהתאם.
3. רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בחלק הצפוני של המגרש 101, בין דרך אבא הלל לכיכר שניצר, ובחלק הדרומי בין הבניין לכיכר שניצר.
4. שינוי יעוד חלקה 417 משפ"פ לדרך מוצעת.
5. שינוי יעוד חלקה 416 וחלוקתה לשני מגרשים כמפורט:
 - א. מגרש 101 ביעוד מסחר ומשרדים.
 - ב. מגרש 301 ביעוד כיכר עירונית.
 6. שינוי קו בניין אחורי מ-7מי ל-0מי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.995
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחי רצפות לצרכי ציבור כחלק מהבינוי של המגדל.	1,500		+1,500		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
1. מצב מאושר 1,500 מ"ר לפי תכנית רג/מק/1168.	1,925		+425	1,500	מ"ר	מסחר (מ"ר)
1. מצב מאושר: 14,315 מ"ר למשרדים לפי תכנית רג/מק/1168.	35,490		+21,175	14,315	מ"ר	תעסוקה (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 מוצעת	201
ככר עירונית	301
מסחר ומשרדים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ומשרדים	101
קו בנין עילי	דרך מוצעת	201
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	3,830	95.87
שטח פרטי פתוח	165	4.13
סה"כ	3,995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	165.11	4.12
ככר עירונית	859.42	21.45
מסחר ומשרדים	2,981.18	74.42
סה"כ	4,005.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	<p>1. פיתוח שטח כולל טיפול נופי, ריהוט רחוב ותאורה, אלמנטים של הצללה, גינון ונטיעות.</p> <p>2. חנייה תת קרקעית והמשך השימושים ע"פ תוכניות תקפות.</p> <p>3. בתא שטח 301, בתחום הכיכר העירונית - לא תותר סגירת חורף. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בכפוף לאישור העיריה. תותר הצבת ריהוט רחוב.</p> <p>4. כל סגירת חורף תאפשר מעבר לציבור בתחומה.</p> <p>5. סגירת חורף, שילוט, ריהוט רחוב וכל אביזר שהתקנתו פטורה מהיתר בניה ואינו מפורט במסמכי תכנית זו - יהיה כפוף להנחיות המרחביות למתחם הבורסה או להנחיות אדרי' העיר.</p>
4.1.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום
	הכיכר תירשם ע"ש הרשות המקומית וזאת מבלי לפגוע בתפקוד השטחים התת קרקעיים אשר יותר שימושם לבעל הקרקע.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. היתר הבניה יכלול שטח התארגנות בתחום הכיכר להקמת הקומות הנוספות וזאת מבלי לפגוע במעבר הולכי הרגל לאורך המדרכה ולכיוון כיכר שניצר. בגמר עבודות הבנייה הכיכר תשוב לפעילות סדירה בהתאם להנחיות אדריכל העיר ותכלול עיצוב הכולל אלמנט מים.</p> <p>2. רוחב הכיכר הציבורית (כמופיע בתשריט) הינו 21 מ'. פיתוח הכיכר יהיה חלק מתכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח שטח כולל טיפול נופי, ריהוט רחוב ותאורה, שימושים מותרים ע"פ רג/340</p> <p>2. חנייה תת קרקעית והמשך השימושים ע"פ תוכניות תקפות.</p>
4.2.2	הוראות
א	חניה
	חנייה תת קרקעית והמשך השימושים ע"פ תוכניות תקפות.
ב	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטח הדרך יירשם ע"ש הרשות המקומית וזאת מבלי לפגוע בתפקוד השטחים התת קרקעיים אשר יותר שימושם לבעל הקרקע.</p>
4.3	מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>1. בקומת הכניסה, בככר העילית ובחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים תחויב חזית מסחרית שתכלול שימושים פתוחים לכיכר.</p>

4.3	מסחר ומשרדים
	<p>2. בקומות עליונות: משרדים, מלונות, בתי קפה, תעסוקה ושטח לצורכי ציבור.</p> <p>3. יותרו מקומות ישיבה שישרתו את החזית המסחרית.</p> <p>4. בתא שטח 101, מצפון לבנין - תותר סגירת חורף בכפוף להוראות רג/ג/340/25, בעומק שלא יעלה על 2 מ' מרצועת זיקת הנאה.</p> <p>5. בתא שטח 101, מדרום לבנין - תותר סגירת חורף במלוא עומק תחום זיקת הנאה, בכפוף להוראות רג/ג/340/25 ובתנאי שיוותר מעבר חופשי רציף ופנוי ממכשולים לציבור ברוחב שלא יפחת ממטר וחצי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>יותרו מעל הבניין הקיים 2 קומות טכניות + 24 קומות + 2 קומות טכניות נוספות. גובה יחסי של המבנה 197 מ' כולל אנטנה (גובה אבסולוטי 213 מ' מעל פני הים). גובה כולל של מבנה ומתקנים טכניים יהיה עד ± 220 מ' מעל פני הים.</p> <p>סה"כ בניין ק"ק + 20 קומות + 4 קומות טכניות + 24 קומות + 2 קומות טכניות מעל 5 קומות מרתף, ובסה"כ 51 ק' מעל מפלס הכניסה מדרך אבא הילל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לפחות 20% משטחי הגגות (כולל גג קומות טכניות) יגונן בצמחייה מגוונת, ותובטח נגישות אליהם לציבור המשתמשים בבניין.</p> <p>במידה וקומות השירות שבחיבור הבניין הקיים לחדש חלקיות- ישולבו גינון וגישה לציבור המשתמשים ככל הניתן גם בחלקים הפתוחים של קומות השירות.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גבהי הקומות הסופיים יקבעו בהיתר הבנייה.</p> <p>3. תתאפשר חזית מסחרית לכיוון הכיכר המרכזית לצורך החייאת הכיכר ויצירת דופן מסחרית פעילה לרווחת המבנה והסביבה.</p> <p>4. יותר שימוש בגג האגף הנמוך בחזית המערבית של המבנה כחזית חמישית.</p> <p>5. לפחות 70% חזיתות מסחריות בהיקף המגדל פתוחות לציבור</p> <p>6. יוקצו מקלחות ומלתחות עבור העובדים בסמוך ככל הניתן לחניית האופניים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. התכנית תכלול לפחות 210 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי ולאופניים במרתפי חנייה ובקומת הקרקע בהיקף המגרש.</p> <p>2. תתכן הפחתה במספר מקומות החניה כתוצאה מתוספת הבנייה. תותר השלמת מס' מקומות החניה שיגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה, וזאת על-ידי מכפילי חניה ו/או חניון אוטומטי.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>השטח לצורכי ציבור בסך של 1,500 מ"ר עיקרי לשימוש חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים, יוקצה כשטח מבונה ונגיש מעל קומת המסחר.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. במגרש תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר חופשי להולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. במגרש רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב "כביש הטבעת" במפלס +12.5, עפ"י תשריט ב' של התכנית רג/מק/1168.</p>

4.3	מסחר ומשרדים
	<p>3. במגרש תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בין דרך אבא הלל לכיכר שניצר, בחלק הצפוני של החלקה.</p>
ו	<p>קווי בנין בתא שטח 101 :</p> <p>1. קו בניין קידמי: קו בניין וקו בניין עילי ממזרח לבנין עד גבול המגרש: 0 מ' 2. קו בניין אחורי: קו בניין וקו בניין עילי ממערב לבנין עד גבול המגרש: 0 מ' 3. קו בניין צידי ימיני: קו בניין וקו בניין עילי מצפון לבנין עד גבול המגרש: 8 מ' 4. קו בניין צידי שמאלי:</p> <p>א. קו בניין מדרום לבנין עד גבול המגרש: 4 מ' ב. קו בניין עילי מדרום לבנין עד גבול המגרש: 0 מ'</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(8) 0	(8) 0	(9) 4	(8) 8	(7) 5	(6) 44	197	60	2727	(5) 77045	(4) 19550	0	(3) 18580	(2) 35490	(1) 2981	101	משרדים	מסחר ומשרדים
													(10) 1925		101	מסחר	מסחר ומשרדים
													1500		101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

1 - סה"כ שטח עיקרי: 38,915 מ"ר, מתוך זה 1,500 מ"ר לצרכי ציבור, 1,925 מ"ר למסחר ו-26,990 מ"ר למשרדים.

35,480

2 - תותר המרת שטחים בין מסחר ומשרדים עד 500 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח מגרש עבור כל תא שטח 101.

(2) שטח קיים עפ"י היתר בנייה: 14,310 מ"ר.

(3) 1 - שטח שרות עבור כל השימושים בתא שטח 101

2 - שטח קיים עפ"י היתר בנייה: 6,141.56 מ"ר

(4) 1 - שטח שרות תת קרקעי עבור כל תאי שטח בתכנית

2 - שטח קיים עפ"י היתר בנייה: 19,162.43 מ"ר

(5) סה"כ שטח בנייה לכל תאי שטח בתכנית.

(6) 1 - קי קיימות: ק"ק + 20 קומות + 2 קומות טכניות

קי חדשות: 2 קומות טכניות + 24 קומות + 2 קומות טכניות. סה"כ: ק"ק + 20 קומות + 4 קומות טכניות + 22 קומות + 2 קומות טכניות.

2 - מסי קי לכל תא שטח 101.

(7) מסי קי לכל תאי שטח בתכנית.

(8) קווי בניין עבור כל תא שטח 101

(9) א. קו בניין מדרום לבנין עד גבול המגרש (עבור כל תא שטח 101) : 4 מ'

ב. קו בניין עילי מדרום לבנין עד גבול המגרש (עבור כל תא שטח 101) : 0 מ'

(10) 1. 1925 מ"ר, כולל 1,500 מ"ר מאושרים לפי תכנית רג/מק/1168.

2. שטח קיים עפ"י היתר בנייה : 1501.41 מ"ר.

6. הוראות נוספות
6.1 עיצוב אדריכלי
<p>1. תוכנית עיצוב אדריכלי תאושר טרם הגשת היתר הבניה ע"י הועדה המקומית בתיאום אדריכל העיר, התוכנית תכלול את אופן ביצוע תוספת הבניה למגדל ולחזית המסחרית, טיפול במפלס הרחוב תוך התייחסות לחזיתות המסחריות, צמצום מפגעים בקומת הרחוב, חומרי גמר וריהוט רחוב וכן מזעור השפעות הרוח בהתאם לחו"ד האקלימית וכן בחינת הצורך בהרחבת חדרי האשפה לצורך הפרדת פסולת במקור לשני זרמים בהתאם למדינות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תכנית העיצוב והפיתוח יוגשו כתכנית אחת לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. עיצוב תוספת הבנייה והחזית המסחרית יעשה בתאום אדריכל העיר.</p>
6.2 איכות הסביבה
<p>מטרדי רוח:</p> <p>1. הקמת גגון בולט מעל קומת הקרקע ברוחב אופקי של כ 3-3.5 מ' שיחווה אזור מקורה באזורי הכניסה לבניין מלווים את המסחר.</p> <p>2. באזור הכיכר הצמודה מדרום ובכל מקום בו צפויה ישיבה ניתן יהיה להוסיף אלמנטים למזעור השפעות הרוח.</p> <p>3. בכל מקום שניתן יש לטעת עצים וצמחיה גבוהה למיתון השפעות הרוח בעיקר מהגזרה המערבית וכפוף לסעיף 6.3.2.</p>
6.3 בניה ירוקה
<p>1. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י 5281 (על חלקיו הרלבנטיים) התקף בעת הוצאת היתר הבניה. כל האמור בהתחשב בעובדה כי מדובר במגדל קיים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תבטיח נטיעת עצים ושיחים בתחום המגרש. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון, ע"י להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בניה.</p>
6.4 פיתוח סביבתי
<p>1. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים וגינון לסוגיו, כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.</p> <p>2. תכנית העיצוב והפיתוח יוגשו כתכנית אחת לאישור הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיפים 6.1-6.3.</p>
6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.6 תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור כיבוי אש, וכן מתן חלופה לאמצעי גישה (חרום או אחר) ככל שאלו מבוטלים בשל התוספת המוצעת (כגון מעלית חיצונית או מדרגות חיצוניות, ככל שקיימות).</p> <p>2. אישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעיצוב הבניין ולפיתוח השטח.</p> <p>3. עמידה בתקן לבניה ירוקה לתוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו.</p>

6.6	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>4. עמידה בתקן לרעידות אדמה למבנה הקיים וחיזוקו במידת הצורך. 5. היתר הבניה יכלול שטח התארגנות בתחום הכיכר לצורך הקמת הקומות הנוספות וזאת מבלי לפגוע במעבר הולכי הרגל לאורך המדרכה ולכיוון כיכר "שניצר". 6. תנאי מקדמי להיתר בניה יהיה ביצוע תוכנית הדיגום המאושרת. במידה ויימצאו חריגות המחייבות מיגון, יקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית מיגון ע"פ מפרטי מיגון מפני חדירת גז קרקעי או מפרט מיגון חלופי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה למיגון מבנה קיים ותוכנית המיגון תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. 7. בניה ירוקה בהתאם לאמור בסעיף 6.3. 8. בהיתר הבניה ייקבעו על ידי היחידה הסביבתית, תנאים מפורטים למניעת מטרדים סביבתיים, ביניהם נושאים כאקוסטיקה וקרינה במידת הצורך. 9. תנאי להיתר בניה לקומות הנוספות יהיה רישום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית להבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית. 10. תנאי להיתר בניה לתוספות זכויות בניה מכוח תוכנית זו יהיה מתן התחייבות של חב' "הראל" להפעיל לרשות עובדי הבניין הסדר תחבורה- שאטל ממוקד תחבורה ציבורי מרכזי.</p>

6.7	<p>פסולת בניין</p>
	<p>פסולת בנין - תנאי להיתר הבניה הוא קבלת הצהרה בגין הכמויות שתיווצרנה בתהליך הבנייה: תוספת הבניה, וכן הצגת הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בנין.</p>

6.8	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>1. תנאי לאיכלוס הקומות הנוספות יהיה השלמת החזית המסחרית ומסירת שטחי הציבור לעירייה. 2. תנאי לאכלוס זכויות הבניה מכוח תוכנית זו יהיה הפעלת מערכת השאטלים העירונית או מערכת השאטלים הלוקאלית של מגדל זה. 3. תנאי לתעודת גמר: אישור המחלקה לאיכות הסביבה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל וכל נושא שיידרש בתנאי היחידה הסביבתית כמופיע בסעיף 6.6.8.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	<p>שלבי ביצוע</p>
-----	--------------------------

7.2	<p>מימוש התכנית</p>
-----	----------------------------

התכנית תתכלה בתוך 5 שנים. ככל שלא יוצא לה היתר בניה לקומות הנוספות, בסמכות הוועדה המקומית תותר אורכה של 5 שנים נוספות.

8. חתימות

אבנית מאור נמרודי, עו"ד

אדרי' עליזה זינדלר גרנות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רמת גן 0	סוג: ועדה מקומית	שם: ועדה מקומית רמת גן - גן עיריית רמת גן
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: הראל חברה לביטוח בע"מ 520004078	סוג: ועדה מקומית	שם: חמ ביהל פרטי אגורה בס
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

יזם	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רמת גן 0	סוג: ועדה מקומית	שם: ועדה מקומית רמת גן - גן עיריית רמת גן
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

יזם	שם ומספר תאגיד: הראל חברה לביטוח בע"מ 520004078	סוג: ועדה מקומית	שם: חמ ביהל פרטי אגורה בס
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית רמת גן 500286000	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: חמ ביהל
	חתימה: 4/6/15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: הראל חברה לביטוח בע"מ 520004078	סוג: בעלים	שם: חמ ביהל פרטי אגורה בס
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יסקי-מור-סיון	סוג: עורך ראשי	שם: יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת
	חתימה: 3.6.15	תאריך: 27.5.15	סגנית ראש העיר וי"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

משרד הפנים - מחוז תל-אביב

תכנית מס' 506-0156497 27/11/2014 15:30:49 הועדה המחוזית להחליטה ביום

28/04/2014

להפקיד את התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

19/01/2015

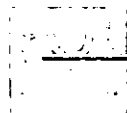
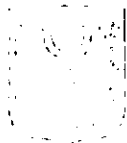
תכנית מספר: 506-0156497 שם תכנית: מגדל הראל – תוספת קומות למגדל קיים
 עורך התכנית: יוסי סיון – יסקי מור סיון תאריך: 27/10/2014

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		שימויש	גודל תא שטחי (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
מערבי	מזרחי	דרומי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת (3)	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות
7	0	25	8	6	21	50	1042	41,665	19,550	-	6,300	14,315	3995	13	מגרש מיחוד
												1,500			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שפ"פ	19	שפ"פ

יסקי מור, סיון שנתכות מוגבלת
 ש.מ. 550222129
 רח' בן גוריון 51232

תכנית 506-0156497 27/11/2014 15:30:49 נספח טבלת שטחים טבלת מצב מאושר





מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבאיית	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

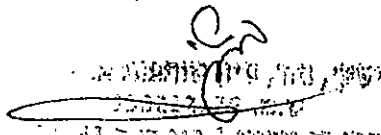
אני החתום מטה אדרי יוסי סיון (שם עורך התכנית), מספר זהות 010717510, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 506:0156497 (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 24 וגרסת תשריט מס' 22.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 01/06/2015, התואמת לגרסת הוראות מס' 23 וגרסת תשריט מס' 22, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	5 - הערה ברמת הטבלה מס' 1	סה"כ שטח עיקרי: 38,915 מ"ר, מתוך זה 1,500 מ"ר לצרכי ציבור, 1,925 מ"ר למסחר ו- 35,490 מ"ר למשרדים.
2			א-יקון סלח סג' עשרה
3			
4			
5			
6			
7			

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.


 חתימה

1/06/2015
 תאריך

יו' ס' יו' ס'
 שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי' תיקון ידני או הדפסה מחדש) ולשכת התכנון כטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצדופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.