

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה: 53 הדפסה

תכנית מס' 506-0144550

רג/1261/א/2 - מתחם חלזון, תובל

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע. ר.ג. / 21/12/16 506-044500 תכנית מוקדמת

מס' 182 / א, 190 / ג, 238 / ג, 140 / א

מס' 42/34 / א, 1/12 / א, 10/ד/10 / א

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה

מס' 05/06/2016 מיום 20/6/17

מס' מיום

מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מס' 04/07/2016 מיום 1279

בישיבתה מס' מיום

בישיבתה מס' מיום

יו"ר הועדה

תאריך

מוהנדס העיר

3.12.16

תאריך

גרסה מס' 9
תאריך: 24.12.2016

דמי פדלון

חבר הנהלת העיר

אדר' עליזה זיידלר גרנות

מהנדסת העיר

עיריית רמת-גן

לאושרת

27.12.16 6:40 PM

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965

אי שור תכנית מס' 506-0144550

הוועדה הממונית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.7.2016 לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טעונת אישור שר

☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר

2021182

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור תעשייה מיוחד למסחר, תעסוקה ותיירות.
קביעת הוראות בניה לגבי שלוש חלקות ולגבי השתלבות הבינוי במרקם הקיים והמתוכנן,
ויצירת מעברים לציבור הולכי רגל אשר יקשרו בין רחוב תובל לרחוב החילזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

רג/1261/א-2 - מתחם חלזון, תובל

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

506-0144550

מספר התכנית

3.702 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 181627

קואורדינטה Y 665960

1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בין רחוב החילזון ממזרח, רחוב תובל ממערב, חלקות 164, 361, 363 בצפון וחלקות 246 ו-365 בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	החילזון	10	
רמת גן	תובל	13	

שכונה הבורסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	283, 380	285

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10.	6189	2086	17/01/2011
תמא/12/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4.	5704	3916	16/08/2007
רג/340	שינוי	תכנית זו ממצה את כל זכויות הבנייה ולא תחול עליה תכנית רג/340 על שינוייה.	2591		27/12/1979
רג/838	שינוי	תכנית רג/838 לא תחול בתחום תכנית זו.	4037	4484	03/09/1992
רג/182	שינוי	הערה לטבלה 1	1077		19/03/1964
רג/190	שינוי	הערה לטבלה 1	1048		14/11/1963

הערה לטבלה:

הערה לטבלה 1: תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי רמת גן. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.



תכנון זמין
הדפסה 53



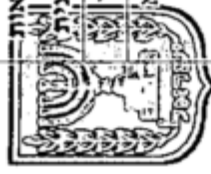
תכנון זמין
הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

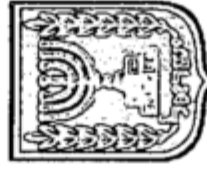
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור		תשריט מצב מוצע	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	כן
טבלת שטחים	רקע		1	13/06/2013	משה צור	30/06/2013	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:250	1	20/09/2016	משה צור	20/09/2016	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	15/11/2016	אבירם אנאי	15/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	14/07/2016	משה צור	11/08/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
	פרטי	יעל אורן			תל אביב-יפו	בן יוסף שלמה	26	03-9527025	03-6449677	aradtext@netvision.net.il
	פרטי	אסתר לנדסברגר			גבעתיים	הרצוג	21	03-9527025	03-6449677	aradtext@netvision.net.il
	פרטי	אורי פיביש			תל אביב-יפו	אלי כהן	9	03-9527025	03-6449677	aradtext@netvision.net.il
	פרטי	אפרים שמקביץ			תל אביב-יפו	רב אשי	5	03-9527025	03-6449677	ariks@ac-law.co.il
	פרטי			לורנצי נכסים בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-7528310	03-7518940	maslavi@netvision.net.il
	פרטי			מצלאוי חברה לבניין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@netvision.net.il

מנהל הדפסה 53

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבניין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

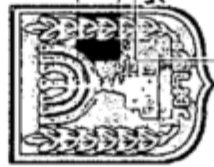
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
aradtext@netvision.net.il	03-6753392	03-6753515	35	ביאליק	רמת גן	רמת גן	עיריית רמת גן			בעלות רשות מקומית
aradtext@netvision.net.il	03-6449677	03-9527025	26	בן יוסף שלמה	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	גבעתיים		אסתר לודסברגר	בעלים
aradtext@netvision.net.il	03-6449677	03-9527025	21	הרצוג	רמת גן	תל אביב-יפו	רמת גן		אורי פיביש	בעלים
aradtext@netvision.net.il	03-6449677	03-9527025	9	אלי כהן	רמת גן	תל אביב-יפו	רמת גן		אפרים שמקביץ	בעלים
ariks@ae-law.co.il	03-6449677	03-9527025	5	רב אשי	רמת גן	תל אביב-יפו	רמת גן			בעלים
maslavi@netvision.net.il	03-7518940	03-7528310	3	הצירה	רמת גן	תל אביב-יפו	רמת גן			בעלים
maslavi@netvision.net.il	03-5338437	03-5339212	1	אביב משה	אור יהודה	תל אביב-יפו	רמת גן			בעלים



המנהל
התכנון
53

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

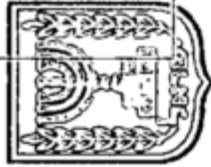
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
office@mz-a.com	03-5450505	03-5450500	36	נמל תל אביב	תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	משה צור	21141	משה צור	עורך ראשי	אדריכל
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן	רמת גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים	36538	אבירם אנאי	יועץ תחבורה	מהנדס



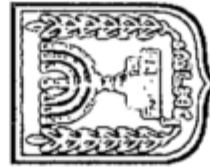
המנהל
התכנון
53

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5442794	03-6041134		(1)	טייבה	גרינפלד את מצארווה מהנדסים ומודדים מוסמכים	680	מחמוד מסארווה	מודד	מודד

(1) כעובת: ת.ד. 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 הקרקע מאזור תעשייה למסחר, תעסוקה ותיירות.
ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה להקמת שני מגדלי תעסוקה בני 37 קומות במתחם הבורסה ברמת גן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

א. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ותיירות.

ב. קביעת זכויות בניה כדלקמן:

1. קביעת שטחים עיקריים בהיקף של עד 19,519 מ"ר ותוספת שטחי שרות לשטחים המותרים בתכנית הראשית כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיה עד 29,700 מ"ר.
2. קביעת שטח בנוי לצורכי ציבור בהיקף של לפחות 1,000 מ"ר עיקרי.
3. קביעת הוראות לבניית 2 בניינים עד 37 קומות כ"א, הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מטר),
- 34 קומות משרדים כולל שטחים ציבוריים ו-2 קומות טכניות.
4. קביעת הנחיות בינוי.
- ג. קביעת הוראות לעריכת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח וזיקות הנאה למעבר הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.702

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+200	200		הערכה בלבד.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+15,200	15,200		שטחים לשימוש מלונאות הינם מתוך השטחים לתעסוקה. מונה 15,200 מ"ר הינם הערכה בלבד. כולל 1000 מ"ר מרפסות.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,000	1,000		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,100	-500	1,600		במצב המאושר כ- 2100 מתוך סה"כ המותר, מגרש X 40% בקומת הקרקע. במצב המוצע חובה 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע ועוד 600 מ"ר ביתר הקומות שאינם ניתנים להמרה + 1,000 מ"ר שניתן להמיר מתעסוקה.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	8,081	+6,819	14,900		במצב הקיים: זכויות בניה לתעשייה 2,75% מתוכם עד 2100 מ"ר למסחר. במצב המוצע: 28,600 מ"ר לשימוש תעסוקה מתוכם 1000 מ"ר ניתן להמיר למסחר. כולל 1000 מ"ר מרפסות.

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
מסחר תעסוקה ותיירות	101 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	101 - 103
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	101, 102
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	101 - 103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה מיוחדת	3,702	100
סה"כ	3,702	100

מצב מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	3,708.82	100
סה"כ	3,708.82	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	1,498.22



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שרות ושירותים נלווים למשרדים. ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת: משרדים, מסחר, מלונאות (עפ"י תמ"א/12/1), שטחי שרות, שירותים נלווים למשרדים, כולל אולמות אירועים, שטחים לצורכי ציבור. יחויב בקומת הקרקע שימוש מסחרי בשטח מינימלי של 500 מ"ר, לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר אלו למשרדים ו/או מלונאות. מתוך 2,100 מ"ר שטחים עיקריים המיועדים למסחר, ניתן להמיר עד 1,000 מ"ר לשימושי תעסוקה ו/או מלונאות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה אחד בתאי שטח 102 ו-103 ומבנה אחד בתא שטח 101. כמו כן, יותר חיבור בין שני המגדלים מעל לקומת הכניסה (כלומר מבנה אחד בכל שטח התכנית), כאשר תישמר זיקת הנאה במפלס הפיתוח לטובת הציבור. כמו כן, יותר חיבור אופקי עילי בין שני המגדלים, ובלבד שתישמר זיקת הנאה במפלס הפיתוח למעבר הציבור, ומאפייני המרווח כשטח פתוח. 2. גובה המגדלים בתחום התכנית לא יעלה על 37 קומות מעל הקרקע, הכוללות קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 8 מטר) 34 קומות משרדים כולל שטחים ציבוריים ו-2 קומות טכניות; מעל 5 קומות מרתפים. 3. גובה האבסולוטי של המגדלים לא יעלה על 193 מ' מעל פני הים. 4. מפלס קומה א' ב-2 המגדלים יהיה זהה ככל שניתן לצורך הופעה אחידה בין המבנים, באישור אדריכל העיר, ויפורט בתכנית עיצוב אדריכלי, כמו כן גובה קומת משרדים טיפוסית יהיה עד 3.8 מ'. ב-5 הקומות העליונות יתאפשר גובה עד 4.5 מ', אך תיאסר יצירת גלריות. 5. במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה במגדלים. 6. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר נטו. 7. גובה קומת הכניסה וגובה יתר הקומות במגדלים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ויהיו זהים בתא שטח 101-103 ובכל מקרה גובהם לא יעלה על הקבוע בתכנית זו. 8. תותר תוספת קומות תת קרקעיות ו/או שטחי שרות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה הקבוע בתכנית זו. 9. עומק אדמה מעל בניה תת קרקעית יהיה 2.5 מ' רציף ככל שניתן, בתחום זיקת הנאה ובתחום שמחוץ לקוי הבניין.
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט. 2. יותר קו בניין דרומי 4.5 מטר מקומת המשרדים מעל קומת הכניסה. 3. אין למקם דחסנית מעל לקרקע אלא בתחום הבניין עד גבולות תא השטח ובאישור של מהנדס העיר. 4. קו בניין למרתף יהיה עד גבול תאי שטח. 5. בחלופה המציעה שני בניינים יהיה מרחק מינמאלי של 8 מטר בין הבניינים. 6. קו בניין המערבי לרחוב תובל לא יפחת מ-25 מ', בקומת הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
ג	הנחיות מיוחדות מלונאות: 1. השימוש למלונאות יהיה בכפוף להוראות תמ"א / 12 / 1. 2. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א / 12 / 1. 3. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 4. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 5. שטחים לשימוש משותף במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות. שטחים בנויים לצורכי ציבור: 1. השימושים בשטחים לצורכי ציבור יהיו לחינוך, תרבות, קהילה ומשרדי הרשות המקומית ויהיו תואמים לאופי השימושים בבניין. 2. שטח הרצפות לשטחים הבנויים לצורכי ציבור יהיה ביחידה אחת על קרקעי, בבניין הראשון שייבנה. 3. השטחים הבנויים לצורכי ציבור ימוקמו בקומה התחתונה שמעל קומת המסחר. 4. כניסה נפרדת ככל שידרש לשטח הציבורי תיקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי. חזית מסחרית: 1. לכיוון הרחובות ולאזורי זיקת הנאה לציבור יפתחו חזיתות מסחריות פעילות, ובפרט בתי קפה לא יותרו שימושים מסחריים המתאפיינים בחזית אטומה (כגון בנקים). תתאפשר מיקומם גם תכנון זמין מונה הדפסה 53 2. בקומה הראשונה של המבנה, עם גישה מקומת הקרקע. 3. בנוסף לאמור לעיל, יותר מסחר גם בקומה הראשונה של המבנה, בהיקף של עד 2,100 מ"ר. 4. מיקום המסחר יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. 5. נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום שטחי המסחר, אשר יופנו אל הרחובות ואל המעבר המקשר בין רחובות תובל וחלזון.
ד	הערות לטבלת הזכויות 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה. 2. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית זו. 3. בנוסף ניתן יהיה להעביר זכויות בין מגרשים בשיעור עד 10%. 4. יותרו מרפסות פתוחות חופפות בשטח של 2,000 מ"ר שטח עיקרי. שימוש בשטחים אלה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחי מרפסות שלא ינוצלו, יתכלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי	6.1
נספח הבינוי הנו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין המזעריים, גובה הבניינים המרבי ומיקום שטחי המסחר כמפורט בסעיף 4.1.2 ג חזית מסחרית סעיף 3.	
6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
א. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל תחום התכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה באישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. ב. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את המרכיבים הבאים: 1. גושי הבניינים והקשרים ביניהם. 2. חתכי בניין אופייניים. 3. עקרונות עיצוב החזיתות. 4. פריסת השימושים במגדלים. 5. חומרי הגמר. 6. פרטי בניין טיפוסיים. 7. גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. 8. דרכים ומדרכות. 9. חניה. 10. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות. 11. גיטון, נטיעות. 12. ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי. 13. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה. 14. הוראות לגימורי הלובי בקומות החניון תת קרקעי. 15. מיקום סופי של השטח למסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי; מיקום הכניסות לכל שימוש; מיקום רחבה לכיבוי אש; סימון מיקום העצים וכן סימון חניות לרכב דו גלגלי. 16. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין. 17. מיקום וצורה סופית של זיקות הנאה להולכי רגל. 18. מיקום עקרוני של שטח בנוי לצורכי ציבור כמו כן כניסה נפרדת ככל שיידרש לשטח הציבורי תיקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי. 19. קביעת עומק אדמה גנני מינימלי של 2.5 מ' בתחום זיקת ההנאה. כמפורט בסעיף 6.2 ג להלן. 20. מיקום רחבה לכיבוי אש. ג. הנחיות כלליות: 1. לא יבנו גדרות בתחום התכנית ולא בינה לבין חלקות סמוכות. 2. המדרכות גם מחוץ לתכנית יבוצעו ברצף ללא הפרשי מפלסים. 3. ביצוע כניסות ויציאות למרתפי החניה ללא אבני שפה וללא הפרעות להולכי רגל. 4. כל המעברים בשטח התכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים המסומנים לזיקת הנאה, כמפורט בתשריט. 5. בשטחי זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור ניתן יהיה להשתמש לצורכי הוצאת כיסאות	



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 53



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 53



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 53

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
ושולחנות של בתי הקפה ובלבד שכ- 2/3 מהשטח יישאר פתוח למעבר ושהיית לציבור הרחב. 6. גבולות המעברים והשטחים המיועדים לזיקת הנאה ניתנים לשינוי ויקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, בתנאי שתישמר זיקת ההנאה בין הבניינים בגודל שלא יפחת מ- 6 מטר. הוראה בדבר זיקת הנאה בין הבניינים תחול רק במקרה של בניית שני הבניינים בתחום התכנית. 7. רוחב מינימאלי לזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשביל המחבר בין רחוב תובל ורחוב החילזון לא יפחת מ- 12 מ'. 8. תכנית העיצוב האדריכלי תציג פיתוח של המעבר מרחוב החילזון לרחוב תובל ברוחב של 12 מ' במפלס תואם למפלס הרחובות הגובלים וברצף. 9. מעל תקרת המרתף העליון בשטח שאינו מבונה יהיה מילוי אדמה גננית רציף ככל הניתן בתחום זיקת ההנאה ובתחום שמחוץ לקווי הבניין, בגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ' עבור נטיעות, אשר יסומנו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. כמו כן כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח מפורטת, ובכללה גינון ונטיעות, ע"פ דרישות אדרי' העיר ולאישורו. כמו כן היתר הבניה יכלול פרט נטיעה על גבי תקרת החניון ובו בית גידול לעצים יהיה בנפח שלא יקטן מ- 10 מ"ק. 10. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 6 מ' בתחום קווי הבניין לאורך הדופן הדרומית של המתחם. 11. על גגות הבניינים יובטח גינון בשטח 20% לפחות מתכסית המבנה ונגישות לציבור משתמשי הבניינים. ד. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות כפי שמפורט בסעיף 6.6 ח'. ה. ישמר מקום אופציונלי מעל/בתת הקרקע למערכת ההסעות המשלימה לתחבורה ציבורית, להורדה והעלאת נוסעים. ו. בתכנית עיצוב אדריכלי ייקבעו מאפייני הפיתוח בהתאמה לפיתוח בפרויקטים סמוכים, עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ז. ההרחבה לרחוב תובל תהיה המשכית למפלס המדרכה הגובלת ושטח ההרחבה לא יפחת מהמסומן בנספח הבינוי.	
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות. ב. אישור להקמת עגורנים ומונפים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
6.4	רישום זיקת הנאה
א. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הפיתוח, כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי, בהיקף שלא יפחת מ- 850 מ"ר.	
6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
א. מספר מקומות החנייה יהיה על פי תקן 1:80, בכל מקרה מספר מקומות החנייה לא יעלה על 375, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ב. ניתן להצמיד לא יותר מ- 20% מסך מקומות החנייה למשתמשי הבניין והיתר ינוהל כחניון ציבורי ולא ניתן להצמידם לכל משתמש. ג. שעות הפעילות של החניון הציבורי יקבעו בתנאי היתר הבנייה, ע"פ דרישת הועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דרכים תנועה ו/או חניה	6.5
ד. מיקום חדרי אשפה לפינוי ישולבו בחניונים התת-קרקעיים או בקומת הקרקע ויהיו בהתאם לאישור עיריית רמת-גן. ה. הקצאת מקומות חניה עבור תאי השטח 101-103 בתחומיהם תהיה גמישה, בכפוף להסכמות הבעלים ולרישום זיקת הנאה לפי הצורך. ו. יש לצמצם ולאחד במידת האפשר גישות לחניה, הן בתחום התכנית והן עם בניינים גובלים. ז. מקומות החניה לרכב דו גלגלי ייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, על פי התקן התקף, כולל שימוש למלתחות לטובת משתמשי המבנה, בהתאמה להחלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. ח. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר ברכב בין תאי השטח לפי הצורך. ט. כל פתרונות החניה יסופקו בתחום המגרשים הפרטיים בתחום התכנית בלבד.	
איכות הסביבה	6.6
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן. יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת לנושא משטר רוחות הכוללת המלצות לאישור היחידה הסביבתית בעירייה או יועץ הוועדה המקומית לבנייה ירוקה ופיתוח בר קיימא. ו. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ז. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה למקסם מחזור פסולת הבנייה. ז. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים, כגון: סוג, גודל, מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המגדל ובשטחים הפתוחים. כמו כן תכלול התכנית התייחסות מפורטת להיבטי ההצללות בתחום השטחים הפתוחים להם השלכות על סוג הצמחייה ומיקומה. המלצות מפורטות אלו יוטמעו בהיתר הבניה. ח. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה עיקריות שיעודן משרדים או מלונאות, לתת הקרקע. ט. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את עיצוב המרחב העירוני לרבות יצירת מדרכות רחבות ונטיעות עצים להצללה. י. תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/ חפירה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והטמעת הנחיותיו בגין מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות. יא. אסבסט: כתנאי להיתר ייקבע, כי על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום - בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח-1958) על קיומו	



איכות הסביבה	6.6
או אי קיומו של אסבסט - צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט - צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט - צמנט קטן מ 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט - צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א - 2011. יב. חדרי אשפה: יוקם חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה. יג. בניה משמרת מים: תכנית התת קרקעית לא תפחת מ 15% משטח המגרש, על פי הוראות תמא/4/ב/34, כדלקמן: התכנית כפופה לתכניות: רג/מק/340/ג/17 ו - תמא/4/ב/34. גבולות התכנית נמצאים באזור רגישות מי תהום גבוהה - א' ובאזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי למי תהום. אין להרשות החדרת מי נגר עילי דרך אזור הלא רווי, אלא אך ורק דרך קידוח. הקידוח טעון אישור רשות המים. מי התהום נמצאים כ- 20 מטרים מתחת לפני הקרקע ותתכן שתידרש הנמכת מפלסי מי תהום לצורך עבודות הבניה, הביסוס והקמת קומות מרתף אחת. במידה ויהיה צורך להשפלת מי תהום יש להפנות לרשות המים על מנת לקבל הנחיות ואישור לכך.	
בניה ירוקה	6.7
א. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות. במידה ובעת הגשת הבקשה להיתר בניה לא יהיה חלק מתאים בתקן הישראלי תחוייב תכולת הפרוייקט בהתעדה ע"פ תקן זר ברמה מקבילה לפחות. תהליך ההתעדה, למן שלב הגשת הבקשה להיתר ועד לסיומו, יתנהל ע"פ מדיניות הועדה המקומית לבניה בת קיימא כפי שנקבעה ביום 14/02/2016 וע"פ עדכונים מעת לעת, ובכלל זה עמידה בתנאים למסמכי ביניים (תנאים להיתר, לאישור התחלת עבודה ולאכלוס), וכל נושא אחר. ב. דרישות לגבי רכב דו-גלגלי ימולאו ע"פ תקן חניה ובכמות שלא תפחת משנקבע במדיניות הועדה המקומית לבניה בת-קיימא. ג. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אור וחום טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. ד. על גגות הבניינים יובטח גינון בשטח של 20% נטו לפחות מתכנית המבנה, לא כולל שטחים מרוצפים, יותר לשלב בהם ריהוט רחוב ותאורה. ה. ניתן להוסיף לשטחים המותרים בתכנית עד 2000 מ"ר לטובת שטחים עבור: 1. תאים פוטו-וולטאים, וכמו כן אלמנטי הצללה באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית. 2. מתקנים הנדסיים המיועדים לשימור מים ולטיפול בביוב. 3. גגות מגוננים ו/ או משטחים ירוקים, גם אם הם מקורים (בגובה 2 קומות ומעלה).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.7 בניה ירוקה	6.7
שימוש בשטחים אלה לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחים שלא ינוצלו, יתכלו.	
6.8 הנחיות מיוחדות	6.8
ניהול והחזקה: תוקם חברת ניהול ואחזקה אשר תהיה אחראית לאחזקת השטחים הפתוחים ולניהול ותחזוקת המבנים והשטח שבניהם לרבות החניונים.	
6.9 רישום שטחים ציבוריים	6.9
שטחים בנויים לצורכי ציבור: השטחים הבנויים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.	
6.10 תנאים למתן היתרי בניה	6.10
א. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי במתחם (ר' סעיף 6.2). ב. הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום תא השטח בו מבוקש היתר. ג. אישור חוות דעת סביבתית ע"י יועץ הוועדה המקומית לבנייה ירוקה ופיתוח בר קיימא ו/או ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, עפ"י העניין. ממצאים והמלצות של חוות הדעת יוטמעו בהיתר הבנייה. ד. הבטחת הקמת חברת ניהול והחזקה ורישום הערה על כך על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין. ה. הבטחת בניית שטחים לצורכי ציבור ורישומם, בתא שטח בו מבוקש היתר הבנייה. ניתן יהיה בהסכמת הוועדה המקומית ובעלי תאי השטח, לשנות את חלוקת השטחים לצורכי ציבור בין תאי השטח. ו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 102-103 יהיה אישורו של תשריט לאיחוד החלקות למגרש אחד לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, שיוגש על ידי הבעלים, יאושר על ידי הוועדה המקומית ויירשם בלשכת רישום המקרקעין. ז. בתנאי ההיתר ייקבעו שעות פעילות החניון על פי דרישת הוועדה המקומית וזאת על מנת לשרת את המסחר ושימושים נוספים אשר יהיו מעבר לשעות הפעילות של המשרדים. ח. ניתן יהיה לקבוע שטחי מסחר גם בקומה הראשונה של המבנים או ביתר הקומות, לעת הוצאת היתר הבנייה.	
6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
א. רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בלשכת רישום מקרקעין. ב. פיתוח השטח על פי תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי מאושרת. ג. הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת, והבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. ד. רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות יעשה בהתאם לדין לפי הוראות 6.9 לעיל.	
6.12 סטייה ניכרת	6.12
המרת שטחי המסחר בהיקף של 500 מ"ר בקומת הקרקע לכל שימוש אחר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

א. התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מיום אישורה.
ב. תוקף התכנית יהיה לתקופה של 5 שנים מיום אישורה, בתומה תפקענה זכויות הבניה שלא הוצא למימושן היתר. הועדה המקומית תהא רשאית להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה הראשונה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

8. חתימות

	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	יעל אורן שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	אסתר לנדסברגר שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	אורי פייביש שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	אפרים שמקביץ שם ומספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:
	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	שם ומספר תאגיד: לורנצי נכסים בע"מ 511762148	חתימה:	חתימה:
	מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
	התכנית	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ 512726712	חתימה:	חתימה:
	יזם	שם:	סוג:	תאריך:
		שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ 512726712	חתימה:	חתימה:
	בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
	בקרע	שם ומספר תאגיד: עיריית רמת גן 0	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
	בקרע	יעל אורן (ריפ) שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
	בקרע	אסתר לנדסברגר שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
	בקרע	אורי פייביש שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
	בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
	בקרע	אפרים שמקביץ שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לורנצי נכסים בע"מ 511762148	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבניין בע"מ 512726712	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	משה צור שם ומספר תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ 512268988	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

