

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0474296

רג/1758 מלון עדן- ז'בוטינסקי 88 רמת גן



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
01/04/2019

לאשר את התוכנית  
15/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
09/07/2018

להפקיד את התכנית  
19/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

מלון עדן הינו נדבך בתרבות הנופש הארצישראלית בתקופת המנדט וראשית המדינה, שקיבלה ביטוי פיזי במושבה רמת גן. הוא צמח מפנסיון משפחתי ועד למלון בן עשרות חדרים, כשבין כתליו נפגשו יהודים, בריטים וערבים. שלבי התפתחות של הבניין משקפים את שלבי התפתחותה של רמת גן ממושבה חקלאית לעיר בישראל. המבנה הופיע בסקר המבנים והאתרים לשימור ברמת גן מחודש מרץ 2011 וברשימת המבנים לשימור שאושרה בוועדת השימור ביום 24.2.2010. בישיבת ועדת השימור מיום 19.7.17 נקבע הבניין לשימור בדרגה ב', שימור עם אפשרות לתוספות שינויים.

בשנת 2015 אושרה תכנית מספר רג/1351 א - "תכנית מתחם ביטוח לאומי". התכנית נועדה לעודד את המתחם שבו שוכן המלון להתחדשות עירונית המשולבת פינוי בינוי, כחלק ממגמות הפיתוח וההתחדשות העירונית המתהוות בימים אלה על ציר ז'בוטינסקי.

היא קבעה את המתחם לאיחוד וחלוקה והתירה בניית 2 רבי קומות בני 30 קומות ממזרח למלון, ו-3 בניינים בני 9 קומות מדרום למלון.

לגביי מלון עדן, התכנית קבעה את המבנה לשימור ללא הריסה או תוספת. היא קבעה את השימושים המותרים בו למלונאות בכל הקומות, ולמסחר ושימושים נלווים למלונאות בקומת הקרקע.

במטרה לאפשר את המימוש של מטלות השימור והחיזוק כנגד רעידות אדמה, עלה צורך לעדכן את תכנית רג/1351 באמצעות תוספת זכויות והרחבת השימושים.

תכנית זו מציעה לשמר ולשפץ את הבניין תוך הסרת התוספות לצורך התאמתו לחזותו בשנת 1950 לפי תכנונו של אדרי' אליעזר לודוויג שור. כן מציעה התכנית לאפשר תוספת של 2 קומות, קומת גג חלקית ואגף למיגון. בנוסף, התכנית מציעה לאפשר שימוש של מעונות סטודנטים בנוסף לאפשרות של שימוש למלונאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רג/1758 מלון עדן- ז'בוטינסקי 88 רמת גן

506-0474296

**מספר התכנית**

0.415 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	182691
קואורדינאטה Y	666185

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' ז'בוטינסקי 88 פינת רח' הרצל: מדרום רח' הרצל 92 (גוש 6125 חלקה 185), מצפון רח' ז'בוטינסקי (גוש 6125 חלקה 76), ממזרח רח' ז'בוטינסקי 90א (גוש 6125 חלקה 190), ממערב רח' הרצל (גוש 6125 חלקה 81)

### 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	ז'בוטינסקי	88	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	חלק		184

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1351 א	2c

### 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
07/06/2015	6351	7054	תכנית זו מחליפה את תכנית רג/1351/א בתחומה. הוראות תכנית רג/1351/א לא יחולו בתחום זה. ככל שתהיה סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/1351/א יגברו הוראותיה של תכנית זו.	החלפה	רג/1351/א
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/ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל מסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל מסטר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	24/07/2018	דניאל מסטר	16/10/2018		לא
שימור	מנחה		1	08/05/2018	דניאל מסטר	08/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/04/2018	דניאל מסטר	25/04/2018		לא

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	דרור יוסף		דאית נכסים בע"מ	סביון	השקמה	67	03-5585570		dror@ednt.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור יוסף		דאית נכסים בע"מ	סביון	השקמה	67	03-5585570		dror@ednt.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	דניאל מסטר	107662	מסטר-גל אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester-gal.com
מודד	מודד	אברבוך	461	חברת אברבוך י.ת. בע"מ	תל אביב-יפו	דיזנגוף	190	03-5235891	03-5226791	averiz@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 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
אגף מיגון	אגף חדש של מרחבים מוגנים. אגף זה יבנה בחלקו המזרחי של המגרש בצמוד לבניין הקיים ולקו בניין צידי מזרחי 0.
אדריכל שימור	אדריכל עם ניסיון בתחום השימור שיאושר על ידי מחלקת השימור בעיריית רמת גן
מחלקת שימור	מחלקת השימור בעיריית רמת גן או כל מי שיוסמך על ידי מהנדס העיר
קומת מעבר	קומה מס' 5 מעל מפלס הכניסה הקובעת. קומה זו תפורק ותיבנה מחדש בנסיגות מקווי הבניין כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' 5

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

קביעת מלון עדן ברחוב ז'בוטינסקי 88 כבניין לשימור שאינו מחמיר לרבות שינוי יעוד החלקה ממסחר ותיירות למגורים, מסחר ותיירות, קביעת השימושים המותרים, תוספת זכויות, תוספת קומות וקביעת הוראות עיצוביות הנוגעות לאופן שימור המבנה ולאופיה של התוספת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול תחולת תכנית רג/1351/א על מגרש זה וביטול ההוראות הרלוונטיות לגביו לרבות הסעיף 4.2.2(ב) להוראות התכנית.
2. קביעת בניין לשימור תוך התרת הריסה של חלקים מאוחרים מהמבנה, בהתאם להמלצות תיק התייעוד, תוספת בנייה ושינויים פנימיים כמפורט בנספח השימור.
3. קביעת זכויות בניה וקוי בניין.
4. תוספת קומות לבניין הקיים. תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ הבניין יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
5. קביעת השימושים המותרים למלונאות, מגורי סטודנטים ומסחר. שימושים למלונאות ולמגורי סטודנטים יהיו שימושים חליפיים, לעת הגשת בקשה להיתר יקבע השימוש המבוקש. שימוש זה יהיה לכל הבניין.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בחזית לרחוב הרצל.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	30



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	30
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	30
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	30

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות/תיירות	435	100
סה"כ	435	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	415.97	100
סה"כ	415.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו: מסחר, לובי כניסה, שימושים נלווים למלונאות, שימושים נלווים למגורי סטודנטים.</p> <p>2. בקומת הגג יותר שימוש לבית קפה/מסעדה.</p> <p>3. בשאר הקומות שמעל פני הקרקע יותרו: מלונאות, מגורי סטודנטים, ושימושים נלווים לשימושים אלו.</p> <p>4. השימושים למלונאות ולמגורי סטודנטים יהיו שימושים חליפיים- לעת הגשת הבקשה להיתר ייקבע השימוש המבוקש באופן אחיד לכל הבניין.</p> <p>5. מעונות הסטודנטים/המלונאות יהיו בבעלות אחודה וינהלו בצורה אחודה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. 7 קומות וקומת גג חלקית בגובה שלא יעלה על 28 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תוספת קומות מעבר ל-7.5 תיחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית חדשה בגובה שלא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לקיים ולתוספת אגף מיגון בחלקו המזרחי של המגרש כמסומן בתשריט:</p> <p>קו בניין קדמי לרחוב ז'בוטינסקי 0 בהתאם לבניין לשימור.</p> <p>קו בניין קדמי לרחוב הרצל בהתאם לבניין לשימור.</p> <p>קו בניין צדי לכיוון מזרח 0</p> <p>קו בניין צדי לכיוון דרום בהתאם לבניין לשימור.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בהתאם למרפסות הקיימות בבניין לשימור.</p>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המבנה יקבע לשימור עם תוספות בניה בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תקבע הריסת חלקים מאוחרים, לרבות הקומה החמישית המאוחרת.</p> <p>3. תותר תוספת של קומת מעבר, שתי קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.</p> <p>4. יותרו תוספות בנייה ושינויים פנימיים בתאום עם מחלקת שימור ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. במקום קומת הגג שתיהרס תבנה קומת מעבר בנסיגה של לפחות 0.4 מ' מחזיתות הבניין הקיים.</p> <p>6. תותר הקמת אגף חדש בצמוד לחזית המזרחית של הבניין הקיים ובנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית הצפונית שלו.</p> <p>7. הנסיגות בנספח הבינוי יעודכנו לאחר תיעוד מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.</p>
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b>



4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>קומת גג חלקית ומצללה בקומת גג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת הגג והמצללה יבנו בהתאם ולהנחיות מחלקת שימור.</li> <li>קומת הגג והמצללה יבנו בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו בניין קדמי צפוני לרבות קורה דקורטיבית, לפחות 6 מ' מקו בניין צידי מערבי ולפחות 1.2 מ' מקו בניין אחורי דרומי.</li> <li>תותר (בניית קורה דקורטיבית בקומות הגג בקו בניין צידי מזרחי 0).</li> <li>קומת הגג תכלול שטחי גינון ככל הניתן.</li> </ol>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מגורי סטודנטים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמה של מגורי סטודנטים.</li> <li>השכרת חדרים במעונות הסטודנטים תהיה לסטודנטים רשומים ופעילים במוסדות אקדמיים מוכרים.</li> <li>ככל שיקבע השימוש למעונות סטודנטים, תקבע הערה לפי תקנה 26 לתקנות המקרקעין (בעלות ורישום), בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים הלומדים במוסד, כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט התשע"ז, 2007.</li> </ol>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מלונאות</p> <p>השימוש למלונאות יהיה עפ"י התקנים של משרד התיירות. ככל שימומש השימוש למלונאות, לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.</p>
ז	<p><b>מסחר</b> סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>תקבע קומת מסחר רציפה ופתוחה לחזיתות ז'בוטינסקי והרצל.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>תקבע זיקת הנאה לצד המבנה ברחוב הרצל, כמסומן בתשריט ותצטרף למדרכה.</p>
ט	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כללי</li> <li>כל העבודות בבנין יבוצעו בתיאום ובהנחיית מחלקת השימור ובהתאם למסקנות תיק התייעוד המלא.</li> <li>יש לקרוא הוראות אלה יחד עם נספח השימור המנחה לתכנית זו.</li> <li>הריסה ופירוקים</li> </ol> <p>הוראות השימור מתייחסות למצבו של הבניין לפי היתר #4460 משנת 1950 בהתאם להמלצות תיק התייעוד המקדים.</p> <p>התוספות המאוחרות יפורקו. בכללן: הבנייה המאוחרת בתווך שבין המלון למבנה שממזרחו, קומת הגג, הגגונים בחזיתות דרום, מערב וצפון, אנטנות ומסתורי אנטנות, סולמות, מזגנים הממוקמים במרפסות ועל החזיתות, וכיו"ב.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חיזוקים מבניים</li> <li>חיזוק המבנה הקיים והתוספת המוצעת יעשה באופן שלא יראה או יבלוט ממישור החזיתות</li> </ol>

**מגורים מסחר ותיירות**

**4.1**

שנקבעו לשימור.

4. חזיתות

חזיתות המבנה הקיים ישוקמו וישוחזרו בהתאם להנחיות מחלקת השימור. תוספות מאוחרות יוסרו וישוחזרו פרטים מקוריים על פי תיק התיעוד ובתאום עם יחידת השימור. לא יותרו מתקנים טכניים על גבי החזיתות לרחוב.

5. פתחים וחלונות

פתחי הבניה יותאמו למידות המקוריות והחלונות יוחלפו לחלונות התואמים לחלונות המקוריים ובמידה ולא ניתן לקבוע מה היה המצב המקורי בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

6. חזית מסחרית

החזית המסחרית בקומת הקרקע תשמר, תוספת לא מקוריות יוסרו, פרטי הויטרינות והדלתות יתואמו עם מחלקת השימור ויהיו בהתאם לפרטים המקורים במידה ויש או בהתאם להנחיות מחלקת השימור במידה ואין.

שילוט לשטחים המסחריים יהיה בצורה אחידה על גביי הקיר עצמו באופן שלא יקטע את רצף המבנה ובתיאום ואישר מחלקת השימור.

7. חדר המדרגות הראשי

חדר המדרגות הראשי ישוחזר בהתאם לחומרי הבניה התואמים לתקופה בהתאם למצב המקורי ובמידה ולא ניתן לקבוע מה היה המצב המקורי בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

8. קומת מעבר

קומת הגג הקיימת תהרס ותיבנה מחדש כקומת מעבר חדשה ברוח נספח הבינוי המוצע ובתיאום עם מחלקת השימור.

9. מתקנים טכניים

המתקנים הטכניים הנדרשים ימוקמו באופן מוצנע בקרקע במסגרת נפח הבניין, בנישות לאורך גדרות המגרש הצדדיות ועל גביי קומת הגג החדשה. על גבי החזיתות הקדמיות לרחוב לא יותרו כל מתקנים טכניים. על גבי החזיתות הצדדיות בשיקול מחלקת השימור.

10. חומרי גמר

יעשה שימוש בחומרי גמר תקופתיים: טיח סיד, חלונות עץ וכיוב' ע"פי הנחיית מחלקת השימור לעת הוצאת היתר הבניה.

11. פיתוח וצמחיה

גדר האבן בגבול הדרומי של המגרש תשמר. שער הכניסה מכיוון מערב יעוצב מחדש. במידת האפשר יעשה שימוש בצמחיה התואמת לגינון המקורי.

12. שילוט היסטורי

יש לקבוע בחזית הבניין שילוט היסטורי בתיאום מחלקת שימור. כן יש לשלב בחלל הכניסה של הבניין תצוגה היסטורית שתכלול מידע אודות מייסדי המלון ואורחיו, האדריכלים מתכנני המבנה ואודות תרבות הנופש ברמת גן ובכלל, בתיאום עם מחלקת שימור.

13. שינויים לאחר השלמת הבניה

אחרי השלמת הבניה, שינויים נוספים בבניין יותרו רק לאחר התייעצות ובאישור עם ועדת השימור.

14. "חזית חמישית"

מתקנים טכניים על הגג ימוקמו באופן מוצנע ואסטטי תוך התייחסות למופע הגג כחזית החמישית של המבנה בהתאם להנחיות ואישור מחלקת השימור.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4) 7	(3) 28	(2) 82	(1) 300	(1) 1700	435	30	מגורים ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
(4) 7	(7) 28	(6) 82		(5) 400	435	30	מסחר	מגורים מסחר ותיירות

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:

שימושים למלונאות ולמגורי סטודנטים יהיו שימושים חליפיים, לעת הגשת בקשה להיתר יקבע השימוש המבוקש. שימוש זה יהיה לכל הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר המרת עד 10% שטח עיקרי לשטח שירות.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה: קומת כניסה.

(3) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: לא כולל קומת גג חלקית.

(5) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: השטח המסחרי לא יפחת מ-200 מ"ר (עיקרי ושיירות). שיעורו המדויק יקבע לעת הוצאת היתר הבניה והוא ימוקם בקומת הקרקע ובקומת הגג ויהיה עד 400 מ"ר.

בנוסף יותרו שטחים מסחריים נוספים על חשבון שימושי המגורים והתיירות כולל בקומות השונות בכפוף לאישור עיריית רמת-גן ..

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, קומה: קומת כניסה.

(7) הערך מתיחס למטר מקסימום.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה יכלול תכניות לשימור המבנה לרבות פרטי בניין ופיתוח אופייניים, ערוכות בידן אדריכל שימור.
2. היתר הבניה יכלול תכניות הנדסיות וחישובים סטטיים ערוכים ע"י מהנדס המתחמחה בשימור מבנים.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
4. תנאי למתן היתר בניה אישור ועדת השימור ואישור אדריכל העיר לתכנון האדריכלי ולתכנית הפיתוח.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע לעניין קרבה לרק"ל.
7. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

### 6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס הגשת תיק תחזוקה לבניין לשימור לועדה המקומית, בו יפורט אופן ניהול הבניין ואחזקתו.
2. תנאי לאכלוס ביצוע עבודות השימור, לרבות שילוט היסטורי, לשביעות רצון אדריכל העיר.

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

### 6.4 חניה

1. החניה בהתאם לתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. בתחום מגרש זה לא תבוצע חניה כלל.

### 6.5 סטיה ניכרת

תוספת קומות מעבר למצוין בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

### 6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38

התכנית תהיה בהתאם לסעיף 23 לתמא/38, בהתאם למדיניות העדכנית של הועדה המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

1. מייד
2. התכלות התכנית
1. ככל שבמהלך עבודות הבניה יהרס הבניין לשימור, כל זכויות הבניה מכוח תכנית זו יתכלו והיזם יחוייב בשחזור המבנה למצבו המקורי, בהתאם להנחיות תיק התיעוד.

2.2. במידה ולא יצא היתר בניה תוך 5 שנים מכוח תכנית זו היא תתבטל. תינתן אפשרות הארכה בהחלטת הועדה המקומית, בתוך תקופת החלות ל-5 שנים נוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28