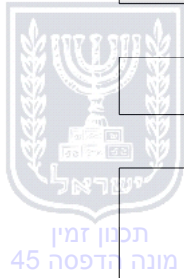


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0516112

רג/1751 - רח' השוטרות 2-4, מגדל גלעד



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית מגדל גלעד ממוקמת בעיר רמת גן על הצטלבות הרחובות ביאליק - השוטרת לכיוון צפון מערב. ייעוד השטח במצב מאושר מוגדר כאזור מסחרי (בחלקה שבחזית ביאליק) ואזור מגורים ג' (בחלקה הפנימית על רחוב השוטרת).

במקום קיימים בנין ישן הפונה לרחוב ביאליק ומכיל מספר חנויות בקומת הרחוב ואגף מגורים בן שלוש קומות ומבנה נוסף בעל קומה אחת המשמש בפועל לתעסוקה. מצבם הפיזי של המבנים ירוד.

התכנית מציעה לפנות מבנים אלה במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי ייעוד הקרקע לתעסוקה עם חזית מסחרית, ולהקים במקומם בניין מעורב שימושים המורכב משטחי מסחר בקומת הרחוב, שטחי תעסוקה ברובו וקומת גג רב תכליתית, כל אלו מעל חניון תת קרקעי רגיל/אוטומטי. הבניין יהיה בן 10 קומות שה"כ כאשר מעל קומת קרקע מסחרית יהיו 8 קומות וקומת גג בנסיגה משתי החזיתות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1751 - רח' השוטרת 2-4, מגדל גלעד

ומספר התכנית

506-0516112

מספר התכנית

1.185 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	182650
קואורדינאטה Y	665375

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ביאליק	21	
רמת גן	השוטר	4	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	לא מוסדר	חלק	342-343	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3656	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0197871. הוראות תכנית 506-0197871 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	506-0197871
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/1. הוראות תכנית רג/340 ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/1
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/3. הוראות תכנית רג/340 ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/1/3. הוראות תכנית רג/340 ג/1/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/1/3
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 10. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 10 תחולנה על תכנית זו.	4486		30/01/1997
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/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג/ 33	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 תחולנה על תכנית זו.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 / ג/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 6. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 6 תחולנה על תכנית זו.	4413		28/05/1996
רג/ מק/ 340 / ג/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 8. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 8 תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 9	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/9.	4451		24/10/1996
רג/ 496	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 496 ממשיכות לחול.	1673	281	12/11/1970
רג/ מק/ 340 / ג/ 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 28 ממשיכות לחול.	5631	1726	20/02/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	09: 06 05/06/2018	אריה קוץ	03/06/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים בוגרים	14: 44 19/06/2017	טל גליקמן	18/05/2017	20		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	14: 42 18/06/2018	אריה קוץ	18/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית סקר עצים בוגרים	14: 41 19/06/2017	טל גליקמן	18/05/2017	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	11: 05 23/07/2018	דן פוכס	20/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 47 23/10/2017	אריה קוץ	23/10/2017	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
	פרטי	איל גלעד			ראשון לציון	עולי הגרדום	4	052-3248643		eyalg@gilad-anat.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל גלעד			ראשון לציון	עולי הגרדום	4	052-3248643		eyalg@gilad-anat.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מודד מוסמך	מודד	בראנסי גובראן	1123		טייבה	טייבה (1)		09-7993675		jobran.bransi@gmail.com
	אגרונים	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת : ת.ד 1807.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הקמת בניין חדש מעורב שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע.

(ב) שינוי קוי בנין.

(ג) קביעת זכויות בניה.

(ד) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	תעסוקה	1
קו בנין עילי	תעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	386	32.57
דרך מאושרת	260	21.94
מגורים ג'	539	45.49
סה"כ	1,185	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	142.17	12
דרך מוצעת	85.02	7.18
תעסוקה	957.61	80.82
סה"כ	1,184.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) בקומת הכניסה יותרו: מסחר, מבואות, משרדי אחזקת הבית ויחידת שומר, מועדון כושר, מרכז אחזקה וחדרים טכניים (חדרי מכונות).</p> <p>(2) בקומת המרתף העליונה יותרו שטחים צמודים למסחר בקומת הקרקע, שטחי אחסון, מבואות, מתקנים טכניים, משרדי החזקת הבית, מועדון כושר.</p> <p>(3) קומות 1-8 ישמשו למשרדים.</p> <p>(4) קומת הגג המיוחדת ישמשו למגוון שימושים של משרדים, כנסים, ארוח, בילוי, אוכל, בריכת שחיה ואחסון.</p> <p>(5) במרתפים יותרו שטחי שרות לחניה תת קרקעית, לרבות מתקני חניה אוטומטית. יותר חניון אוטומטי רובוטי עד 100% מקומות חנייה או שילוב. כמו כן יותר, מחסנים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים, שטחי עזר ושרות נלווים שונים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>חדרי האשפה ומתקני המחזור של הפרויקט יתוכננו וימוקמו במרתפי המבנה בלבד. תעשה הפרדה בין אשפה למסחר ואשפה לתעסוקה, יינתן פתרון למנדפים, הכול בתאום עם אגף שפ"ע.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>(2) קומת הגג תשמש כחלל רב תכליתי ותהיה בתכנית של 75% מהקומה שמתחתיה. נסיגות קומת הגג תהיינה לכיוון רחוב ביאליק ולכיוון רחוב השוטרת. שטחי הגג הנותרים, לפחות 20% משטח גג בניין המשרדים, יגוננו בצמחיה מגוונת (כולל עצים), תותר בהם הצבת ריהוט רחוב ופרגולות. תובטח נגישות אליהם לציבור המשתמשים בבניין.</p> <p>(3) יותרו חדרי מכונות על הגג העליון.</p> <p>(4) לחזית המסחרית תותר הקמת סוככים/ סגירת חורף בכפוף להוראות מהנדס העיר.</p> <p>(5) תותר הבלטת מרפסות לכוון רח' השוטרת ב-1 מ' מעבר לקו הבנין העילי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תקן החנייה יותאם לתקן החניה הארצי התקף, לתעסוקה ומסחר באזור ב' ביישוב עם מתע"ן.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תקבע זכות מעבר לציבור במפלס הרחוב.</p> <p>זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>(2) תנתן זיקת הנאה לשימוש ברמפת הירידה למרתפי החנייה לטובת חלקה 344 (בית רוזנאי).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
900	1 (5)	3	3	6 (4)	10 (3)	72	1446	13850	5700 (2)	1420 (1)	6250	958	1	תעסוקה	תעסוקה
	1 (6)	3	3							80 (1)	400		1	מסחר	תעסוקה

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:

- (א) ניווד שטחים משימוש מסחר לשימוש תעסוקה יהווה סטייה ניכרת.
- (ב) במקרה של סתירה בין המסמכים לעניין קוי בנין - תשריט מצב מוצע הוא הקובע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להעביר שטחי שרות משמוש תעסוקה אל קומת הקרקע המסחרית.
- (2) במידה ושטח זה לא יספק חניה הנדרשת על פי תקן החניה העדכני, תוכל הועדה המקומית לאשר להגדילו על פי צורך ורק מתחת לפני הקרקע.
- (3) קרקע + 8 קומות + קומת גג בנסיגה.
- (4) הוועדה המקומית רשאית להגדיל את כמות מפלסי החנייה לצורך עמידה בתקן.
- (5) 1 מ' לרח' ביאליק. 2 מ' לרח' השוטר. תותר הבלטת מרפסות ב- 1 מ' לכוון רח' השוטר.
- (6) 1 מ' לרח' ביאליק; 3 מ' לרח' השוטר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>תנאי לקבלת רשיון עסק לבתי אוכל בקומת הקרקע המסחרית יהיה חיבור למנדפים וארובות שמוצאם מעל לגג עליון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות של עיריית רמת גן בעניין בנייה בת קיימא: מבני משרדים מעל 5,000 מ"ר יחויבו בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות. מונה הדפסה 45 תכנון זמין מונה הדפסה 45</p> <p>מבני משרדים מעל 20,000 מ"ר ברוטו יידרשו לעמידה בתנאי שני כוכבים לפחות לפי דרישות התקן התקף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז</p> <p>עפ"י הנחיות משרד הבריאות: חיזוק מערכת הביוב של הבנין עד לחיבורו לרשת העירונית לפי תכנית שתוגש לאישורנו ע"י היזם.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>15% משטח התכנית יישמר כשטח פתוח ומחלחל להחדרת מי נגר. לא יותר צמצום התכסית המחלחלת בכפוף למציאת פתרונות החדרה. שטחים אלה יישמרו בהיקף המגרש, וככול שניתן בסמוך לרחוב השוטרת בתחום המסומן לזיקת הנאה, כך שיתאפשרו שתילות בתחום זה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם לחוות דעת פקידת היערות העירונית:</p> <p>(א) 10 עצים נמצאים בתחומי המגרש-</p> <p>(1) 3 פיקוסים ברחוב ביאליק מיועדים לשימור מחמיר.</p> <p>(2) 7 עצים נוספים אינם מחויבים בשימור במסגרת הפרויקט.</p> <p>(ב) 4 עצים נמצאים במגרשים הסמוכים.</p> <p>(1) במסגרת תוכנית זו תינתן אפשרות לקבלן לכרות את העצים שלהלן במידה ויתואמו הכריתות עם בעלי המגרשים הסמוכים, ויינתן פיצוי נופי על ידי בעל המגרשים לקרן לפיצוי נופי בזמן קבלת ההיתר:</p> <p>(2) עץ מספר 14 ברוש מצוי.</p> <p>(3) עץ זית אינו מחויב בשימור. תינתן אפשרות כריתה או העתקת עץ הזית למקום אחר בתחומי הפרויקט, או במגרש ייעודי בהכנה מוקדמת בלבד.</p> <p>(ג) חישוב ערך חליפי יערך במועד בדיקה להיתר בנייה. תינתן ערבות לשימור עצי רחוב, אשר תחושב במועד הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>(ד) לא יאושרו גיזומים חריפים בפיקוסים לצורך טיפול בחזיתות.</p> <p>(ה) במידה ויהיה צורך בהעמדת עגורן לצורך הבנייה, לא תאושר העמדתו בקרבת הפיקוסים ובמרחק של עד 5 מטר מהם.</p> <p>(ו) בנוסף יחולו ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>(1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p>	<p>6.5</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>וכן אישור לפי פקודת היערות. (3) ייעשה כל מאמץ לא לפגוע בשורשיהם של עצים מחוץ לגבול התכנית אך בגבולות המגרש. תכניות להיתר בניה למרתפים יוגשו לעירייה עם אישור אגרונום.</p>

6.6	סטיה ניכרת
	<p>שינוי בקווי הבניין, נידוד שטחים עיקריים ממרפסות פתוחות מקורות לשטח עיקרי לתעסוקה - יחשבו כסטייה ניכרת. תוספת של קומות לבנין לא תהווה סטיה ניכרת. תוספת קומות חניה תת קרקעית לצורך עמידה בתקן לא תהווה סטיה ניכרת.</p>

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס יהיה הבטחת רישום בטאבו של תצ"ר ורישום זיקות הנאה.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי לצורך התאמת הבינוי לאופי הסביבה ע"י הועדה המקומית. יש להימנע משימוש בקירות מסך מלאים. (ב) תכנית פיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית תשלב פינת הנצחה לשוטרת יונה קוממי ז"ל ולאשר וטובה גלעד ז"ל מראשוני העיר רמת גן, ותכלול הנחיות להצבת שילוט היסטורי בתיאום עם יחידת השימור של עיריית רמת גן. התכנית תראה תוספת עצים ומיקום רחבת כיבוי אש. (ג) אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה. (ד) תנאי להיתר להריסת הבניין ברחוב השוטרת 4 יהיה הגשת תיק תיעוד מלא למבנה ברח' השוטרת 4.</p>

6.9	זיקת הנאה
	<p>(א) בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" לאורך רחוב השוטרת ורח' ביאליק תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הרחוב בלבד. שטח זה יירשם בלשכת רישום מקרקעין. (ב) בתחום המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" תירשם זיקת הנאה למעבר רכב לחניה תת קרקעית לטובת חלקה 344 (בית רוזנאי) בלבד.</p>

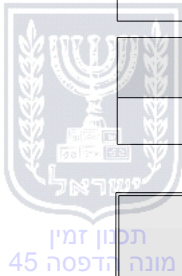
6.10	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>שטחי הדרכים הכלולים בתכנית יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------





תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45