

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0152595

מתחם עלית - משרדים רג/1555/א

תל-אביב

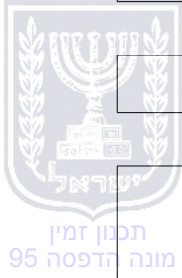
מחוז

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

צומת עלית ברמת-גן הינה מהצמתים העירוניות המרכזיות והאינטנסיביות ביותר בגוש דן. סמוך לצומת, מאחורי הבנין ההיסטורי של מפעל "עלית" (מבנה לשימור), הוקצה שטח לבניית 2 מגדלים. A1 - המגדל הצפוני תעסוקה ומסחר יושב על רחוב ז'בוטינסקי.

A2 - המגדל הדרומי מגורים יושב על רחוב ארלוזורוב.

תוכנית זו באה להוסיף זכויות למגדל התעסוקה ע"מ לאפשר מגדל בגובה 45 קומות.

תוכנית זו מוסיפה זכויות לתעסוקה ולמסחר בלבד ללא תוספת מקומות חניה.

תכנית זו תסדיר את זיקת ההנאה לציבור בין הבניינים, לאורך הרחובות ז'בוטינסקי וארלוזורוב וכמו כן תחבר את הגישה בין הרחובות לאורך הדופן המערבית. כמסומן בתשריט.

תכנית זו תבטל את המנהרה מהמשך רחוב הגלעד (שחוצה את רח' ז'בוטינסקי)

תכנית זו תבטל את המנהרה שמסביב לבית דורון שמאושרת בתכנית רג/מק/1257/ד ועוברת גם מתחת לרח' תכנון זמין ארלוזורוב ובמתחם עלית. ותשנה את היעוד בתא שטח 11 בתכנית רג/מק/1257/ד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם עלית - משרדים רג/1555/א

506-0152595

מספר התכנית

14.083 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

181825 קואורדינאטה X

665625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת-גן, ככר הציונות (צומת עלית), מפגש הרחובות ז'בוטינסקי, ארלוזורוב (צפון מערב ודרום) רחוב הגלעד במזרח. בדרום בית דורון.

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
	84	ארלוזורוב	רמת גן
	1	הראשונים	רמת גן
	12	ז'בוטינסקי	רמת גן
	6	ז'בוטינסקי	רמת גן

שכונה רמת גן



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
115		חלק	מוסדר	6109
47-48, 62, 66, 179-180, 229, 468, 476-477	233	חלק	מוסדר	6128

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10	רג/ 1257
002	רג/ מק/ 1257 / ד
01	רג/ מק/ 1555
11	רג/ 1257
2	רג/מק/ 1523

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1995	3378	4306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1001/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1001 / 10
27/08/1995	4696	4330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1001/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1001 / 11
31/08/2005	3990	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1257 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1257
18/08/2011	6102	6283	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1257/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1257 / ד
17/12/2012	1601	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1523 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1523
17/12/2012	1602	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1555 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1555
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג. הוראות תכנית רג/ 340/ ג תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רג/ 340 / ג
16/06/2004		5305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג/ 16



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466	17/07/2005
רג/ 340 /ג/ 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	6528	2134	07/01/2013
רג/ 340 /ג/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880	14/11/2012
506-0213470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0213470 ממשיכות לחול.	7178	2460	31/12/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	20/02/2017	ברני גיטניו	20/02/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת מצב מאושר - טבלה מס' 5 מתקנון ת.ב.ע רג/מק/1555	11/02/2015	יואב אומן	03/03/2015	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	11/03/2018	יואב אומן	11/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	29/03/2018	אבירם אגאי	29/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555	03-6753392	raheli@ramat-gan.muni.il
	פרטי			גן עלית בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	
	פרטי			עלית טופ בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גן עלית בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	
פרטי			עלית טופ בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555	03-6753392	raheli@ramat-gan.muni.il
בעלים				אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632707	03-5632640	
בעלים				גן עלית בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	
בעלים				עלית טופ בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	3	03-6121015	03-6121045	

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	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	yoavo@tito.c o.il
תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il
מודד	מודד	ברני גיטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
קומות מסד	הקומות הבנויות על קו בנין אפס לכוון רחוב ז'בוטינסקי בגובה שלא יפחת מ 12 מ' ולא יעלה על 32 מ'

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. תוספת זכויות בניה למגדל הצפוני ולקומות המסחר בתחום התכנית - תעסוקה ומסחר, ללא תוספת זכויות למגורים במגדל הדרומי A2, וללא תוספת חניה מעבר לקבוע בתכנית רג/1257.
2. שינוי גיאומטרי בתוואי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, קביעת מעבר הולכי רגל לאורך הכבישים ובין הבניינים שבתחום התכנית בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר טרם מתן היתר בנייה.
3. ביטול מנהרה מתחת לרח' ז'בוטינסקי (המשך רח' הגלעד).
4. ביטול מנהרת הכניסה לחניון מרח' ארלוזורוב העוברת בתחום תאי שטח 3,5,102.
5. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 5 משטח ציבורי פתוח ודרך לשטח למבנים ומוסדות ציבור וקביעת קוי בניין למבנה הציבורי בהתאם למתווה הבניין הקיים.
6. שינוי יעוד קרקע בתא שטח 4 משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור וקביעת המבנה בתא שטח זה לשימור.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למסחר ולמגדל תעסוקה A1 על רח' ז'בוטינסקי בחלוקה הבאה:
 - א. הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר בסך של כ- 1,950 מ"ר עיקרי. לסה"כ 3,000 מ"ר.
 - ב. הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי לתעסוקה בסך של כ- 9,981 מ"ר עיקרי. לסה"כ 33,000 מ"ר.
 - ג. הוספת זכויות בניה לשטחי שירות עיליים עבור מסחר ולתעסוקה בסך של כ- 5,358 מ"ר. לסה"כ 18,000 מ"ר.
 - ד. הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי למבני ציבור בסך של 1,000 מ"ר.
2. הוספת זכויות הבנייה כאמור בסעיף 1 לעיל ללא תוספת מקומות חניה ושטחים עבור חניה.
3. התכנית אינה מוסיפה זכויות למגורים בבנין A2, הפונה לרח' ארלוזורוב. היקף השטחים המותרים לבניה למגורים ומספר יח"ד בבנין A2 ללא שינוי מהתכניות התקפות.
4. הגדלת תחום זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל בחזית הבניין ובין הבניינים שבתחום התכנית בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר טרם מתן היתר בניה. שינוי בתוואי זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לא יהווה שינוי לתכנית בתנאי ששיטחו לא יפחת מהמתואר בתשריט.
5. ביטול מנהרה מתחת לרח' ז'בוטינסקי (המשך רח' הגלעד)
6. ביטול מנהרה בתאי שטח 3-5,100,102 עפ"י תכנית זו.
7. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 5 משטח ציבורי פתוח ודרך למבנים ומוסדות ציבור וקביעת קוי בניין למבנה



הציבורי בהתאם למתווה של הבנין הקיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	5 - 3
מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	7, 6, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	5
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7, 6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	5, 3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	101, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,305	16.37
מבנים ומוסדות ציבור	1,411	10.02
מגורים מסחר ותעסוקה	5,394	38.30
שטח ציבורי פתוח	4,973	35.31
סה"כ	14,083	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,041.88	14.44
מבנים ומוסדות ציבור	2,539.7	17.96
מגורים מסחר ותעסוקה	5,412.82	38.29
שטח ציבורי פתוח	4,142.85	29.30
סה"כ	14,137.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח 3; 5 השימושים יהיו בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	בנין לשימור
	<p>1. הפיכת תא שטח 4 שביעוד שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור וביטול הריסת המבנה וקביעתו כמבנה לשימור.</p> <p>2. שימור המבנה יהיה ע"פ ההוראות שבתכנית תקפה רג/מק/1257/ד'.</p> <p>3. הפיכת תא שטח 5 מיעוד שצ"פ ודרך למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>4. קוי הבניין של המבנה בתא שטח 5 יהיו ע"פ מתווה הבניין הקיים ויתרת השטח בתא שטח זה תיוותר ללא בנייה ותשמש כשטח פתוח לרווחת הציבור.</p> <p>5. הוראות תכנית 506-0213470 (רג/ג/340/52) למבני ציבור יחולו על המבנה בתא שטח 5 למעט ההוראות לעניין קוי הבניין שיהיו עפ"י תכנית זו.</p>
ב	דרכים
	<p>סימון מהתשריט: דרך /מסילה לביטול</p> <p>בתא שטח מס' 3 ביטול מנהרה תת קרקעית.</p> <p>בתא שטח מס' 5 ביטול מנהרה תת קרקעית וביטול רצועה מכביש קיים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. השימושים בתא שטח 2 יהיו עפ"י התכנית התקפה רג/1257.</p> <p>גינות, הקמת פינות ישיבה וכד', תכליות הקשורות בשצ"פ וכן חניה תת קרקעית עבור תא שטח מס' 1.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בתא שטח 2 תותר חניה תת קרקעית בהתאם לקבוע בתכניות התקפות.</p> <p>2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטייה לתכנית.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח (תא טח מס' 2) יהיה ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ויבוצע ע"י מבקש ההיתר למגדל התעסוקה.</p> <p>2. עומק האדמת הגינון לא יפחת מ 1.5 מ'.</p> <p>3. בגג החניון התת קרקעי יתוכנן איטום מתאים לגינון אינטנסיבי שמעליו וכן בכל תחום תא השטח יותקנו אמצעי ניקוז וחילחול כנדרש בתמא 4/ב/34.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים



<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>השימושים בתחום הדרך יהיו עפ"י התכניות התקפות.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. המנהרה שבתחום תאי שטח 100,102 תבוטל.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. יותרו שטחים לרווחת המשתמשים בבניין המשרדים בקומה שמעל קומת הקרקע. גובה קומה זו יהיה עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>2. במגדל A1 יותרו שימושים למסחר, משרדים ומלונאות ע"פ תכניות מאושרות רג/1527 ו- רג/מק/1555.</p> <p>3. בנוסף יותרו במגדל A1 גם השימוש לאולמות כנסים ומבני ציבור.</p> <p>4. בקומת הקרקע יותרו רק שימושים הפתוחים לציבור. שימושים סגורים כגון: בנקים יותרו רק בקומות עליונות יותר.</p> <p>5. בקומות המשרדים יותרו שימושים עבור מוסדות פיננסיים.</p> <p>6. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו באחת מחמש הקומות התחתונות של המגדל שמעל לקומה המסחרית. (ע"פ תאום עם מהנדס הוועדה המקומית)</p> <p>7. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטייה לתכנית.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א אדריכלות</p>	<p>א</p>
<p>1. בבנין המשרדים יותרו שטחים לרווחת המשתמשים. שטחים אלו יהיו מסה"כ השטחים הקבועים בתכנית זו ויותרו בקומות שמעל קומת הקרקע.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין שני המגדלים לא יפחת מ-12 מטר.</p> <p>3. הבינוי המופיע בנספח הבינוי היינו מנחה בלבד. יותר שינוי בהעמדת הבינויים באישור אדרי העיר. שינוי זה לא יהווה סטייה לתכנית.</p> <p>4. במפלס העליון של מרתף החניה יתוכנן גם חניון לרכב דו גלגלי. חניות אלו יהיו חלק מחניון ציבורי בתשלום.</p> <p>5. במגרש יותר מרתף חניה של עד 6 קומות.</p> <p>בבנין A1 (בנין המשרדים).</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו מסחר, לוביים ושרותים נלווים למשרדים. בחלל קומת הקרקע יותרו גרירות מתקנים טכניים והנדסיים. שטחים אלו יחושבו מתוך הזכויות המופיעות בטבלה 5.</p> <p>2. בקומות התחתונות של המגדל יותרו מסחר, משרדים ואולמות כנסים.</p> <p>3. הקומות הטיפוסיות של המגדל ישמשו למשרדים.</p> <p>4. תותר קומה טכנית באחת או יותר מקומות הבניין.</p> <p>5. בקומת הגג תותר קומה גבוהה לטובת מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין.</p> <p>6. 1,000 מ"ר של השטחים לצרכי ציבור ימוקמו באחת מחמש הקומות התחתונות של המגדל שמעל לקומה המסחרית. (ע"פ תאום עם מהנדס הוועדה המקומית) שטחים אלו ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>7. היקף שטחי השירות לשטחי הציבור יהיו עד 50% מהשטח העיקרי.</p> <p>8. בבניין יתוכננו מלתחות ומקלחות לכלל משתמשי הבנין. המיקום ייקבע בתאום עם אדרי העיר</p>	



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ובסמיכות למיקום הכניסה לבניין.</p> <p>9. גובה בנין המשרדים יוגבל ל- 45 קומות.</p> <p>10. לפחות 50% משטח גג קומת המסד יגונן בצימחיה מגוונת. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות ותובטח נגישות לציבור.</p> <p>11. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.75 מ' ברוטו.</p> <p>12. יותרו לא יותר מ-2 קומות מיוחדות כפולות.</p> <p>13. יותר ניווד שטחים משימוש תעסוקה עבור ספא/מועדון כושר וספורט.</p> <p>14. ניתן להעביר זכויות עיקריות בין התעסוקה והמסחר ולהפך ובכל מקרה שטחי המסחר בבניין המשרדים לא יפחתו מ- 1000 מ"ר שטח עיקרי</p> <p>15. ניתן להעביר שטחי שרות בין המשרדים והמסחר אך לא עם המגורים.</p> <p>16. לא יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע.(בבנין המשרדים)</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בכל מקום בו מסומנת זיקת הנאה למעבר הציבור יותר מעבר פנוי של 3.0 מ' לפחות. בתחום זכות המעבר יותר למקם ריהוט רחוב, פרגולות וסגירת חורף לשיטחי המסחר החיצוניים. בתחום זיקת הנאה לציבור במפלס ז'בוטינסקי תותר סגירת חורף ובתנאי שיסאר מעבר פנוי מכל מכשול ברוחב של 1.5 מ' לפחות או עפ"י הוראה ייחודית לגבי אותו מקום. לא ניתן יהיה להקטין את השטח לזיקת הנאה למעבר הציבור כתוצאה משינוי הבינוי.</p> <p>2. בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור יתאפשר שינוי בתוואי ובצורתו עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית ובתנאי ששטחו לא יפחת מהמתואר בתשריט.</p> <p>3. בתחום זכות המעבר במפלס הפיתוח שבין שני הבנינים , יותר למקם ריהוט רחוב, פרגולות וסגירת חורף לשיטחי המסחר החיצוניים משני צידי זיקת המעבר ובתנאי שיסאר מעבר פנוי לציבור ברוחב מינימלי של 4 מ' ללא כל מכשול.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יתאימו לתקן נגישות נכים.</p> <p>5. תכנון וביצוע בפועל של השטחים הפתוחים יאושר ע"י יועץ בטיחות.</p> <p>6. השטחים הפתוחים ייכללו פיתוח גנני (כגון : עצים מדשאות, צימחיה וכו'). שבילים, רחבות, פרגולות, ריהוט רחוב, מתקני משחק לילדים לרבות הצללה, מתקני מים כפי שיסוכם עם העירייה (בריכות, מזרקות, בריכות אקולוגיות) ומערכות טכניות ככל שיידרשו ע"י העירייה (כגון : תאורה, כריזת חרום, השמעת מוסיקה, מצלמות טמ"ס, אינטרנט אלחוטי וכו').</p> <p>7. לא יותרו גדרות בתחום תא שטח 1 ובינו לבין תאי השטח הסמוכים. פיתוח השטח יהיה ברצף עד המדרכות הגובלות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	
אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 95	(2)	(2)	(2)		55	296	80	668	36027		12658	23369	5394	A2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)				80	945	(4) 51000		18000	(3) 33000	5394	A1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			(6) 45				80	57	3000		(7) 3000	5394	A1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			(6) 45				80	18.5	1000		500	1000	5394	A1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	6				463	25000	25000			5394		1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
										12028			2706		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(9)	(9)	(9)							(8) 1400	(8) 740	(8) 1850	1414	מבנה עלית לשימור	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(9)	(9)	(9)		(9)					(8)	(8)	(8)	292	מבנה עלית לשימור	4		מבנים ומוסדות ציבור
	(9)	(9)	(9)						(8)	(8)	(8)	(8)	2244	בית דורון	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

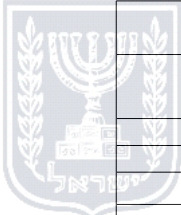
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(2)	A2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	A1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	A1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	A1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)		1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(9)	מבנה עלית לשימור	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	מבנה עלית לשימור	4		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	בית דורון	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה בהתאם לתכניות מאושרות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ניתן להמיר עד 50% משטחי התעסוקה למלונאות.
- (4) הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן חניה לרכב דו גלגלי לא תהווה סטיה לתכנית..
- (5) בנין משרדים בלבד.
- (6) מגדל משרדים A1 יוגבל ל-45 קומות בלבד.
- (7) שטחי השירות של המסחר נכללים משטחי השירות של התעסוקה.
- (8) ללא תוספת זכויות על המבנה הקיים.
- (9) ע"פ מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

1. החזית המסחרית תיקבע בקומת הקרקע לרח' ז'בוטינסקי כמו כן במפלס המרחב הציבורי. הבינוי באישור אדר' העיר כחזית מרקמית. מפלס הכניסה הקובעת לבנין הצפוני ולחזית המסחרית יהיה במפלס הרחוב לאורך ז'בוטינסקי. אין מניעה להעברת שטחים בין התעסוקה והמסחר, ובתנאי שתובטח רציפות החזית המסחרית בז'בוטינסקי.
2. מיקום השימושים לרווחת משתמשי המבנה בתוך הבניין ייקבע בהיתר הבניה.

6.2 חניה

- א. סה"כ 860 מקומות החניה הם עבור כל השימושים בתא שטח מס' 1. החלוקה לשימושים היא ע"פ מאזן החניה שבנספח התנועה, תוספת מקומות חניה מעבר ל 860 חניות מאושרות מכח תכנית רג/1257 תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. ניתן להצמיד למשתמשי הבניין המשרדים (A1) עד 10% מסך מקומות החניה המיועדים לתעסוקה ולמסחר. יתרת החניה המיועדת לתעסוקה ולמסחר תנוהל כחניון ציבורי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ג. במפלס העליון של מרתף החניה התכנון יהיה חניון לאופניים הכולל מלתחות לדיירי הבניין ולאורחיהם. תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה עפ"י תקן חניה לרכב דו גלגלי שיהיה בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ד. הכניסה לחנייה תהייה גם מרחוב הגילעד דרך המגרש השכן ע"פ תכנית רג/מק/1523.
- ה. הסדרי התנועה בצומת רחובות הגלעד-ז'בוטינסקי יקבע ע"י הרשות המוסמכת (משרד התחבורה).
- ו. החיבור לכניסות לתחנות הקו האדום ברח' אבא הילל בהסכמת הבעלים, לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ז. אוורור מרתפי החניה לא יופנה למרחב הציבורי ולשטחי זיקת ההנאה או לכל אזור המיועד למעבר הולכי רגל.

6.3 ניהול מי נגר

- א. הוראות לשימור מי נגר עילי בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 4/ב/34.
- ב. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.

6.4 פיתוח סביבתי

- א. נטיעת עצים תקבע בתכנית בין קו הבנין לאבן השפה ומיקומם ייקבע ע"י העיריה.
- ב. לא יותרו גדרות ותתאפשר הרחבת המדרכה עד לקו הבנין.
- ג. לפחות 70% מהשטח הפנוי בתכנית יגונן.
- ד. מעל תקרת המרתף העליונה בתא שטח מס' 1 ינטעו 5 עצים בוגרים לדונם עם אדמה גננית של לפחות 1.5 מ'. יובטח ביצוע שיפועי ניקוז מתחת לאדמה הגננית.
- ה. לפחות 20% משטח גג קומת המסד יגונן בצמחיה מגוונת. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות. תובטח נגישות לציבור.

דרכים	6.5
<p>רק"ל- רכבת קלה הקו האדום לפי תמ"מ 1/5</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נת"ע.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ג. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת קרקעית".</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נת"ע, לרבות תאום הנדסי ותיאום לוחות הזמנים להקמת הפרוייקט ותיאום תכניות הפיתוח במפלס הרחוב הגובל בתוואי מתע"ן כולל קביעת אבן שפה ועיצוב.</p> <p>ה. תיבחן ע"י הרשות המקומית ומשרד התחבורה, האפשרות להוספת נתיב ברח' ז'בוטינסקי ע"ח המרחב הציבורי בתום שנה מיום הפעלת הקו האדום.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. הגשת תכניות היתר, תכנית עיצוב אדריכלי לבנין, פיתוח סביבתי ותשתית תוגש לאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניה, חומרי גמר, פתוח שטח ועפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. אישור תכנית הפיתוח במגרש, במגרש הסמוך ממזרח וברחובות שבהיקף ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. 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>ד. במידה והמרתפים ייבנו לפני מנהרות הקו האדום: תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור חברת נת"ע על קבלת תכניות AS MADE. בנוסף יש לציין כי חברת נת"ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. תנאי למתן היתר יהיה העברת תכנית למניעת שקיעות לחברת נת"ע.</p> <p>ה. במידה והמרתפים ומנהרות הקו האדום ייבנו באותו זמן: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע לביצוע העבודות. בהיתר יובטח כי תכניות הביצוע יועברו לנת"ע, טרם ביצוע הפרוייקט.</p> <p>ו. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט.</p> <p>ז. קבלת אישור נ.ת.ע.</p> <p>ח. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה מפורטת והתחייבות לביצוע בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ט. עריכת סקר קרקע וגז קרקע, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. עריכת סקר מי תהום ובהתאם לממצאים טיפול בזיהום או נקיטת אמצעים למניעת השפעת הזיהום על פי הנחיות רשות המים.</p> <p>יא. לכל שטחי המסחר בשטח התכנית שעשויים להכיל עיסקי מזון, תובטח דרך שירות אחורית להכנסת חומרי הגלם וכן יובטח מסלול נפרד להובלתם עד העסקים ומסלול נפרד לסילוק אשפה מהם.</p> <p>יב. אישור תכניות מפורטות של מערכות הביוב ושל מבנים שאינם למגורים.</p> <p>יג. קבלת אישור תאגיד המים.</p> <p>יד. קבלת אישור מרשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבנין.</p> <p>טו. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית רמת גן.</p> <p>טז. חתימה על הסכם עם העירייה בקשר להקמה, תפעול ותחזוקת השטחים בבניין המיועדים</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

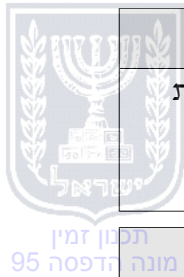


תכנון זמין
מונה הדפסה 95

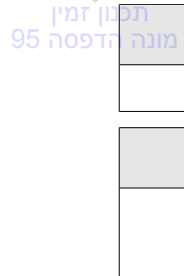
	תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>למוסדות ציבור.</p> <p>יז. התחייבות מבקש ההיתר לחתימת חוזה עם חברת אחזקה שתתחזק את כלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש וכן את כל המערכות והאלמנטים שבתחומם.</p> <p>יח. התחייבות מבקש ההיתר להשלמת הכניסה לחניון מכיוון מזרח (מכיוון רחוב הגלעד) וקבלת הסכמת בעלי המגרש הסמוך ממזרח על כך.</p> <p>יט. התחייבות מבקש ההיתר להתקשר עם מפעיל לחניון הציבורי והשלמת החניון הציבורי.</p> <p>כ. התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הסדרי התנועה סביב המגרש עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>כא. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית בעיריה או ליועץ מטעם העיריה בנושא אקלים, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>כב. התחייבות היזם לביצוע שיפוץ חזיתות המבנה לשימור עפ"י דרישת העיריה.</p> <p>כג. אישור נספח סביבתי המתייחס להיבטים האקוסטיים, מתקנים מזהמי אוויר, רעש, טיפול בשפכים וכו' ע"י היחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>כד. במידה ויוחלט על הקמת גן ילדים בבנין, תנאי למתן היתר בניה עבור השימוש לגן ילדים יהיה הסדרת מקום להורדת והעלאת ילדים.</p> <p>כה. מתן ערבות בנקאית להבטחת ביצוע פיתוח השצ"פ בתא מס' 2 בהתאם למסמך העיצוב האדריכלי ונופי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>כו. היתר הבניין יכול לכלול תכנון תעלות לפיזור עשן ופליטות לאחר סינון וטיפול אל גג הבניין ועפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>כז. בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 100 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית, הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 100 מ' מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה מכח תכנית זו לגובה העולה מעל 227 מ' מעפ"י יהיה אישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	רישום שטחים ציבוריים	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	היטל השבחה	6.8
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
	<p>א. השלמת ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח בשטחים הפתוחים (שפ"פ).</p> <p>ב. השלמת ביצוע בפועל של השטחים בבניין המיועדים למוסדות ציבור ומסירת השטח לידי</p>	



6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>הרשות המקומית.</p> <p>ג. חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתחזק את כלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש וכן את כל המערכות והאלמנטים בבתחום.</p> <p>ד. השלמת הביצוע בפועל והפעלה של הכניסה לחניון מכוון מזרח (מכיוון רחוב הגילעד). עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>ה. חתימה על הסכם עם מפעיל לחניון והשלמת החניון הציבורי.</p> <p>ו. השלמת הביצוע בפועל של הסדרי התנועה ופיתוח ברחובות סביב המגרש עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת ומאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>ז. השלמת הביצוע בפועל של פתרונות למניעת רוחות. בהתאם לחוות דעת היחידה הסביבתית.</p> <p>ח. השלמת הביצוע בפועל של חזיתות המבנה לשימור עפ"י דרישות העירייה.</p> <p>ט. קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לביצוע הדברים הנדרשים בנספח הסביבתי.</p> <p>י. קבלת אישור נ.ת.ע לאיכלוס המבנה.</p> <p>יא. קבלת אישור תאגיד המים.</p> <p>יב. תנאי לאיכלוס מבנה המשרדים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 2 בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.</p> <p>יג. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת רישום שיטחי הציבור על שם הרשות המקומית.</p>



6.10	עיצוב אדריכלי
	<p>1. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי יאושר ע"י הועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה. יכלול את פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 2 ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אחזקת החניון כולל איטום מעליו תהיה באחריות בעלי תא שטח מס' 1.</p>



6.11	בניה ירוקה
	הבניה והפיתוח יהיו ע"פ הוראות ת"י 5281. הבנין יתועד לרמה של 2 כוכבים לפחות.



6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הוראות משרד הביטחון .</p> <p>1. גובה הבנייה המאושר הינו 227 מ' מעפ"י .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה מכח תכנית זו לגובה העולה מעל 227 מ' מעפ"י יהיה אישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב.</p> <p>3. יש לסמן את המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L 810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) . במקרה של תקלה בתאורת המתקן , יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר כאמור לעיל מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין באמור זה כדי להבטיח כי הבקשה תאושר.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה לשש שנים מיום אישורה כדין עם אפשרות להארכה בעוד שלוש שנים בסמכות הועדה המקומית, ובתנאי שהחלטה תתקבל בתוך המועד. במידה ולא יוצא היתר בניה למגדל המשרדים בתוך המועדים האמורים, התכנית תתכלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

25/07/2016



להפקיד את התכנית

28/03/2017

ת"ר הוועדה המחוזית

ע"פ ת.ב.ע מאושרת רג/מק/1555

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת						
												שרות ***	עיקרי					
 כמפורט בתשריט			*	8 מרתפי חניה	60 קומות מרח' ארלזרוב + 2 קומות טכניות	-	55	296	70%	1814%	97,738	25,000	--	מגורים 12,658 מסחר 1,050 תעסוקה משרדים 12,642	מגורים 23,369 מסחר 1,050 תעסוקה משרדים 23,019	5,394	1	מגורים מסחר ותעסוקה
												12,028	12,028					
 כמפורט בתשריט			*	8 מרתפי חניה			--	--	100%	444%	12,028	12,028			2,706	2	שצ"פ	
								296			109,766	37,028	25,300	47,438	8,100		סה"כ	

* מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
 ** ניתן להעביר שטחי שרות בין השימושים השונים.
 *** ניתן להעביר זכויות בין שרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע.

