

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0280867

רג/1500/ו תוספת תעסוקה בבית גיבור ספורט

מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 506-0280867
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 17.5.17

הו"ר הנהלת התכנון ולבניה - רמת-גן
 ת.ג.מ. 1500/ו 506-0280867 תכנית מוקדמת
 מס' 34049
 פ/ה 7/10117/17 וס' 506-0280867 ת.ג.מ. 1500/ו 506-0280867
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה
 מס' 20584 מיום 10/5/17
 מיום
 מינהלת בהחלטת הועדה המחוזית
 בשיבתה מס' 1251 מיום 10/5/17
 יו"ר הועדה
 מנהל התכנון
 30.4.17

עיריית רמת-גן מהנדס העיר
סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

ENCLOSURE

1942-1943

1. Name of the person or organization	
2. Address	
3. City	
4. State	
5. Zip	
6. Telephone	
7. Other information	

1942-1943

1. Name of the person or organization	
2. Address	
3. City	
4. State	
5. Zip	
6. Telephone	
7. Other information	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגביה את בנין החנייה ע"י תוספת של 2 קומות מעל הקומות המאושרות בתכנית רג/1500/ה-506-0152041 המאושרת, שקבעה תוספת קומת מסחר לבנין ציבורי מעל קומת החניון העילי וכן תוספת 8 קומות תעסוקה למגדל הקיים. התכנית אושרה בולטנייע בתאריך 31.12.2013 לנושא קו בניין מדרך פרברית מהירה וללא תוספת מקומות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנתן זמין
מונה הדפסה 19

רג/1500/ תוספת תעסוקה בבית גיבור ספורט

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

506-0280867

מספר התכנית

4.028 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנתן זמין
מונה הדפסה 19



תכנתן זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 181262
 קואורדינאטה Y 665871



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

1.5.2 תיאור מקום

בין רח' מנחם בגין ונתיבי איילון ובין גשר מודעי לבנין מגדל איילון. גובל ממערב במרחב תכנון תל אביב-יפו.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	דרך בגין מנחם	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	930	חלק	מוסדר	6207

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

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/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רג/ 1500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/1500 ממשיכות לחול.	5562	4525	02/08/2006
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ 340 / ג / 3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/ מק/ 1120 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ מק/ 1120 / 1 ממשיכות לחול.	4615		03/02/1998
רג/ מק/ 340 / ג / 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ מק/ 340 / ג / 16 ממשיכות לחול.	5305		16/06/2004
רג/ מק/ 340 / ג / 16 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ מק/ 340 / ג / 16 / 1 ממשיכות לחול.	5417	3466	17/07/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות רג/ מק/ 340 / ג / 17. הוראות רג/ מק/ 340 / ג / 17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/08/2014	7240	6851	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 506-0152041 (רג/1500/ה) ממשיכות לחול.	שינוי	506-0152041
13/05/1997		4521	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ מק/ 1120 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1120
09/02/2011	2353	6197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/1500/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1500/ ג
28/10/2012	580	6489	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/1500/ד ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1500/ ד
18/08/2010	4479	6126	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות רג/ מק/ 340/ ג/ 35. הוראות רג/ מק/ 340/ ג/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340/ ג/ 35
13/10/1994	390	4253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ במ/ 13/ 1001/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ במ/ 13/ 1001/ 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



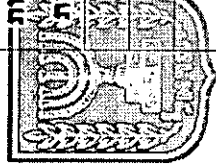
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

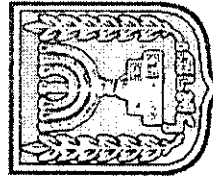
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אמנון שורץ			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1	09/02/2016	אמנון שורץ	23/05/2016	תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:250	1		אמנון שורץ		מחייב לנושא הנסיונות לכיוון צפון, תותר הגדלתן במסגרת היתר הבניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		21/12/2014	אמנון שורץ	22/05/2016		לא



תכנון ומב'
מונה הדפסה 19

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 ומב'
מונה הדפסה 19

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

1.8.1 מליש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
ariella@roygill.com		03-6055513	7	דרך בגין	רמת גן	רמת גן	אלוני אופק בע"מ	אלוני אופק בע"מ			פרטי	פרטי

תכנון זמין
מונה: 19

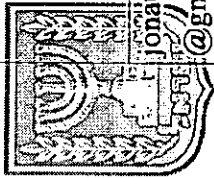
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

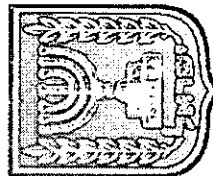
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mazalb@ramat-gan.muni.il	03-6753248	03-6753546	26	המעל	המעל	רמת גן	עיריית רמת גן - מחלקת נכסים	עיריית רמת גן - מחלקת נכסים			בעלות רשות מקומית
shahamfm@012.net		052-5350350	29	הדר	הדר	קדרון				נירה חכם מיוצגת ע"י מר עדי שחם	בעלים
dajaeliav@yahoo.c		03-5232938	3	אחוזה בית	אחוזה בית	תל אביב-יפו	א.ח.י. נכסים . בגוש 6207 בע"מ	א.ח.י. נכסים . בגוש 6207 בע"מ			בעלים
inglaufer@gmail.com	03-5616544	03-6951702	56	כארי	כארי	תל אביב-יפו	א.נ.ב.ש. נכסים בע"מ אצל אברהם לאופר	א.נ.ב.ש. נכסים בע"מ אצל אברהם לאופר			בעלים
ariella@roygill.com	03-6054996	03-6055513	7	דרך בגין מנחם	דרך בגין מנחם	רמת גן	אלוני אופק בע"מ	אלוני אופק בע"מ			בעלים

תכנון זמין
מונה: 19

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
Eladr@egl.co.il	03-6040111	03-5452020	6	ויסוצקי	תל אביב-יפו	אפבר נכסים בע"מ אצל עו"ד אפרתי גלילי ושות'			בעלים
jonathan.schindler1@gmail.com		052-2806113	9	בגין מנחם	קרית אונו	בית חלקה 240 בגוש 6207 חברה בע"מ			בעלים
cpa2@dotangazit.co.il		03-7549360	7	דרך בגין מנחם	רמת גן	ד.ג. ניחול ושירותים בע"מ			בעלים
jonathan.schindler1@gmail.com		052-2806113	7	דרך בגין מנחם (1)	רמת גן	מעון תעשייה בגוש 6207			בעלים
alonkoral@gmail.com	03-7549548	03-7549549	7	דרך בגין מנחם	רמת גן	חלקה 240 בע"מ רון מאי נדל"ן			בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד משה הוברמן - מיופה כוח להעברת זכויות מייד:

גבור ספורט נדל"ן, ח.פ. 512471889,

קלאב חוטל אילת, ח.פ. 511158743,

רייבר-קורנפלד שושנה, ת.ז. 56557747 (יורשת יעקב רייבר ז"ל),

אורי חן, משרד עו"ד, ת.ז. 512912213,

ב.ס.ר הנדסה ופיתוח, ח.פ. 9-162476-51,

לידי חבי אלוני אופק בע"מ, 3-187837-51.

ברקוב השקעות בע"מ ח.פ. 51237812,

לידי חבי אלוני אופק בע"מ, 3-187837-51.

ארונו-ניחול והחזקות בע"מ ח.פ. 3-138842-51

לידי חבי אלוני אופק בע"מ, ח.פ. 3-187837-51.

זונפלד סלביה, ת.ז. 51003754, נטף (לב-ארין צביה, ת.ז. 03317096, רוזנסקי, ת.ז. 52019049, יורשי קוזושינקוב שרה, ת.ז. 0331708, לידי חבי אלוני אופק בע"מ, ח.פ.

51-187837-3.

יורשי שעשוע אדוארד: דלית שעשוע, דרכון ארה"ב 036605149; ויקטוריה שעשוע, ת.ז. 057759300; אלישע שעשוע, ת.ז. 21751978

חבי אלוני אופק בע"מ, ח.פ. 3-187837-51, כאמצעות יפוי כח בלתי חוזר, בשם:

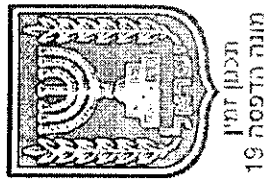
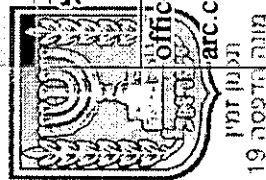
נכסי רות בגוש 6207 בע"מ, ח.פ. 51286798,

ניצני אופק ימות בע"מ ח.פ. 512859463 (אשר רכשה את מלוא זכויותיה של חברת חלקה 236 בגוש 6207 ח.פ. 510238538) וניצן שמיר, ת.ז. 058103193.

(1) כתובת: ת.ד. 10422.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	אדריכל
	עורך ראשי	אמנון שורץ	05795	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316888	office@milos arc.co.il	
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות	ראשון לציון	לורוב	25	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 2 קומות מעל מבנה "מרקמי" צפוני למגדל קיים "בית גבור ספורט" והוספת שטחים לתעסוקה ללא תוספת מקומות חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 2800 מ"ר שטחים עיקריים מעל קומות החניון הקיים, לסה"כ 33,405 מ"ר שטחים עיקריים בתחום התכנית (במגדל ובמבנה מעל חניון).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.2.2 הוספת 900 מ"ר שטחי שירות ל- 22,363 מ"ר שטחי שירות המאושרים בבניין הקיים עד לסה"כ 23,263 מ"ר מעל הקרקע.

2.2.3 הוספת 2 קומות מעל קומת החניון העילי והקומה המאושרת שעליהם.

2.2.4 העברת שטח בנוי של 150 מ"ר + חצר בשטח של 80-120 מ"ר המיועדים לצורכי ציבור וכן את שטחי המסחר מקומה 7 (עפ"י תכנית רג/1500-ה-506-0152041 המאושרת) אל הקומה העליונה שתיבנה מעל החניון. השטחים שנבנו בקומה 7 יהפכו לשטחי תעסוקה ומשרדים.

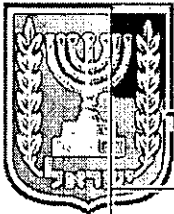
2.2.5 ביטול האופציה לבניית תוספת מסחר בקומת הקרקע בחזית רח' בגין שע"פ תכנית רג/1500/ ה-506-0152041.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.028



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

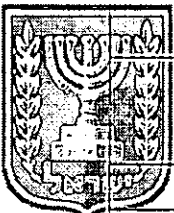
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
150 מ"ר למבנה ציבורי ועד 120 מ"ר למרפסות	270		+70	200	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,120			1,120	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	32,135		+2,800	29,335	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	1	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	1
		זיקת הנאה	תעסוקה	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	4,028	100
סה"כ	4,028	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	4,021.96	100
סה"כ	4,021.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה	
4.1.1 שימושים	
	<p>א. בקומת הקרקע מסחר ו/או משרדים ו/או סניף בנק ואו מסעדות ו/או מזנונים ו/או בתי קפה.</p> <p>ב. בקומה הראשונה משרדים ו/או סניף בנק.</p> <p>ג. בקומות החניה (עיליות ותת קרקעיות) - חניון ושטחי שירות אחרים כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ד. בקומות הטיפוסיות משרדים.</p> <p>ה. גג הבניין העליון ישמש כמרפסת עירונית פתוחה לכלל הציבור ויכלול גינות מתאים לאופי המקום.</p> <p>ו. בקומה העליונה יותר שימוש של גלריה לאומנות, חדרי ישיבות, חדר כושר, ספא ובית קפה לטובת משתמשי המגדל והציבור הרחב.</p> <p>ז. שטחים לצרכי ציבור ולשימושים של: חינוך, קהילה, תרבות רווחה ומשרדים עירוניים.</p>
4.1.2 הוראות	
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המגדל הינו 150 מ' מעל פני הקרקע (ללא שינוי מתכנית 506-0152041 התקפה).</p> <p>גובה כל קומה נוספת מכוח תכנית זו 3.6 מ'.</p> <p>גובה המבנה הנמוך שמצפון למגדל עד 40 מ' מעל מפלס לובי הכניסה לבניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במבנה הנמוך (הצפוני):</p> <p>בקומות 1-6 - חניון, בקומה 7 - תעסוקה, בקומה 8 - תעסוקה, בקומה 9 - מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.</p> <p>2. השטח לצורכי ציבור + החצר הצמודה לו כפי שנקבעו בתכנית רג/1500-ה-506-0152041 המאושרת, ימוקמו בקומה העליונה, בתיאום עם עיריית ר"ג, חלף שטחי הציבור בקומה הראשונה שמעל החניון העילי. אשר יהפכו לייעוד תעסוקה ומשרדים. החצר הצמודה תוגדל לשטח של בין 80 מ"ר ל-120 מ"ר, השטח הסופי ייקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי.</p> <p>3. הגג העליון יהיה נגיש לציבור הרחב מתוך השטחים הציבוריים, שירשמו על שם העירייה.</p> <p>4. יותרו פתחים בחזית הצפונית בשתי הקומות העליונות בלבד (הקומות בנסיגה).</p> <p>5. בחניית האופניים שבמפלס 1- יותקנו מתקנים של מכפילי מקומות לאופניים.</p> <p>6. עיצוב חזיתות המבנה יעשה בתיאום אדרי' העיר.</p> <p>7. תבוטל האופציה לבניית תוספת מסחר הבולטת מחזית הבניין לרחוב בגין שבתכנית רג/1500-ה-506-0152041.</p> <p>8. במבנה הנמוך (הצפוני) שטחי המסחר שנקבעו בתכנית רג/1500-ה-506-0152041 ינוידו מקומה 7 לקומה 9 (מתחת למרפסת העירונית).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1	תעסוקה
	<p>9. הבניה בחלק הצפוני תהיה מדורגת ומחויבת כמצוין בנספח הבינוי בתיאום אדרי' העיר. תותר הגדלת נסיגה במסגרת היתר הבניה.</p> <p>10. תותר הצבת מתקנים למזעור השפעות הרוח בגובה מינימאלי של 4 מ' ממפלס המדרכה (בתחום המגרש וזכות הדרך) ובלבד שאין הפרעה למרחב הולכי הרגל, מתקני דרך ואפשרות לנטיעת עצים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מסמך העיצוב האדריכלי יאושר ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר הבניה, המסמך יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בדיקה אקלימית בדבר מזעור השפעת רוח. 2. ריכוז כל שטחי העירייה (סחירים וציבוריים) באגף אחד בבניין, ככל הניתן. 3. שינוי מיקום הפסל (לאור צמצום המרחב הציבורי בצורה משמעותית), ככל הניתן. 4. עיצוב חזיתות המבנה. 5. עיצוב השילוט על גבי המבנה ייעשה על פי תקנות השילוט.
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה ע"פ תכניות מאושרות.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי ע"פ תכניות מאושרות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



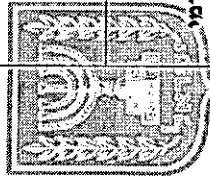
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	הכסית (שטח) (%) מתחם	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות				עיקרי
(5)				4	(4) 37	(3) 150	70	72268	15600	23263	33405	4028	>תעסוקה	תעסוקה
											1120		תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
											(2) 32135		תעסוקה	מסחר
											(1) 150		תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור

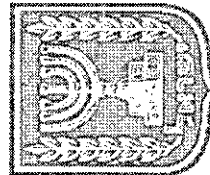


מחלקת תכנון
מנהל תכנון וזמין
19

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

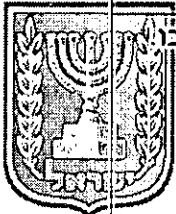
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) למבנה הציבור תצורף מרפסת בשטח 80-120 מ"ר.
- (2) לכלל השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל למעט שטחי המסחר ומבנה הציבור.
- (3) גובה המבנה הנמוך (צפוני) המקסימלי הנו 40 מ' מעל מפלס לובי הכניסה לבניין.
- (4) 37 קומות מעל קומת קרקע כפולה + קומה טכנית כפולה בגג.
- (5) קווי בניין ללא שינוי, כמסומן בתשריט ובתחום לאישור ולת"ע מיום 31.12.2013.



מחלקת תכנון
מנהל תכנון וזמין
19

6. הוראות נוספות



תכנית זמין
מונה: תדפסה 19



תכנית זמין
מונה: תדפסה 19



תכנית זמין
מונה: תדפסה 19

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה - אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ולהשתלבות נאותה של התוספת ב.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - אישור אדריכל העיר לעיצוב הגג, חומרי הבניה והגיגון שעליו.</p> <p>3. בניה ירוקה ע"פ ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בנייה או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר. במידה ולא תתאפשר התעדה לתקן, תידרש עמידה בדרישות יועץ סביבתי של הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה - פתרונות נגישות/מערכות ככל הנדרש ובכלל זה גישה לנכים (מעלית) לחלק הגג המגונן.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה - אישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת-גן. אישור היחידה הסביבתית יתייחס לנושא המשך תפקודו של המבנה לעת עבודות הבניין, תוך עמידה בקריטריונים לנושא רעש, אבק, שעות פעילות וכדומה, ומתן פתרונות לנושא תנועת כלי הרכב והשימוש בכלי עבודה כבדים במהלך עבודות הבניה.</p> <p>6. תנאי להיתרי בניה - הבטחת הסדרת זכויות לעירייה מכוח זכויותיה בקרקע בכל השטחים שייבנו מתוקף תכנית זו ומתוקף התכנית המאושרת שטרם מומשה להנחת דעת יועמ"ש העירייה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת בהתאם למיקום הקבוע בסעיף 1.2.4.3.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה אישור תכנית פיתוח כוללת למגרש לצורך שילוב מתקנים הנדרשים עפ"י בדיקת הרוחות. הצבת מתקנים מעל זכות הדרך תתאפשר באישור הגוף האחראי על דרך זו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת הרישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין התעסוקה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 9 של הבניין (כמפורט בהוראות התכנית) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. תמוקם חניית מוניות ברמפת היציאה לרח' בגין באישור אגף התנועה בעירייה או עפ"י הנחיותיו.</p> <p>2. חניית אופניים וקטנועים תהיה ע"ג המשטח הצמוד לגשר מודעי.</p> <p>3. חניית אופניים תהיה ליד דרך השרות שבמפלס 1-.</p> <p>4. ביטול שני מקומות חנייה במפלס חניון +4 עבור חדר מדרגות מילוט.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. טיפול בחזית המבנה הנמוך בהתאם למסמך העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. אישור אגף התנועה בעירייה להסדרת עמדת מוניות וחניית אופנועים ואופניים.</p> <p>3. רישום זיקת הנאה לציבור בגג הנמוך אשר יפותח כחזית החמישית / מרפסת עירונית.</p> <p>4. הבטחת רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.</p> <p>5. הקמת השטחים הציבוריים ברמת מעטפת.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

<p>6.4 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.4</p>
<p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.5 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.5</p>
<p>תוספות הבניה תהיינה מותנות בחיזוק המבנה לרעידות אדמה על פי ת"י 413 ככל שיידרש.</p>	
<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>תוספת קומות, תוספת גובה, המרת שטחי המסחר ושטחי הציבור למשרדים, יהוו סטיה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002, למעט תוספת קומה טכנית.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו (לרבות השטחים המנווידים) יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית כדין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>התכלות התוכנית: בתום 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו יתכלו זכויות הבניה שטרם הוצא עבורן היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



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

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס'¹⁹ וגרסת תשריט מס'¹¹

של תכנית מס' **506-0280867**

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש ³ התוכנית
אלוני אופק בע"מ	פרטי	13.3.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
אלוני אופק בע"מ	אלוני אופק בע"מ		

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרע
אלוני אופק בע"מ	בעלים ומיופי כוח	13.3.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
אלוני אופק בע"מ	אלוני אופק בע"מ		

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרע
עיריית רמת גן - מחלקת נכסים	בעלות רשות מקומית	14.5.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
עיריית רמת גן - מחלקת נכסים	שיירי מריאז, ער"ד 18740 מס' מש' מש' מש' מחלקת הנכסים עיריית רמת גן		

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".