

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



הכנסת
מונה תדפיס

תכנית מס' 506-0151514

בן גוריון 12-14-16

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

גרסה מס' 6
תאריך 28.2.2016



הכנסת
מונה תדפיס

לאושרת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע. נג' 1596/506-0151514 תכנית מוקדמת
מס' 941/גן על תקנה 7, רג' 941/גן

מא/א/23/4

כהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 18/10/2015 מיום 2015.02.8

מס' מיום

מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 1207 מיום 23/11/2015

בישיבתה מס' מיום

בישיבתה מס' מיום

אביבית המזרחית, רמת-גן
סגנית ראש העיר

25.2.16

אדו"ר עליזה גינדלר גרונת
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן



הכנסת
מונה תדפיס

ס. בידקוט 8.2.16

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 506-0151514
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.11.2015 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאחד שלוש חלקות למגרש בניה אחד, שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד המיועד למסחר ומשרדים ליעוד מעורב של מסחר תעסוקה ותיירות. זכויות הבניה יוגדלו ל-450% שטחים עיקריים משטח המגרש לפני הפקעה במטרה לאפשר הקמת מבנה בן 9 קומות מעל קומה מסחרית ומרתפים. בחזית המגרש תופקע רצועה של 3 מ' לצורך הרחבת דרך בן-גוריון. בקומת הקרקע תוקם קולנדה ברוחב 3 מ' שתצורף למדרכה באמצעות זיקת הנאה למעבר הציבור.



תכנון מס' 24
מונה תדפיס: 24



תכנון מס' 24
מונה תדפיס: 24



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מנהל תכנון
מונה תדפיס

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בן גוריון 12-14-16

מספר התכנית 506-0151514

1.2 שטח התכנית 1.285 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



מנהל תכנון
מונה תדפיס

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



מנהל תכנון
מונה תדפיס

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	183330
	קואורדינאטה Y	666830

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח דרך בן גוריון, מצפון דרך בן גוריון 10 (חלקה 37 בגוש 6204), מדרום דרך גוריון 18 (חלקה 351 גוש 6204), ממערב רח' העמל 33 (חלקה 636 בגוש 6204 וגינת העמל)

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 בן גוריון דוד	12	
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	14	
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	16	

שכונה נחלת גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	מוסדר	חלק	633-635	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 23 א-4. הוראות תכנית תמ"א 23 א-4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
רג/340	שינוי	הוראות תכנית רג/340 יחולו למעט המשונה בתוכנית זו	2591		27/12/1979
רג/340/ג	שינוי	הוראות תכנית רג/340/ג יחולו למעט המשונה בתוכנית זו	2651		14/08/1980
רג/340/ג/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/25. הוראות תכנית רג/340/ג/25 תחולנה על תכנית זו.	6528	2134	07/01/2013
רג/340/ג/3	שינוי	הוראות תכנית רג/340/ג/3 יחולו למעט המשונה בתוכנית זו	4047	55	08/10/1992
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/941	שינוי	הוראות תכנית רג/941 יחולו למעט המשונה בתוכנית זו	4394	2430	28/03/1996
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004



הכפוף לתנאי
מונה תדפיסה 24

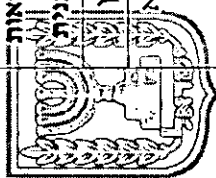


הכפוף לתנאי
מונה תדפיסה 24



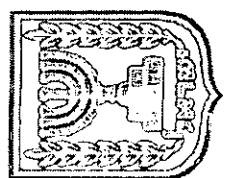
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			גדי בר-אוריין					הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		גדי בר-אוריין		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11/01/2016	דניאל מסטר	21/09/2015	1		מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה	02/04/2015	אורן צמיר	30/12/2014	1		מנחה	תנועה
לא	חתום להפקדה	02/04/2015	דניאל מסטר	01/04/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר



24.03.16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים



24.03.16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן	רמת גן	בנאליק	35	03-675375	03-675379	03-675375	
	פרטי	דניאל אהרונוביץ			תל אביב-	בנימין מטודלה (1)	42	054-2114964		054-2114964	
עו"ד	פרטי	מלכה אנלסמן		מלכה אנלסמן מיסוי נדל"ן	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7521438	03-7521438	03-7521186	
	פרטי	מנשה קחלון				(1)		03-2222222	03-2222222	03-2222222	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ...

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

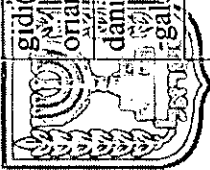
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דניאל אהרונוביץ			תל אביב-	בנימין מטודלה (1)	42	054-2114964	054-2114964	
בעלים	מלכה אנלסמן		מלכה אנלסמן מיסוי נדל"ן	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7521438	03-7521186	
בעלים	מנשה קחלון				(1)		03-2222222	03-2222222	

(1) כתובת: ...

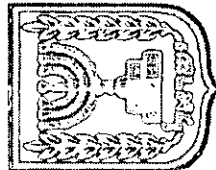
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדי בר-אוריין	37459		תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	gidi@bar- orian.co.il
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	dani@mester gal.com
מודד	מודד	מתמוד מצראווה	680		טייבה	(1)		03-6041134	03-6041134	
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מתן מערכות תעבורה בעמ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	

(1) כתובת: ת.ד. 1796.



24.10.2016 10:24



24.10.2016 10:24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



רמ"ד
הגנה

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 ממגרש מיוחד לאזור מסחר תעסוקה ומלונאות ולדרך.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה להקמת מבנה תעסוקה בן 9 קומות מעל קומת מסחר ומרתפים.
- ג. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



רמ"ד
הגנה

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לאזור מסחר תעסוקה ומלונאות ולדרך.
- ב. קביעת זכויות הבניה בסך 5782 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ו/או מלונאות שמתוכם 400 מ"ר לשימוש מסחר בקומת הקרקע. סה"כ שטחי שירות 2600 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-4000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. קביעת הוראות בניה וקוי בניין.
- ד. קביעת זיקת הנאה בקומת הקרקע ברוחב של 3 מ' בתחום הקולונדה לטובת מעבר הציבור.
- ה. קביעת זכות מעבר הדדית בין תחום התכנית לחלקה 351 לצורך חניה וגישה לחניה.
- ו. קביעת מתחם לאיחוד ולחלוקה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.285

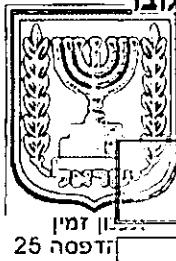
שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערכה בלבד המבוססת על גודל חדר ממוצע 40 מ"ר - מס' חדרי המלון במידה ויהיו יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.	67		+67		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
השימוש למלונאות הינו אופציונלי-שטחים אלו יכולים גם לשמש לתעסוקה	2,691		+2,691		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	400		-29	429	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטחים אלו יכולים גם לשמש למלונאות	2,691		+546	2,145	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

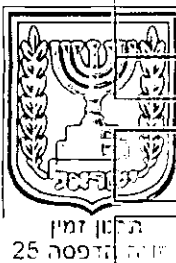
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	1
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד	1,285	100
סה"כ	1,285	100



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.99	116.34	דרך מוצעת
91.01	1,177.88	מסחר תעסוקה ותיירות
100	1,294.22	סה"כ



המנהל הכללי
מונה הדפסה 24

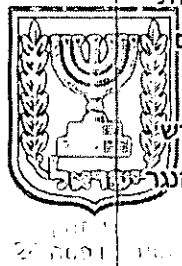
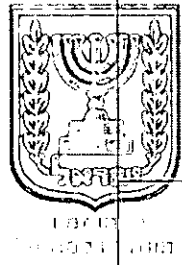
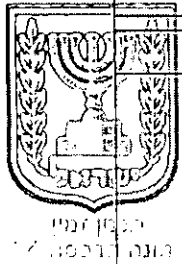


המנהל הכללי
מונה הדפסה 24



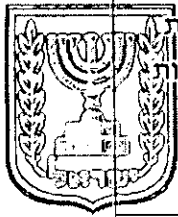
המנהל הכללי
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א.קומות: מסחר מלונאות ומשרדים ושטחי שירות</p> <p>ב.קומת הקרקע :</p> <p>מסחר מלונאות ומשרדים ושטחי שירות כגון מבואות וחדרי מדרגות. השימושים המסחריים המלונאים יהיו פתוחים לציבור הרחב ככל הניתן.</p> <p>ג.קומת מרתפים: שטחי שירות, חניה ומתקנים טכניים. ושטחים למלונאות. שימושים עיקריים המותרים עפ"י תכנית זו בתת הקרקע יותרו בהתקיים כל אחד מסעיפים 6.1 ו-6.2 ג' להלן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א קווי בנין</p> <p>1.תותר בניית המרתפים עד לגבול המגרש.</p> <p>2. קו הבניין בקומת הקרקע לדרך בן גוריון יהיה 3 מ'.</p> <p>3. קו הבניין הקדמי מעל קומות הקרקע לדרך בן גוריון יהיה 0 מ'.</p> <p>4. קו הבניין צידי יהיה 3 מ'.</p> <p>5. קו בניין אחורי יהיה 5 מ'.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1.זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2.השטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע לא יקטן מ-400 מ"ר.</p> <p>3.שטחים השירות במרתף יכולים לשמש גם כשטחים נלווים לשימוש מלונאי כגון ספא חדר כושר וכיוב'.</p> <p>4.זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המאושרות על פי תכנית זו, תבוטלנה.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר המגרש העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>הכל בכפוף להוראות תמ"א/34/ב/4 ולתכנית רג/מק/340/ג/17.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1.תותר הקמת מבנה בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומרתפים</p> <p>2.גובה המבנה עד 42 מ' (52.40 מ' מעפ"י)</p> <p>3.גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.</p>

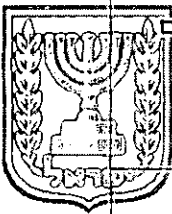
4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>4. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ' ברוטו ולא יעלה על 7 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה קומת הגג יהיה עד 4 מ' ברוטו.</p> <p>6. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות הבניה לגובה כמפורט בהוראות תמא/ 2 /4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. בכל מקרה יהיה גובה הבניינים בכפוף לקבוע בהוראות תמא/ 2 /4 ואין לחרוג ממנו, וכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במרווח הקדמי לא תותר הקמת גדרות והמדרכה תהיה רציפה ותגיע עד לקיר הבניין.</p> <p>2. המרווח הצידי והאחורי יפותח בהתאם להנחיות עיריית ר"ג כולל נטיעות.</p> <p>3. המדרכה תכלול נטיעות עצי צל כל 3-5 מ'.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. לאורך דרך בן גוריון תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע כמסומן בתשריט. סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. השימושים המסחריים בקומת הקרקע יתאפיינו בחזית פעילה כדוגמאת בתי קפה וכיוב'. לא יותרו עסקים בעלי חזית אטומה דוגמאת בנקים וכיוב' שאותם ניתן למקם בקומות העליונות.</p> <p>3. תותר הקמת שטחים מסחריים מכל סוג בקומות השונות ובגג. שטחים אלו יבואו על חשבון שטחי משרדים.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קולונדה:</p> <p>1. בחזית הבניין לרח' בן-גוריון תחויב הקמת קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. הקולונדה בחזית לרח' בן גוריון תסומן ותרשם כזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקת הנאה עבור מעבר רכב וחניה למגרש הגובל מדרום בהתאם לסעיף 4.1 תסומן ותרשם לעת הוצאת היתר הבניה למגרש בהתאם לתכנון המפורט.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. תותר הקמת חניה במתקן אוטמטי- לשם כך יותר הקמת מרתף במימדים הנדרשים לתפקודו.</p> <p>3. תוספת מקומות חניה וזכויות בניה יותרו לשם עמידה בתקן החניה התקף.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפו, מערך החניה, מערך הפריקה הטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מח' התנועה בעירייה.</p> <p>5. תקבע כניסה לחלקה 351 דרך תא שטח 1 (שבתחום התכנית)-תרשם זיקת הנאה הדדית לצורך</p>



יבס"מ
מונה לתפקיד



יבס"מ
מונה לתפקיד



יבס"מ
מונה לתפקיד

4.1	<p>מסחר תעסוקה ותיירות</p>
	<p>כניסה ויציאה דרך תא שטח 1 לחלקה 351. תתאפשר חניה לחלקה 351 בתחום תא שטח 1 בהסכמת הבעלים.</p> <p>6. יקבע תקן חניה 1:80 (תקן מקסימלי) כל עוד לא הוצא היתר הבניה תקן החניה יקבע בהתאם להתקדמות הקו האדום והצהוב ולמדיניות החניה המחוזית והארצית. החניון ינוהל כחניון ציבורי ולא תותר הצמדת חניות למשתמש מסוים (מעבר להצמדה המינימלית).</p> <p>7. יקבע תקן חניה לרכב דו גלגלי ולאופניים ע"פ החלטת הועדה המחוזית, מיום 25.6.2012 לענין תכנית אב לאופניים.</p>
י	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. רדיוסי מגן מבאר נחלת גנים מסומנים בתשריט התכנית.</p> <p>2. שטח חלחול מי הנגר העילי יורחק מהקידוח.</p> <p>3. תבוצע בדיקת יצבות הקידוח בעת עבודות הבניה ובעת השפלת מי תהום בקרבת הקידוח.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות שימושים למלונאות:</p> <p>א. השימושים למלונאות יהיו עפ"י התקנים של משרד התיירות ובכפוף להוראות תמ"א 1/12 המאושרת.</p> <p>ב. הנחיות בדבר אופן השילוב בין השימוש המלונאי לשימושים האחרים בבניין יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3.</p>
יב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בחזית האחורית של המבנה הפונה לחלקה 636, לא יותר שימוש בקירות מסך וכן לא יותר שימוש בזכוכיות מראה בחזית זו.</p>
4.2	<p>דרך מוצעת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכנית רג/340 על שינויה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>עפ"י תכנית רג/340 על שינויה</p>



מזכ"ל המינהל
מונה תדפיסה 24



מזכ"ל המינהל
מונה תדפיסה 24



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

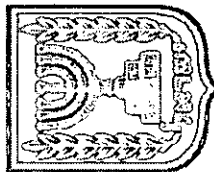
קו בנין (מסר)	צדדי- ימני		צדדי- שמאלי		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד מבנה- הקובעת (מטר)	תכנית שטח (%) מותר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יחיד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לבנייה					מעל הבנייה הקובעת				
קדמי	(5) 5	(5) 3	(5) 3	(4) 4	(3) 9	42		(2) 75	4000	2600	1177	1	מסרר ותעסוקה
(6) 3								(1) 5782					

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:



1.1. מתוך השטח העיקרי יותר שטח מסחרי שלא יפחת מ- 400 מ"ר בקומת הקרקע.

- (2) עד 75% מעל הקרקע
- עד 85% מהחזת לקרקע.
- (3) מעל קומת קרקע ועוד קומת גג חלקית.
- (4) תותר הקמת מרתף למתקן חנייה אוטומטי בעומק של כ- 12 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- (5) 0 בנת הקרקע.
- (6) 0 מ' מעל הקרקע.

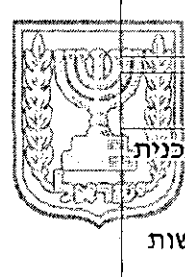
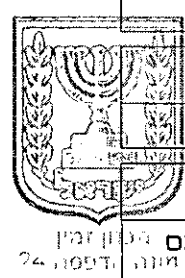


משרד תכנון
 24.05.2016

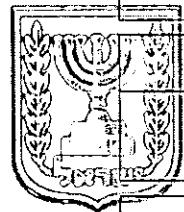
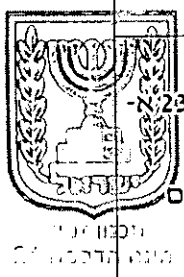
6. הוראות נוספות

		<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.3 להלן. ב. הבטחת רישום זיקות ההנאה. ג. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג. ד. הבניה תהיה לפי התקן התקף לבניה בת קיימא או הנחיות מהנדס העיר שבתוקף בעת הגשת התכנית. בקשות להיתרי בניה לפי תכנית זו, הבינוי וההעמדה יתיחסו לדרישה זו ובהתאם לסעיף 6.4 להלן. ה. תנאי למתן היתר הינו תאום עם נת"ע לגבי תוואי הרק"ל. ועמידה בהוראות סעיף 6.11 להלן. ו. אישור נספח ביוב עם המיגונים של הפרויקט לפי מפרט משרד הבריאות. לא יוצא היתר בניה לפרויקט עד לאישור התכניות ע"י משרד הבריאות. ז. אישור של משרד הבריאות ורשות המים לתכנית ההתפלה למי הבאר נחלת גנים. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. ט. אישור משרד הבריאות לשימושים מותרים בתכנית. י. אישור רשות המים להנמכת מפלסי מי תהום לצורך עבודות הבניה וביסוס המבנים עפ"י דין כתנאי למתן היתר בניה. יא. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה -תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה. יב. במידה וסקר הקרקע קבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור מהיחידה הסביבתית, על סיום הטיפול בקרקע. יג. במקרה שעד להגשת היתר הבניה במגרש יושלם רישום המגרשים החדשים כחוק, לא תידרש הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש וניתן יהיה להוציא היתר בניה מכח תכנית זו. יד. שינוי התנאי למתן היתר בניה כאמור בסעיף 6.1 ז, באישור בכתב ממשרד הבריאות, לא יהווה סטיה מתכנית.</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. הגשת דו"ח As Made למשרד הבריאות על אופן ביצוע השדרוג למע' הביוב. ב. הפעלת מתקן התפלה של מי באר נחלת גנים. ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל כאמור בסעיף 6.1 יא לעיל. ד. שינוי התנאים לאכלוס כאמור בסעיפים 6.2 א ו- 6.2 ב, באישור בכתב ממשרד הבריאות, לא יהווה סטיה מתכנית.</p>
		<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי למגרש תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול התייחסות לנושאים הבאים - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כולל מפלסים, חומרי גמר, עיצוב החזיתות, כניסות לחניונים, מתקנים טכניים וכיוב'.</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>ב. הוראות לעיצוב וביצוע הפיתוח הנופי. ג. התכנית תכלול נספח לבדיקת השפעת הבניה על משטר הרוחות בסביבת הפרויקט ותטמיע את מסקנותיו. ד. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות העמדת המבנים, טיפול בחזיתות המבנה (אלמנטי הצללה, חומרי גמר, גודל פתחים), נטיעות, שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין בזמן עבודות, חסכון ושימוש חוזר במים וכיו"צ. ה. ההוראות בדבר אופן השילוב בין השימוש המלונאי לשימושים האחרים בבניין. ו. שמירה על רציפות מעברים במרחב הציבורי כולל התייחסות לסגירת חורף בהתייחס לתכנית רג/340/ג/25. ז. הוראות בדבר ניהול ואחזקת הבניין. ח. הוראות בנושא אקוסטיקה אקלים ווהצללה בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.</p>	
<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. הבניה תהיה עפ"י תקן ישראלי 5281 או כל תקן רשמי אחר לבניה ירוקה שיהיה תקף לעת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.5 זיקת הנאה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. זיקות הנאה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>6.6 הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. פסולת הבניה מהמבנים המסומנים, תפונה על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית. ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970. ג. בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.</p>	
<p>6.7 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. טיפול בחומרי חפירה ומילוי יעשה בהתאם להנחיות המסמך המאושר.</p>	
<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 ? תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון. ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ד. במידה ונדרש עגורן או מנוף להרמת התורן, גובהו לא יחרוג מהגובה 81.5 מ' מעפ"י. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד ממשרד הבטחון. ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה על פי המפורט באישור משרד</p>	



<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>הבטחון מיום 3.10.2011.</p>	
<p>6.9 הנחיות מיוחדות</p> <p>רק"ל-רכבת קלה: א. סימון תוואי הרק"ל בתשריט ייעודי הקרקע מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"א 23-א-4 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה שהוגדרה בתמ"א 23 א-4. 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. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור יתבצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשרור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות לוחות הזמנים והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>הוראות מעבר:</p>	
<p>א. עד להריסת המבנים הקיימים יותר השימוש שהותר קודם לאישורה של תכנית זו.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי המים שיווצרו בעת סופות גדולות. ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה. ו. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965. הוראה זה תהיה רלוונטית רק אם השטחים לצרכי ציבור לא יופרשו במסגרת האיחוד והחלוקה.</p>	<p>6.13</p>



6.14 סטיה ניכרת	6.14
תוספת קומות, תוספת גובה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002	
6.15 הוצאות הכנת תוכנית	6.15
הוצאות עריכת התכנית תחולנה על כל הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק.	
6.16 הוראות בזמן בניה	6.16
העבודה תתבצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ולפי כל דין, וזאת מבלי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית/רשות רישוי לקבוע תנאים בהיתר הבנייה בעניין זה, לפי כל דין.	



משרד התכנון והבנייה
ת.ד. 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון והבנייה
ת.ד. 24



8. חתימות		אביבית מאור נמרודי, עו"ד סגנית ראש-העיר		אדרי/עליזה זיידלר גרנות מהנדסת חשמל	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן 0	דניאל אהרונוביץ	בעלים	25.7.16	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	304281785	דניאל אהרונוביץ	בעלים		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	513273326	מלכה אנגלסמן	בעלים	25/1/16	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
		מנשה קחלון	בעלים		

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	304281785	דניאל אהרונוביץ	בעלים		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	513273326	מלכה אנגלסמן	בעלים	25/1/16	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
		מנשה קחלון	בעלים		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
		גידי בר-אוריין	עורך ראשי		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
		דניאל מסטר	עורך ראשי		

תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה זנוא לטו (שם), מספר זהות 27804327 0

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 506-0151514.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 24 וגרסת תשריט מס' 13.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 7.3.16, גרסת הוראות מס' 25 וגרסת תשריט מס' 13, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

סדר	תיאור	תאריך	מס' תשריט
1	הוספת התיקונים שהיו	2.3.16 / 10	היו 11
2	באופן שלא בין שינויים		
3	הוספת אבן-אבן אל המסמך		
4	בן שינויים מס' 26		
5	הוספת / 67 התיקונים והוספת		
6	הוספת 26 התיקונים		
7	הוספת התיקונים		
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.

אדרי זנוא לטו מס' 107662

7.3.16

זנוא לטו

חתימה

תאריך

שם המצהיר