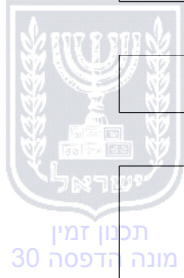


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0281584

רג/ מק/ 1113/ א, מגדל האחדות.



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשפר את איכות ורווחת המגורים בבניין ע"י קביעת קו בניין חדש, הוספת 2 קומות למגורים ללא שינוי בגובה הכללי של הבניין והגדלת שטחי השרות המותרים מתחת לקרקע לצורך מילוי דרישות החניה הציבורית בתכנית רג/ 1113, ובנוסף שינוי בהוראות לפיתוח הכיכר (החניון) כדי להתאימה להגדרות התכנית לעניין התאמת הכיכר לירידים ולשטחי התכנסות לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/ מק/ 1113/ א, מגדל האחדות.

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0281584

3.793 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183140

קואורדינאטה Y 666305

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- דרך ז'בוטינסקי, חלקה 6125/76.
ממזרח- בניין המשטרה, חלקה 774 בגוש 6125.
ממערב- רחוב יוסף הגלילי.
מדרום- חלקות 663, 638, 637, 283 בגוש 6125.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	חלק	773	

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
רג/ 1113	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1113 ממשיכות לחול.	5544	3899	25/06/2006
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן לשם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן לשם		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		22/12/2016	ערן לשם	22/12/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13/12/2016	גדעון הרטמן	29/11/2016	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13/12/2016	גדעון הרטמן	06/12/2016		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/12/2016	ערן לשם	22/12/2016	1	1: 250	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

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
קבוצת רכישה	אחר			קבוצת רכישה מגדל האחדות	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1	96 ה	03-6252000	03-6252020	yoav@zblow.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אצל משרד עו"ד זהבי בלאו ושות', כתובת: בית אמפא כניסה ה' קומה 4..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת רכישה מגדל האחדות	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1	96 ה	03-6252000	03-6252020	yoav@zblow.co.il

(1) כתובת: בית אמפא כניסה ה' קומה 4..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			קבוצת רכישה מגדל האחדות	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1	96 ה	03-6252000	03-6252020	yoav@zblow.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אצל משרד עו"ד זהבי בלאו ושות'.

(1) כתובת: בית אמפא כניסה ה' קטמה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן לשם		CityBee אדריכלים	בני ברק	מצדה	9	03-5403938		eranl@citybee-arch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן שקד		CityBee אדריכלים	בני ברק	מצדה	9	03-5403938		erans@citybee-arch.com
	אגרונום	גדעון הרטמן		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שינוי קווי בניין, הוספת קומות מגורים ללא תוספת גובה, הגדלת זכויות בניה לשטחי שירות מתחת לקרקע ושינוי הוראות לתכנית עיצוב ארכיטקטוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- א. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע. לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.
- ב. הוספת 2 קומות מגורים, מ 32 קומות מאושרות ל-34 קומות מוצעות ללא תוספת גובה, בסה"כ ימנה הבניין קומת כניסה כפולה, 34 קומות מגורים וקומה טכנית מעל מפלס הכניסה הקובע, קומת מסחר ו-5 קומות מרתפי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.
- ג. תוספת של 1500 מ"ר לשטחי השירות המותרים מתחת לקרקע. לפי סעיף 62א (א) (15) בחוק.
- ד. שינוי הוראות התכנית לעניין גינון ופיתוח השפ"פ-ה"הכ"כ העירונית-תא שטח 2B. לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק.

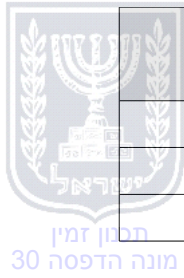


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

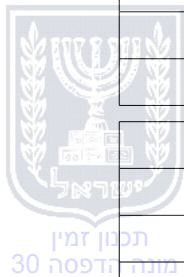
3.793



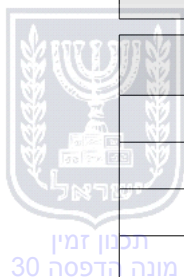
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200			200	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	16,000			16,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	400			400	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים די	2A	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די	2A
שטח פרטי פתוח	2B, 2C	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	2B, 2C
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די	2A
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2B
		חזית מסחרית	מגורים די	2A
		חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	2B
		להריסה	מגורים די	2A
		להריסה	שטח פרטי פתוח	2B
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים די	2A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	סה"כ
איזור מגורים מיוחד	2,383	63.26	
שטח פרטי פתוח	1,384	36.74	
	3,767	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	סה"כ
מגורים די	2,399.75	63.26	
שטח פרטי פתוח	1,393.76	36.74	
	3,793.51	100	

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,104	זיקת הנאה למעבר רגלי



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד איזור מגורים מיוחד בתכנית הראשית רג/1113.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בהתאם להוראות בייעוד איזור מגורים מיוחד בתכנית הראשית רג/1113.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לשימושים בתכנית הראשית רג/1113.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	בהתאם להוראות התכניות התקפות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(10) 2	(9) 16.7	(8) 5	(7) 5.7	(6) 6	(5) 36	(4) 119	200	(3) 10800		(2) 6000	(1) 16400	2399.7	2A	מגורים ד'	מגורים ד'		
(12) 0	(12) 0	(12) 0	(12) 0	(11) 5				5520			50	1103.97	2B	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(12) 0	(12) 0	(12) 0	(12) 0	(13) 6				1500				289.79	2C	שטח פרטי פתוח	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) רדיוס קו הבניין הוא 17.5 מ', מיקום מדוייק יש לראות לפי נספח בינוי.
- 2) לא יהיה ניתן לנייד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- 3) קו בניין בקומת המסד כמסומן בתשריט בקו תכלת מקווקו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 400 מ"ר למסחר.
- (2) כולל מבואות כניסה ראשית בשטח מרבי של 600 מ"ר..
- (3) תוספת של 1500 מ"ר לשטחים המותרים מתוקף סעיף 62א (א) סעיף קטן 15. שטח זה כולל שטחי מחסנים דירתיים בסך 6 מ"ר ליח"ד..
- (4) גובה מעקה ומתקנים עפ"י הוראות התכנית המאושרת..
- (5) קומת כניסה בגובה שתי קומות+ 34 קומות מגורים+ קומה טכנית בגג.
- (6) מסחר במפלס רחוב ז'בוטינסקי+ 5 קומות למרתפי חניה.
- (7) מגבול מגרש 774- בניין המשטרה.
- (8) מרחי' יוסף הגלילי.
- (9) מגבול מגרש 2C.
- (10) בהתאם לתשריט המצב המוצע.
- (11) 5 קומות מרתפי חניה נתחת לקומת מסחר..
- (12) קו בניין תת קרקעי..
- (13) 5 קומות מרתפי חניה מתחת לקומת מסחר..





תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	<p>התכנון והפיתוח יעמדו בדרישות החלקים הרלוונטים מתוך ת"י 5281, ברמה של 2 כוכבים לפחות. התנאים להיתר ולאיכלוס יהיו הגשת אישורים במועדס ע"פ הנוהל התקף של מכון התקנים.</p>
6.2	הוראות פיתוח	<p>השפי"פ הקידמי בתא שטח 2B, יפותח כחלל עירוני המאפשר שהות וזיקת הנאה לציבור. שינוי הדרישה לשטח מגוון מ-60% משטח הכיכר ל-30% משטח הכיכר בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטונית בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הצגת תכניית צמחיה הכוללת מיקום עצים מתוכננים, גודל העצים המתוכננים, רשימת עצים לאישור.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה - הפקדת ערבות לשימור עצים והפקדת הערך החלופי בקרן לפיצוי נופי של העירייה.</p> <p>ו. תנאי בהיתר הבניה - התחייבות היזם לשתילת 30 עצים בוגרים בשטח המגרש.</p> <p>ז. גודל העצים - עצים בגודל 3" בגובה מינימאלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים ועם 3 בדים בריאים, ממשתלה מוכרת ע"י מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקיה כשגודל התא לבית שורשים יהיה בגודל מינימאלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון ויקבלו השקיה תקינה.</p> <p>ח. תנאי בהיתר הבניה - קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ט. תנאי למתן טופס 4 - מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד/ת היערות.</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>כל שינוי בקווי בניין והוספת קומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. אישור אדרי' העיר לתכניות פיתוח מפורטות יהווה תנאי למתן היתר.</p> <p>2. אישור אדרי' העיר לפרטי סגירת חורף לצורך המסחר יהווה תנאי למתן היתר.</p>
6.6	הנחיות מיוחדות	<p>1. כל התנאים וההוראות בתכנית הראשית שלא שונו בתכנית זו יישארו בתוקפם.</p> <p>2. בפרויקט ישולבו שילוט ותיעוד של המבנים שיהרסו, בתיאום מחלקת התכנון - תנאי לתעודת גמר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תוואי מסילה	6.7
<p>תוואי הרכבת הקלה- (הקו האדום) בהתאם לתמ"מ 1/5 -</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>ד. כל תכנית הסדרי תנועה, שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט או הפעלתו/ איכלוסו, תוגש לרשות תימרון נת"ע לאישור. לא יותר ביצוע הסדרי תנועה בשטח ללא קבלת אישור בכתב מרשות תמרון נת"ע.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע, לרבות תיאום לוי"ז להקמת הפרוייקט ותיאום תוכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי הרק"ל כולל קביעת אבן שפה ועיצוב.</p> <p>ו. במידה והמרתפים ייבנו לאחר מנהרות הקו האדום: תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע והעברת חישוב התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום, לאישור.</p> <p>ז. במידה והמרתפים ייבנו לפני מנהרות הקו האדום: תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור נת"ע על קבלת תוכניות as made, בנוסף יש לציין כי נת"ע תהיה רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לנת"ע.</p> <p>ח. במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום ייבנו באותו זמן: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תוכניות הביצוע יועברו לנת"ע, טרם ביצוע הפרוייקט.</p> <p>ט. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט.</p>	

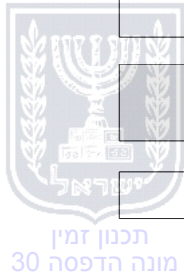
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יהיו על פי תכנית רג/ 1113.	

7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קבוצת רכישה מגדל האחדות 34.149906		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קבוצת רכישה מגדל האחדות 34.149906		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קבוצת רכישה מגדל האחדות 34.149906		
עורך התכנית	שם: ערן לשם	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: CityBee אדריכלים		
עורך התכנית	שם: ערן שקד	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: CityBee אדריכלים		

