

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0291674

רג/1712 החילזון 3 - תוספת זכויות

תל-אביב

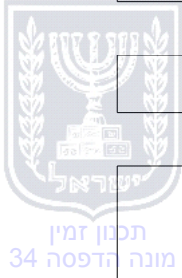
מחוז

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

1. התכנית מיועדת לתוספת קומות וזכויות בינוי בבניין משרדים ברח' החילוץ 3, מתחם הבורסה, רמת גן.
2. במקום חלה תכנית מאושרת רג/838 משנת 1992 המקנה זכויות בניה בהיקף 200% עד 250% (בתנאי הריסת מבנה ישן), לבניין בגובה קומת קרקע + 7 קומות מעליה.
3. הבניין נבנה מכוח היתר בניה מאושר מיום 19.5.1998, הכולל את היקפי הבניה הבאים: שטח עיקרי: 2,300.90 מ"ר (בפועל נבנו 2,270.50 מ"ר בלבד), שטחי שירות: 1,641.26 מ"ר מעל הקרקע, ו- 4,031.75 מ"ר מתחת לקרקע. מתוכם 3590.02 מ"ר בלבד בתחום המגרש (יתרת השטח נוצלה לצורך חניון הנמצא מחוץ לשטח המגרש, מתחת לזכות הדרך בחלקה הסמוכה) קומות: קומת קרקע, 8 קומות מלאות ו 2 קומות טכניות חלקיות.
- ביום 22.07.2009 אושר היתר בניה נוסף למתקן שידור קטן על הגג (12 מ"ר).
4. חריגות בניה: בבניין קיימים 470.70 מ"ר שטח עיקרי בחריגה מהיתר מאושר, וזאת על פי הפירוט הבא: 379.98 מ"ר בקומות 4-9, ו-90.72 מ"ר בקומת הגג. החריגות בוצעו ע"י הבעלים הקודמים של הנכס.
5. בעלי הנכס, אשר רכשו אותו במצבו הנוכחי, מבקשים תוספת זכויות בניה וקומות לשימושי "משרדים", וזאת על מנת למקסם את השימוש בשטח ולהסדיר את חריגות הבניה. הבקשה כוללת השלמת 2 הקומות הטכניות החלקיות (קומות 9-10) והמרתן לשטח עיקרי, והוספת 2 קומות (11-12), וזאת עד להיקף כולל של 450% שטח עיקרי, בהתאם למדיניות התכנון המחוזית.
6. לא מבוקשת תוספת בניה בתת הקרקע.
7. לא מבוקשת תוספת מקומות חניה. פתרון חניה לאופניים ורכב דו גלגלי ממונע תוסדר במסגרת שטחי החניון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1712 החילון 3 - תוספת זכויות

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0291674

0.838 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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
 קואורדינאטה X 181671
 קואורדינאטה Y 666073

1.5.2 תיאור מקום

רח' החילוץ 3, במתחם הבורסה, רמת גן. בין חלקה 424 רח' החילוץ מס. 1, חלקה 379 רח' החילוץ מס. 5 וחלקה 132 ברח' ברז'אנו 7 מצפון מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	החילוץ	3	

שכונה מתחם הבורסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	367	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
10/12/1987		3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 1
26/11/1990	648	3820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 1 /1
14/09/2009	5774	5998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 3
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג/ 25
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג/ 3
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג/ 31
03/09/1992	4484	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 838 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 838



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 תחולנה על תכנית זו.	5305		16/06/2004
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/ 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/ 182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 182 ממשיכות לחול.	1077		19/03/1964
רג/ מק/ 340 / ג/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6126	4479	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו אקלים חשיפה לשמש ושדה זרימת רוח	13/12/2016	רונית טורק	13/12/2016			מנחה	איכות הסביבה
כן	טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	05/03/2017	חגית זהבי	05/03/2017			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מחייב לנושא גובה המבנה ומספר הקומות	15/02/2017	חגית זהבי	15/02/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה	13/12/2016	חגית זהבי	12/12/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלמה אליה		3 צעדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	3	03-5753233	03-5753233	
	פרטי	ברק בינג		רנה א.נדלן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	
	פרטי	בינג ברק		האחים ב.החילוון נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קומה 8.

(2) כתובת: קומה 28.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה אליה		3 צעדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	3	03-5753233	03-5753233	
פרטי	ברק בינג		רנה א.נדלן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	
פרטי	בינג ברק		האחים ב.החילוון נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	

(1) כתובת: קומה 8.

(2) כתובת: קומה 28.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה אליה		3 צעדים בע"מ	רמת גן	החילזון (1)	3	03-5753233	03-5753233	
בעלים		ברק בינג		רנה א.נדלן בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	
בעלים		בינג ברק		האחים ב.החילזון נדל"ן בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (2)	125	03-5755527	03-5755527	
בעלים		3 פאן בע"מ		3 פאן בע"מ	רמת גן	החילזון	3	03-5753233		office@3pen.com
בעלים		מפעלי פלדה מזרחיים בע"מ		מפעלי פלדה מזרחיים בע"מ	רמת השרון	התקוה	6	03-7514845		
בעלים		ריט 1 בע"מ		ריט 1 בע"מ	תל אביב-יפו	הנחושת	6	03-7686700		
בעלים		שלמה אליה השקעות בע"מ		שלמה אליה השקעות בע"מ	רמת גן	החילזון	3	03-5753233		office@3pen.com

(1) כתובת : קומה 8.

(2) כתובת : קומה 28.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית זהבי			תל אביב-יפו	מבצע קדש	12	03-5061677	03-5061677	hagit.zehavi@gmail.com
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה-גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com



תכנין זמין
מונה הדפסה 34



תכנין זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. תוספת קומות וזכויות בניה בבניין משרדים.
- ב. שינוי ייעוד מאזור עסקים-תעשייה מיוחדת לאזור תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה כמפורט: תוספת של 1,799 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ו 280 מ"ר שטח עיקרי למסחר, עד לסך שטח עיקרי של 3,740 מ"ר. סך שטחי השירות מעל מפלס הכניסה 2,437.56 מ"ר וסך שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה 3,590.02 מ"ר.
2. תוספת 2 קומות ל- 10 קומות מאושרות מעל קומת קרקע סה"כ 13 קומות + 2 קומות גג טכני חלקי.
3. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור עסקים - תעשייה מיוחדת" ל"תעסוקה ומסחר".
4. שינוי קווי בניין לשם התאמה לבניין הקיים בהיתר.
5. קביעת הוראות לשימושי מסחר ומשרדים.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	367	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר ותעסוקה	367



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עסקים (תעשייה מיוחדת)	830	100
סה"כ	830	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	838.11	מסחר ותעסוקה
100	838.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים א. מסחר ב. תעסוקה ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי, נספח מס. 1, יהא מחייב בנושאים הבאים: גובה המבנה ומספר הקומות. 2. חיפוי תוספות הבניה הכלולות בתכנית ייעשה ע"י שימוש בחומרי גמר עמידים, בתואם לבניין הקיים, והכל באישור אדריכל העיר ומהנדס העיר וכפי שייקבע בהיתר הבניה. 3. תותר הצבת מתקנים טכניים על גג הבניין. 4. גג המבנה יגונן בהיקף הנרחב ביותר שיתאפשר, ולא פחות מ- 20% נטו משטח הגג. בנוסף ניתן יהיה לרצף מעברים ולהציב ריהוט גן, תאורה וכו'. על הגג יותקנו אמצעים למיתון אי החום העירוני ע"פ הנחיות היועץ הסביבתי של העירייה לעת היתר הבניה. 5. קומת הקרקע תאוכלס בשימוש מסחרי פתוח לציבור. שימושים מסחריים נוספים ניתן למקם גם בקומות גבוהות יותר. 6. תותר תוספת שטחי בניה בהיקף של: א. תוספת של 1,799 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה. ב. תוספת של 280 מ"ר שטח עיקרי למסחר. ג. תוספת 150.36 מ"ר שטח שירות מעל מפלס כניסה. 7. קווי בניין ייקבעו על: קדמי 0, אחורי 4.5 מ', צידי ימני 4 מ', צידי שמאלי 3 מ'. וזאת לשם התאמה לבניין הקיים בהיתר. 8. תותר תוספת 2 קומות ל- 10 קומות מאושרות מעל קומת קרקע. סה"כ 13 קומות + 2 קומות טכניות חלקיות. 9. גובה 4 הקומות המוצעות (קומות 9-12 בהתאם למסומן בנספח הבינוי) יהא 3.40 מ' ברוטו. תכסית הבינוי תהא 410.40 מ"ר בקומה. 10. גובה קומה טכנית (קומת גגות בהתאם למסומן בנספח הבינוי) יהא 2.80 מ' ברוטו. תכסית הבינוי תהא 47.60 מ"ר. מעליה יותר גג טכני להצבת מתקנים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>מערך המתקנים על גג הבנין יפורט בבקשה להיתר הבניה, והכל בכפוף לתכנית רג/מק/340/16/1.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה ייקבע בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. צנרת מרזבים: א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבניין, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים. ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. 2. תשתיות: א. לא תותר הקמת מתקני תשתיות (תאי שנאים, ארונות חשמל ותקשורת וכד') בתחום המרחב הציבורי. מתקנים כגון אלה ימוקמו בתת הקרקע או ישולבו בתחום הבניין, וזאת בהתאמה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>ארכיטקטונית לחזות הבניין. ב. כל המתקנים והבליטות הקשורות בבניין כגון פתחי אוורור למרתפים וכיוצ"ב יותקנו בתחום הבניין ובהתאמה ארכיטקטונית לחזיתות המבנה. לא תותר הקמתם או הבלטתם בתחום המרחב הציבורי אלא אם יוכח שמיקומם אינו צפוי להוות מטרד.</p>
ה	<p>שילוט וסימון לא יותר שילוט כלשהו על חזיתות הבניין, על גדרות וקירות וכיוצ"ב אלא בכפוף לאישור אדריכל העיר ובתנאים שקבע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
0	4.5	3	4	5	15		1165	9765.58	3590.02		2437.56	(1) 3740	838	367	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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. מפלס קניסה קובעת: 0.00 כמסומן בנספח הבנוי מס' 1.
2. מספר הקומות המרבי שבטבלה כולל 2 קומות טכניות חלקיות.
3. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 280 מ"ר לשימושי מסחר בקומת הקרקע. היתרה כולה לשימושי משרדים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות



6.1	חניה
	<p>א. לא תותר תוספת של מקומות חנייה מעל המאושר בהיתר הבניה.</p> <p>ב. החניה כולה תהא תת קרקעית, בהתאמה לתחומי החניון הקיים.</p> <p>ג. הכניסה/יציאה לחניון תהא כפי שאושר במסגרת היתר הבניה התקף.</p> <p>ד. שינויים בהסדר התנועה הקיימים יעשו באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ה. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ו. במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל מקומות החניה הנדרשים בתחום התכנית, ישולם תשלום בגין המקומות החסרים לקרן החניה של עיריית ר"ג.</p> <p>ז. החניון יכלול מקומות חניה לרכב דו גלגלי, בהתאם לתקן החנייה התקף לשטחים הנוספים מכח תכנית זו ובאישור מחלקת התנועה בעירייה לעת היתר. מקומות חניה לאופניים יותקנו בהיקף שלא יפחת מחנייה אחת לכל 150 מ"ר תוספת בניה עיקרית בניין. החנייה תמוקם בסמיכות לכניסה הרלוונטית לבניין או בקומה העליונה של החניון התת-קרקעי. ניתן למקם חניות אופניים בקומות מרתף נמוכות יותר, וזאת בתנאי התקנת מעלית אופניים ייעודית בבניין.</p> <p>ח. הבניין יכלול מקלחות ומלתחות פתוחות לרווחת כלל המועסקים בו, בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1500 מ"ר עיקרי.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהא מיקום פתרונות לאצירת פסולת מוצקה, לרבות מתקני מחזור, במרתפים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהא סימון מיקום מקורות קרינה אלקטרומגנטית (חדרי שנאים, חדרי חשמל, ארונות חיבור).</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהא עדכון הבדיקה האקלימית המהווה חלק ממסמכי התכנית, וזאת ככל שיוצעו שינויים בבינוי לעומת הבינוי כפי שנדון בוועדה המקומית. הבדיקה תעסוק בהצללה ורוחות והצעת פתרונות לבעיות צפויות עקב הצללה מרובה, ומניעת מטרדים וסיכון ממטרדי רוחות במפלס הולכי הרגל בחזיתות ובכניסות לבניין ובמרחב הציבורי הגובל.</p> <p>4. פינוי הריסות ופסולת בנין יעשה בתיאום עם אגף הנדסה בעיריית ר"ג, וע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לגריסת פסולת בניה ולהטמנתה, בעדיפות למחזור.</p> <p>5. ניהול מי נגר מהגגות: יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי הנגר היורדים משטח כל הגג העליון במבנה לאישור מהנדס/ת העיר. נפח הנגר יחושב לאירוע גשם בשכיחות של 1:20 שנה.</p> <p>6. מיתון אי חום עירוני:</p> <p>א. על גג המבנה יותקנו אמצעים להפחתת אי החום העירוני לאישור מהנדס/ת העיר כגון: גג מגונן, פרגולות הצללה, גמר בגוון בהיר (מקדם החזרה גבוה מנ 0.6).</p> <p>ב. יינטעו לפחות 2 עצים בתחומי התכנית, וזאת באופן שיצל על המרחב הציבורי.</p>
6.3	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. לתחנות הטרנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p>

6.3	חשמל
	<p>4. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>5. תותר הנחת כבלי חשמל בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.</p>



6.4	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם, במידת האפשר.</p>

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. ההוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כפי שנקבעו בתכנית זו, הן הוראות מינימום. הוראות מחייבות ייקבעו לעת היתר בניה ע"י מח' איכות סביבה בעיריית רמת גן.</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>ב. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכז במכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. העבודות יבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ז. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>



6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס שטחי המשרדים הנוספים מכח תכנית זו יהיה הריסת הגדר כמסומן בנספח הבינוי ופתיחת קומת הקרקע המסחרית לציבור.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ואישור תכנית פיתוח למגרש. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את עיצוב הבניין, פיתוח קומת הקרקע והמרחב סביב הבניין, ודרישות נוספות ככל שידרשו ע"י מהנדס העיר. הבקשה להיתר תכלול פירוט של עיצוב הבניין וחומרי הגמר, תוך התאמה לבניין הקיים ומערך הבניינים הסמוכים. תכנית הפיתוח תציג את מפלסי קרקע הקיימים, גישה לחניה ומתקני האשפה, חומרי גמר, ריהוט רחוב וסימון רחבות כיבוי אש. תכנית הפיתוח תכלול גם עצים וכל שידרש ע"י אד' העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת עגורנים ומנופים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לענין תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון יום/לילה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד קונסטרוקטיבית לענין השפעת תוספת הבניה על הבניין הקיים, ואבטחת אי פגיעה במבנים גובלים בתקופת הבניה. היתר הבניה יכלול תנאים, אשר להנחת דעת מהנדס העיר, יבטיחו את הגנת המבנים הגובלים במהלך תקופת הבניה, ככל שקיים</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>חשש לפגיעה בהם.</p> <p>ד.תנאי להיתר בניה יהא הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה לבניין לתקופה של 10 שנים.</p> <p>החברה תהא אחראית על אחזקת השטחים המשותפים בתחום הבניין והמגרש וזאת לצורך הבטחת רמת תחזוקה גבוהה בתחומם.</p> <p>ה.היתר הבניה יציג פתרונות נגישות ומערכות ככל הנדרש בבניין, ובכלל זה גישה לנכים (מעלית) לחלק הגג המגונן.</p> <p>ו.אישור אדר' העיר לעיצוב הבניין ושיפוצו ככל שידרש, ובכלל זה: שיפור קומת הקרקע, השתלבות התוספת בבניין, מפלס הגג החדש - עיצוב, חומרי הבניה והגינון והפיתוח שעליו בשילוב מתקנים טכניים.</p> <p>ז.אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית רמת גן.</p> <p>ח.אישור יועץ בטיחות לתוספת הבניה, ועריכת היתר הבניה עפ"י דרישותיו במידת הצורך.</p> <p>ט.אישורי יועצי מעליות, חשמל ותקשורת, מים וביוב, לתוספת הבניה.</p> <p>י.תוספת הבניה תבוצע לפי ת"י תקף ורלוונטי 5281, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר, התקפות בעת הוצאת ההיתר, לעניין בניה ירוקה. במידה ולא תתאפשר עמידה בתקן, תידרש עמידה בדרישות יועץ סביבתי של הועדה המקומית, וזאת כתנאי להיתר בניה.</p> <p>יא.היתר הבניה הראשון אשר יוצא מכוח תכנית זו יכלול את כל השטחים הבנויים עפ"י ההיתר הקיים, את השטחים שנבנו ללא היתר ומוצעים בתכנית זו, ולפחות 75% משטחי הבניה הנוספים שנקבעו בתכנית זו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. כמו כן יכלול ההיתר הסבה של השטח העיקרי בקומת הקרקע לשימושי מסחר, ושיפוץ הבניין הקיים.</p> <p>יב.היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	<p>6.8</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תכנית 506-0291674 רג/1712 החילוץ 3 – תוספת זכויות

קו בנין (מטר)	מספר קומות					תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	5	4 (1)	4 (1)	4.5 (1)	9 (8קומות+ ק.קרקה)			7,544.18	3,590.02 (3)		1,653.26 (2)	2300.90 (1)	830	367	משרדים	אזור עסקים (תעשייה מיוחדת)	

הערה ברמת הטבלה:

מספר הקומות המרבי שבטבלה אינו כולל יציאה לגג.

הערות לטבלת זכויות:

- (1) עפ"י היתר כולל הקלות
- (2) עפ"י היתרים, 1641.26 מ"ר בקומות הבנויות + 12 מ"ר מתקן שידור על הגג
- (3) עפ"י היתר, לא כולל שטחי חניון מתחת לזכות הדרך