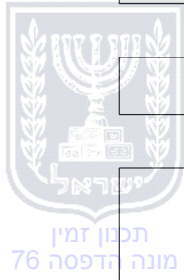


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0107094

רג / 1622 - רחוב שלם 2-8



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית שבנדון ממוקמת ברמת גן, בין הרחובות שלם ודרך הטייסים, וגובלת במגרש למגורים מדרום. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של "פינוי ובינוי", לחיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור.

במתחם הקיים היום ישנן 144 יחידות דיור ב-6 מבנים טוריים (רכבת) אשר נבנו בשנות החמישים, ו-9 יחידות מסחריות במבנה בן קומה אחת. מרבית המבנים והתשתיות במצב כללי ירוד. כמו כן לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון.

לצורך פיתוח המתחם, מוצע בתוכנית להגדיל את זכויות הבניה למגורים ואת מספר יחידות הדיור, להוסיף שטחים ציבוריים בנויים, להרחיב את השטחים הציבוריים הפתוחים ולהסדיר את הדרכים במתחם.

עקרונות הבינוי כוללים שילוב של בניה לגובה ובניה נמוכה. בהתאם מוצעים 3 מגדלי מגורים בגובה של עד 25 קומות מעל מבנים מלווי דופן בגובה של 5 קומות לאורך רחוב שלם-סה"כ 30 קומות. בחלקה הצפוני של רצועת הקרקע, מציעה התכנית דופן עירונית מסחרית המחברת את דרך הטייסים לרח' שלם. קומת הקרקע תכלול שטחים עבור גני ילדים.

רצועת השצ"פ המלווה את דרך הטייסים תשמר. מערך השטחים הפתוחים באזור יחוזק באמצעות מעברים פתוחים הקושרים בין רחוב שלם לדרך הטייסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רג 1622/ - רחוב שלם 2-8

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

506-0107094

מספר התכנית

14.612 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	182510
קואורדינאטה Y	662230

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך הטייסים לרח' שלם בשכונת רמת השיקמה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	שלם	2	
רמת גן	שלם	4א	
רמת גן	שלם	6א	
רמת גן	שלם	8א	
רמת גן	שלם	4	
רמת גן	שלם	6	
רמת גן	שלם	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6142	מוסדר	חלק	86-89, 103-104, 299-305	261, 269, 271
6143	מוסדר	חלק		757, 964

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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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 תמ"א/18/4. הוראות תכנית תמ"א/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
13/04/1994	4943	4207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1045 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/1045
27/12/1979		2591	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג/1
16/02/2006	1900	5495	התוכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא יתאפשרו זכויות נוספות בגין תוכנית זו.	שינוי	רג/340 ג/15
12/01/2006	1214	5480	התוכנית ממצה את זכויות הבניה במגרש ולא יתאפשרו זכויות נוספות בגין תוכנית זו.	שינוי	רג/340 ג/21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/3. הוראות תכנית רג/340 ג/3 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רג/340 ג/3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/753	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/753 ממשיכות לחול.	2704		06/04/1981
רג/831 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/831 א ממשיכות לחול.	3389	26	09/10/1986
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
רג/מק/340 ג/33	החלפה	הוראות תוכנית רג/מק/ג/33 לא יחולו בתחום תוכנית זו.	5931	2935	16/03/2009

הערה לטבלה:

התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה במגרשים וגוברת על תוכנית רג/340 על שינוייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/06/2017	אבנר ישר	23/04/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לעניין כיוון הכניסה מרחוב שלם	27/06/2017	רונה יינן	26/06/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		22/02/2015	רון לשם	02/11/2014	59		מנחה	איכות הסביבה
לא	ניקוז וניהול מי נגר	28/04/2015	ארז גלבוע	15/03/2015	21		מנחה	ניקוז
לא		02/12/2014	ניסים פינס	13/01/2013	21		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות מים וביוב	11/06/2017	ארז גלבוע	01/04/2017			מנחה	תשתיות
לא	מים וביוב	28/04/2015	ארז גלבוע	15/03/2015		1: 500	מנחה	תשתיות
לא		18/12/2014	אבנר ישר	18/12/2014		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	raheli@ramat-gan.muni.il
פרטי	פרטי	יורם אסידון			זכרון יעקב (1)			04-6180621		office@pinuy-binuy.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הזכויות באמצעות יורם אסידון, כתובת: ת.ד. 7483.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אסידון			זכרון יעקב (1)			04-6180621		office@pinuy-binuy.com

(1) כתובת: ת.ד. 7483.

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	03-6753515	03-6753392	raheli@ramat-gan.muni.il
בעלים	יורם אסידון		בעלים שונים, באמצעות יורם אסידון	זכרון יעקב (1)			04-6180621		office@pinuy-binuy.com

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	אבנר ישר	39815		תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	03-6209633	mail@a- yashar.com
	שמאי	קמיל אריה	360	קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap. co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע	14014296	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	בן גוריון	22	09-9504021	09-9585601	office@s- gilboa.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רונה יינון	39905	יינון - תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8569004	04-8569010	rona@yenon. co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(2)		03-9675499	03-9504388	

(1) כתובת: היוזמה 4.

(2) כתובת: ת.ד. 131.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה מרקמי	מבנה בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע, המהווה דופן עירונית לרחוב שלם. (סה"כ 5 קומות)

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**

1. התחדשות עירונית ע"י פינוי 6 מבנים קיימים ומבנה מסחרי והקמת 3 מגדלי מגורים הכוללים 522 יח"ד.
2. שינוי יעוד ממגורים, מלאכה, דרך ושביל למגורים ד', שצ"פ, שפ"פ ודרך.
3. קביעת הוראות בינוי, פיתוח, עיצוב אדריכלי והקצאת שטחים לצרכי ציבור.
4. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פינוי 144 יח"ד מ-6 מבנים ומבנה מסחרי והקמת 522 יח"ד בשלושה מגדלים הכוללים 46,980 מ"ר עיקרי למגורים, 2000 מ"ר עיקרי למסחר ו-600 מ"ר עיקרי למבני ציבור.
2. כל אחד מהמגדלים כולל עד 30 קומות הכולל קומת קרקע, ו-4 קומות מרקמיות ו-25 קומות נוספות, המגדל הצפוני כולל חזית מסחרית ו-2 המגדלים הדרומים כוללים שטחי רצפות לצרכי ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח נופי ופיתוח תשתיות.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת שלביות לפיתוח השצ"פים ומערכת הדרכים.
6. קביעת הוראות להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 14.612

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתוך סה"כ יח"ד מוצע	100		+100		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
במסגרת המגרשים למגורים.	600		+600		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
סה"כ יח"ד מוצע	522		+378	144	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך סה"כ השטחים, 46,980 מ"ר עבור שימוש מגורים, 6,264 מ"ר הינם עבור מרפסות ו 450 מ"ר הינם לרווחת הדיירים.	53,694		+47,214	6,480	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	2,000		+1,368.5	631.5	מ"ר	מסחר (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 מאושרת	301
דרך מוצעת	303, 302
מגורים ד'	102 - 100
שטח פרטי פתוח	203, 202
שטח ציבורי פתוח	400, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	303, 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	302
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	203, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	303, 302
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	400, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	203, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	400, 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	203, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
חניה	דרך מאושרת	301
חניה	דרך מוצעת	302
חניה	מגורים ד'	102, 100
חניה	שטח פרטי פתוח	203, 202
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	303, 302
להריסה	מגורים ד'	102 - 100
להריסה	שטח פרטי פתוח	203, 202
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
ציר אופניים	דרך מאושרת	301
ציר אופניים	דרך מוצעת	303
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	102 - 100
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	203, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	203, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,241	29.02
דרך מאושרת - חניה	451	3.09
מגורים	5,672	38.82
שביל	665	4.55
שצ"פ	2,374	16.25
תעסוקה ומסחר	1,209	8.27
סה"כ	14,612	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,297.71	29.30
דרך מוצעת	685.17	4.67
מגורים ד'	6,381.93	43.51
שטח פרטי פתוח	565.31	3.85

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.66	2,736.77	שטח ציבורי פתוח
100	14,666.9	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



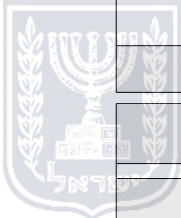
תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שטחים מסחריים לרבות חנויות, מרפאות, קליניקות רפואיות, בתי קפה, חדרי כושר, מסעדות ושטחי פריקה וטעינה. הכל ובלבד שלא ייגרמו מטרדים למבני המגורים הסמוכים (ראה סעיף 4.1.2 ה' להרחבה).</p> <p>ג. שטחי ציבור עבור גני ילדים, מבני חינוך וקהילה וכן חצרות ייעודיות ורווחה.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות. עמודי תאורה, מתקני משחק, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות.</p> <p>ה. מרתפים וחנויות תת קרקעיות.</p> <p>ו. חדרים טכנים לשירות המבנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי במגרש כולל 3 מגדלי מגורים ובניה מרקמית המהווה דופן לרחוב שלם.</p> <p>ב. מיקום המגדלים מגדיר מקצב אחיד. מיקומם הינו בהתאם לקוי הבניין למגדל, המפורטים בטבלה 5 ובתשריט התוכנית, ובכל מקרה המרווח בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ'.</p> <p>ג. הכניסה למבנים תהיה מרחוב שלם. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. לא תותר הקמת גדרות לכיוון רחוב שלם.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים ציבוריים בתא שטח 100 בהתאם להוראות תמ"א 4/18.</p> <p>ו. שטחי הציבור ימוקמו בקומת הכניסה של מבני המגורים ובקומה הראשונה ככל שיידרש.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה מגדל במגרש המגורים יהיה עד 110 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מעבר לגובה זה תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה, ובתנאי שתובטח הסתרתם המלאה בחזיתות המבנים.</p> <p>ב. גובה קומות:</p> <p>(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו.</p> <p>(2) גובה כל קומת מסחר/קרקע- עד 8 מ' ברוטו.</p> <p>(3) גובה המתקנים הטכניים על גג המבנה יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות באופן שיבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות ולא יותר מ-6 מ'.</p> <p>ג. מספר קומות:</p> <p>(1) גובה מבנה מרקמי - 4 קומות מעל קומת הכניסה. סה"כ 5 קומות מעל מפלס הכניסה.</p> <p>(2) גובה המגדל בכל תא שטח יהיה עד 25 קומות מעל קומות המבנה המרקמי. סה"כ 30 קומות מעל מפלס הכניסה. בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה מעל הקומה העליונה.</p> <p>(3) ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות מגורים בסמכות ועדה מקומית, תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת. ראה סעיף 6.8.</p> <p>(4) תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p>מסחר</p> <p>א. שטחים עיקריים למסחר ימוקמו בקומות התחתונות של המבנה הצפוני בחזיתות הפונות לרחוב שלם והטייסים, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. היקף שטחי המסחר בתא שטח 100 יהיו עד 2000 מ"ר עיקרי, שטחי המסחר יתפרסו על עד שתי קומות וימוקמו בקומת הקרקע ובקומה א' / בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה ע"פ שיקול הועדה המקומית. לא יותר לנייד את יתרת שטחי המסחר לכל שימוש אחר וזכויות בניה שלא ינוצלו במגבלות תכנית הבניה והקומות יתכלו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג. כניסות הולכי רגל למסחר תהינה מרחוב שלם ומהשצ"פ לאורך דרך הטייסים.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים מסחריים או שימושים מכל סוג שהוא שהפעלתם תגרום מטרדים למבני המגורים כגון אולמות אירועים, וכדו'. בהיתר הבניה וברישיונות העסקים ייקבעו נהלים ברורים למניעת מטרדים מהשימושים המותרים.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. פיתוח השטחים הלא מבונוים בין מבני המגורים יהיה המשכי לפיתוח שפ"פ 400 וכן השצ"פ בתאי שטח 202 ו-203 מבחינת חומרי הגמר, קירות המשכיים, הצללות וכדומה.</p> <p>ב. באיזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ'. לא תותר נטיעת עצים באדניות.</p> <p>ג. לנושא תכנית ומי נגר, ראה סעיף 6.6.</p>
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>א. השימוש בשטחי הציבור יקבע על ידי הועדה המקומית מתוך השימושים הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מיקום שטחי הציבור יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ג. במידה ושטחי הציבור ישמשו כגני ילדים תצורף להם חצר ע"פ הנחיות משרד החינוך.</p> <p>ד. לכל אחד מהשימושים הציבוריים תתאפשר גישה לחצר בקומת הקרקע וכן שטחים בקומה הראשונה ככל שידרשו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>פיתוח סביבתי הכולל נטיעות עצים, גינון, ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, התקנת פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>המגרשים המשמשים כשצ"פ ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחי שצ"פ.</p>
4.3	דרך מאושרת

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, חניה עילית ותת קרקעית, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב ונטיעות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	א. זכות הדרך כמפורט בתשריט התוכנית. ב. החניה בתת קרקע תתאפשר בהסדרה קניינית מתאימה, לא תותר הצמדת חניה בשטח זה. ג. יתאפשר ביטול חניה לאורך המדרכות ברחוב שלם לצורך הוספת נתיב תנועה.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	1. פיתוח סביבתי הכולל נטיעות עצים, גינון, ריצופים וחיפוי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל, רחבות, שבילי אופניים, התקנת פרגולות, מתקני משחקים, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות). 2. מרתפים וחנייה תת קרקעית. 3. חדרי טכניים לשירות המבנים בתת הקרקע.
4.5.2	הוראות
א	מרתפים
	1. תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים במגרש לשימושים המותרים בתת הקרקע עבור מגרשי המגורים והם יהיו המשכיים ורציפים למרתפי המגורים. 2. בשטח המגרש יותר עומק 1.5 מטר לפחות למילוי אדמה גננית אשר יספיק לנטיעות, השהיית מי נגר והפנייתו לשצ"פ.
ב	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תובטח זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח המגרש למעבר הציבור בכל שעות היממה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
(8) 2040	(7) 0	(6) 3	(5) 0	(4) 0	5	(3) 30	110	90	(2) 170	31957	9400	7107	(1) 15450	1880	100	מגורים ד'	
					5	2				2800		800	(9) 2000	100		מסחר	
(8) 2112	(14) 0	(13) 3	(12) 0	(11) 0	5	(3) 30	110	75	(2) 176	35045	11700	7355) 15990 (10)	2340	101	מגורים ד'	
										435		135	300	101		מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
(8) 2112	(14) 0	(13) 3	(16) 8	(15) 0	5	(3) 30	110	81	(2) 176	34145	10800	7355) 15990 (10)	2160	102	מגורים ד'	
										435		135	300	102		מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
					5					1410	1410			282	202	שטח פרטי פתוח	
					5					1410	1410			282	203	שטח פרטי פתוח	
					5					2250	2250			450	302	שטח פרטי פתוח	

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. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה במגרשים וגוברת על תכנית רג/340 על שינוייה.

2. ניוד שטחי המרפסות או סגירתן יהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו.

3. יתאפשר ניוד של עד 10% משטחי הבניה בין המבנים, בתנאי שגובה המבנים והוראות הבינוי לא יפגעו ושתהיה הסכמה קניינית מתאימה.

4. שטחי השירות כוללים שטחים עבור ממ"דים בהתאם לחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יקבע שטח עבור מועדון דיירים בהיקף של 150 מ"ר לכל אחד מהמגדלים, אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל דיירי הבנין

450=3x150 מ"ר.

(2) מתוך סך יחידות הדיור, יקבעו 100 יחיד קטנות (20%) בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי..

(3) מספר קומות במבנים ביעוד מגורים ד' (100,101,102) יהיה 30 קומות מעל מפלס הכניסה מתוכן קומת קרקע ו - 4 קומות בבניה מרקמית, ובנוסף תותר הקמת מתקנים טכנים על גג המבנה בגובה שלא יעלה על 6 מטר בנוסף לגובה המפורט בטבלה לעיל, סך הכל 116 מטר..

(4) קו בניין לכיוון שצ"פ 400.

(5) קו בניין לכיוון שפ"פ 202

0 מ' - למרקמי

7 מ' - למגדל.

(6) קו בניין לכיוון שצ"פ 201.

(7) קו בניין לכיוון רח' שלם

0 מ' - למבנה מרקמי

4 מ' - בקומת הקרקע

4 מ' - למגדל.

(8) לכל יחיד תצורף מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר. $522 \times 12 = 6264$ מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת..

(9) זכויות הבניה למסחר שלא ינוצלו במסגרת תכנית הבניה והקומות, יתכלו.

(10) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, יקבע שטח עבור מועדון דיירים בהיקף של 150 מ"ר לכל אחד מהמגדלים, אשר ירשם כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין $3 \times 150 = 450$ מ"ר.

(11) קו בניין לכיוון שפ"פ 202.

(12) קו בניין דרומי

0 מ' - למרקמי

7 מ' - למגדל

כמפורט בתשריט.

(13) לשצ"פ 201 - לכיוון מערב.

(14) 0 מ' - למבנה מרקמי

4 מ' - בקומת הקרקע

4 מ' - למגדל

כמפורט בתשריט.

(15) קו בניין לכיוון שפ"פ 203.

(16) קו בניין דרומי

קו בניין למרפסות - 5.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



6. הוראות נוספות





6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכלל שטח התוכנית בקני"מ 500:1 לפחות כתנאי להגשת היתר בניה, המסמך יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.
 - ב. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח השצ"פים, זיקות הנאה, פתרון החדרה והשהיית מי נגר עילי, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, שלבי פיתוח נוף ביחס לשלביות הבינוי וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. במידה ובמועד הוצאת היתר הבניה יתקבלו הסכמות על ידי כל בעלי הזכויות במקרקעין בתחום התוכנית, היתר הבניה יכלול הכנת תצ"ר ואישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישום התצ"ר וזאת כתחליף לתוכנית איחוד וחלוקה.
3. הריסת המבנים המיועדים להריסה באותו תא השטח בו מבוקש ההיתר.
4. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
5. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
6. הכנת נספח אקוסטי המתייחס לדירות הפונות לדרך הטייסים ולשטחי הציבור במתחם והטמעת ההנחיות בהיתר הבניה.
7. עמידה בתקן ישראלי תקף לבניה ירוקה.
8. ביצוע תוכנית הדיגום וטיפול בקרקע ככל שידרש, בכל אחד מהמגרשים ביעוד מגורים.
9. תנאי להיתר בניה לבניין הראשון יהיה אישור תאגיד המים והביוב לפתרונות הביוב והתחברות הפרויקט למערכת העירונית הקיימת.
10. תנאי להיתר בניה לבניינים 2 ו-3 יהיה אישור משרד הבריאות להגשת תכנית מפורטת לקו הביוב המאסף על ציר הטייסים בתחום העיר רמת-גן.
11. ביצוע סקר גז קרקע שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן מבנים מסוימים -
 - א. תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בנייה, לכל אחד מהמבנים שנקבע לגביהם שיש למגנם, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. תנאי לאכלוס לכל אחד מהמבנים שנקבע לגביהם שיש למגנם, יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
 - ג. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים שני הסעיפים הנ"ל.
12. פינוי פסולת בנין יהיה ע"פ תוכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
13. חוות דעת סביבתית עדכנית אשר תעוגן במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי ונופי תוך התייחסות לאופן פיתוח המרחב הציבורי, אפשרויות לצמצום הצללה על מבנים גובלים, צמצום משטר הרוחות וצמצום פיזור הריחות מתחנת הדלק.
14. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת היחידה הסביבתית לנושא צמצום מפגעים והשפעות של הפרויקט במהלך עבודות הבניה לרבות בנושא רעש, לכלוך ואבק.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים, ובכלל זה השטחים



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>המבונים על שם הרשות המקומית בהתאם לדין כמפורט בסעיף 6.5.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס המבנה הראשון - הקמה או התקשרות עם חברת ניהול לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה על פי כל דין.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה פיתוח השצ"פ בתא שטח 201 בהתאם לראיה הכוללת של הציר הירוק וע"פ תכנית פיתוח שתאושר עם היתר הבניה. בנוסף, פיתוח השטח בהיקף המגדל ע"פ תכנית הפיתוח, ביצוע הנטיעות והעתקת העצים.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס כל מגדל מגורים יהיה הבטחת מסירת שטחי הציבור בתחומו לעיריית רמת גן.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס יהיה רישום בפועל של התצ"ר.</p> <p>5. חפירה, מילוי והריסת מבנים:</p> <p>א. ביצוע העבודות בשטח התוכנית יעשה לפי הנחיות מנהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המעודכנת לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. עודפי החפירה יישארו בתחום התוכנית ככל הניתן, ויתרה תועבר לאתר חיצוני.</p> <p>6. הנחיות לעת תקופת הבנייה: פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, ויינקטו אמצעים לצמצום ומחזור פסולת בנייה.</p> <p>7. תנאי לאכלוס בניינים 2 ו-3 יהיה אישור משרד הבריאות להפעלת קו הביוב המאסף וחיבור הביוב במבנים אלו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>8. תנאי לאכלוס מבנה המגורים בתא שטח 100 הינו פיתוח בפועל של שצ"פ 400.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 76</p>	<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תותר הקמת חניון אחד משותף, בעל כניסות משותפות תחת כל המגרשים למגורים, ושפ"פ 202 ו-203.</p> <p>2. תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח תאי שטח 100, 101, 102, 202, 203, 302 יחדיו. ראה סעיף 6.6.</p> <p>3. החניה במגרשי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד. נספח התנועה יאושר על ידי מחלקת התנועה בעיריית רמת-גן.</p> <p>4. יותרו עד 2 כניסות ויציאות מן החניונים התת קרקעיים, והן יהיו מרחוב שלם בלבד. מיקומם המדויק יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי. בסמכות מהנדס העיר יהיה לאשר רמפות זמניות ו/או שינוי מיקום הרמפה בהתאם לשלבויות ביצוע הפרוייקט.</p> <p>5. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. פתרונות פינוי אשפה וכן פתרונות לפריקה וטעינה לשטחי המסחר יהיו תת קרקעיים.</p> <p>7. הסדרי חניה סופיים למתחם המסחרי ייקבעו בנספח חניה אשר יצורף להיתר הבניה.</p> <p>8. יש לכלול פתרונות לחניית אופניים ועגלות בקומת הקרקע ו/או קומות המרתף.</p> <p>9. תותר חניה מתחת לדרך בהתאם לסימון בתשריט החל ממפלס -2 לצורך מעבר תשתיות.</p> <p>10. יקבעו 5-10% חניות אורחים שלא יוצמדו למשתמש מסוים וירשמו במסגרת הרכוש המשותף של כלל בעלי הזכויות במתחם, היקף החניות יקבע ע"י הוועדה המקומית במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי ונופי ובהתאם לאופי פיתוח רחוב "שלם".</p> <p>11. פריקה וטעינה לטובת המסחר תעשה במרתף החניה בלבד.</p>
	<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>1. במקומות המסומנים בזיקת הנאה בתשריט התכנית תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל</p>

	<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.4</p>
	<p>בקומת הקרקע. 2. תירשם זיקת הנאה בין מרתפי החניה, חצר פריקה וטעינה וכן רמפת גישה למרתפי החניה עבור מגרשי המגורים.</p>	
	<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה ו/או במסגרת תצ"ר ו/או יופקעו (לפי העניין) ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לכל דין. ב. השטחים ימסרו כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חזקה או שיעבוד בעת הרישום בלשכת רישום המקרקעין. ג. בהתאם לסעיף 6.1.2 להוראות התכנית, באם תמומש החלופה על פיה תוכן תכנית איחוד וחלוקה, השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו במסגרתה וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
	<p>חלחול והחדרת מי נגר- תקבע תכנית פנויה של 10% לכל הפחות, בהיקף המגרשים המפורטים בסעיף 6.3 (2) יחדיו, לאורך המדרכות, השבילים וזיקות ההנאה להולכי רגל בכדי לאפשר נטיעות בהיקף הפרויקט. ככל שהיקף התכנית הפנויה תהיה בין 10%-15% יותקנו בתחומי המגרש בהיקף הנדרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
	<p>1. עצים 16,18,32,50 ו-33 בסקר העצים, בתחומי המגרשים למגורים יועתקו לשטח ציבורי. ככל שניתן, יש להעתיק את העצים מתחום התכנית לאיזור השצ"פ המערבי (תא שטח 201) ו/או המדרכות בהיקף הפרויקט. 2. הערך החליפי של העצים לכריתה יחושב בשלב ההיתרים, ע"פ חו"ד פקיד היערות. 3. עצים נוספים המוגדרים להעתקה בסקר עצים יטופלו בשלב ההיתרים, ע"פ הנחיית פקיד היערות. 4. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p>	
	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
	<p>סטיה מהוראות תכנית זו בנושאים הבאים תהווה סטיה ניכרת לתכנית: ביטול חזית מסחרית, שינוי קווי בניין ובלטיה מקווי בניין למעט בליטות שהותרו בהוראות התכנית והעתקת הכניסות והיציאות לחניה מרחוב שלם. תוספת עד 3 קומות בהקלה לא תהווה סטיה ניכרת לתוכנית וזאת בכפוף לאישור גובה המרבי ע"י הגופים המוסמכים לכך - רת"א ומשרד הביטחון ועל פי שיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
	<p>א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית.</p>	



6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p>	
6.10	היטל השבחה
היטל השבחה במסגרת תוכנית זו יגבה בהתאם להוראות הדין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תתאפשר שלביות בביצוע התכנית כאשר כל שלב יכלול מבנה מגורים בבנייה גבוהה אחד לפחות, לרבות החלק היחסי הנדרש להקמת מרתפי החנייה ובלבד שתבנה רמפת ירידה לחניון תת קרקעי בכל שלב.	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תתכלה בתחום 5 שנים מיום אישור התכנית ופרסומה ברשומות, אם לא יוצא לה היתר בניה ראשון של הבניה העל קרקעית של בניין המגורים. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תקופת ההתכלות ב-5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.

