



תכנית מדיניות
ציר ז'בוטינסקי

רמת גן

דרך ז'בוטינסקי הינה ציר בעל חשיבות עירונית ומטרופולינית מרכזית, המחבר בין תל אביב לפתח תקווה דרך מתחם הבורסה, בני ברק וכביש 4.

הקו האדום של הרכבת הקלה, אשר נסלל בימים אלו במתווה תת קרקעי לאורך דרך ז'בוטינסקי, ותכנית המדיניות לתכנון בסביבת צירי המתע"ן המקודם במקביל לו, עתיד לעודד תנופת צמיחה והתחדשות לאורך הציר ומכתיב אינטנסיביות בינויית גבוהה לצד שימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה.

מטרת תכנית זו היא לקבוע כללים מנחים ועקרונות לתכנון לפיהן תתאפשר התחדשות עירונית סביב דרך ז'בוטינסקי באופן התואם את תבנית הבינוי תוך מתן דגש על תועלות ציבוריות ועירוניות. נוכח האפשרות לבנות לגובה, מתחמי ההתחדשות סביב הציר יקלטו זכויות מפנים השכונות ויסייעו גם בפינוי מגרשים לצרכי ציבור בשכונות נוספות בעיר.

תכנית זו קובעת גובה בינוי מירבי ביחס לשימושים ולמיקום לאורך הציר, הוראות בינוי ופיתוח ויחס פיזי בין מבנים ושימושים, הוראות לממשק המתחמים המתחדשים עם המרחב הציבורי והשכונות הגובלות, הוראות בדבר הפרשת שטחי קרקע ו/או שטחים בנויים לצרכי ציבור, הוראות בדבר יחסי המרה בין שימושים סחירים לפי מדיניות העיר לעידוד בניית מבני תעסוקה ועוד.

מסמכי תכנית זו:

- חוברת הוראות
- תשריט מצב מוצע (שלושה חלקים)
- תשריט צפיפויות נכנסות (שלושה חלקים)
- טבלת צפיפויות נכנסות

1. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

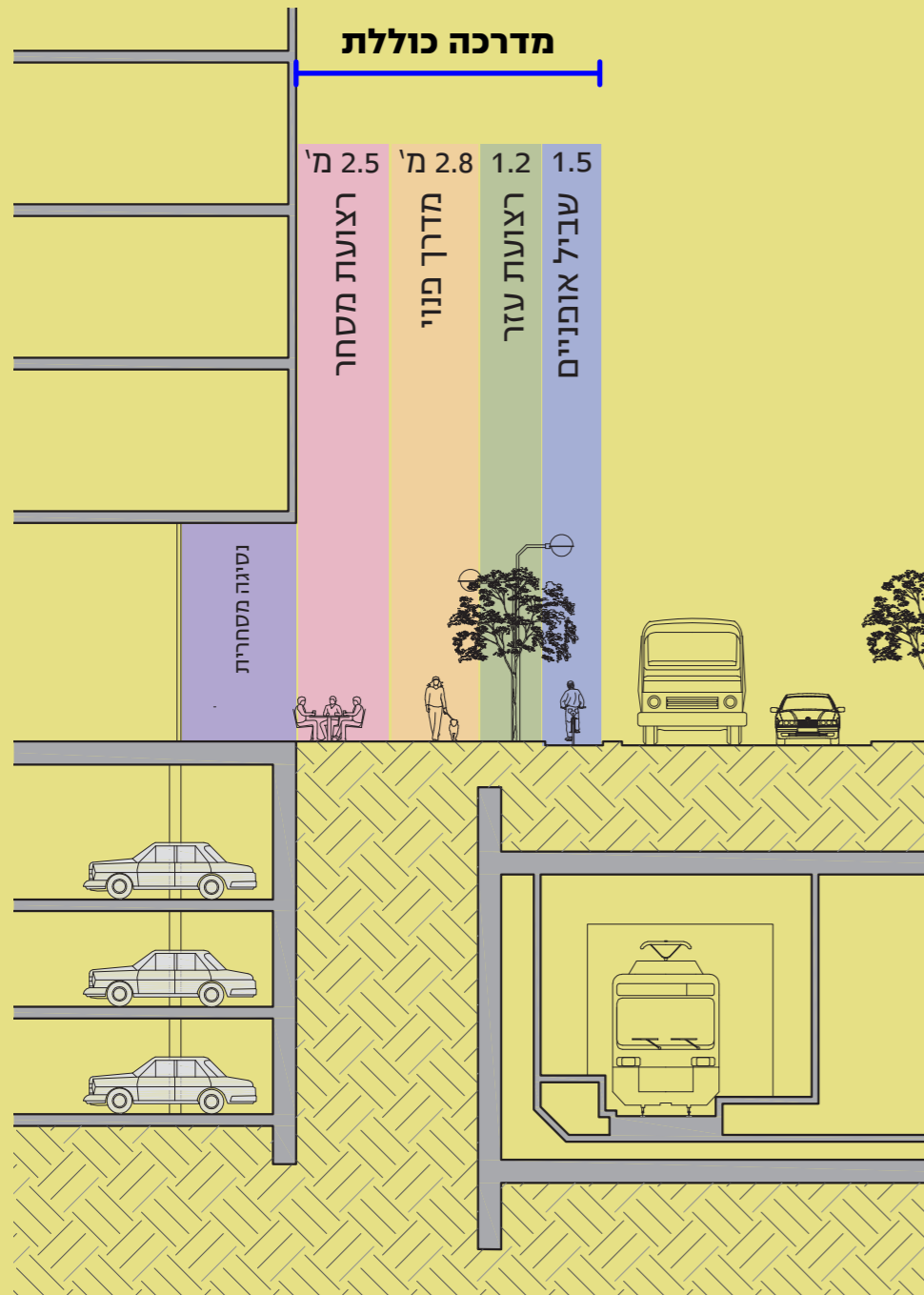
איור 1:
1. (4)



שטח חפיפה

- (1) תכנית זו אינה משנה או מבטלת תכניות מפורטות תקפות בתחומה. תכניות שתאושרנה לאחר מועד אישור תכנית זו יהיו כפופות להוראותיה.
- (2) תכנית מפורטת שהופקדה, או שהוחלט על הפקדתה, לפני תחילתה של תכנית זו, רשאיות הועדה המחוזית או הוועדה המקומית, לפי העניין, לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אך אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקו את החלטתן.
- (3) הגבול הכחול הינו עקרוני. תחום מדוייק יתואם מול אגף התכנון עבור כל מתחם באופן פרטני.
- (4) באזורי חפיפת תכנית זו עם תכנית האב המאושרת לשכונות הגפן ונחלת גנים, גוברת תכנית זו. (ראו איור 1)
- (5) תכנית מפורטת עתידית, שתוכן בהתאם לתכנית מדיניות זו, תקבע את זכויות הבנייה המותרות בה. לא ינתנו זכויות נוספות מכח תכניות תקפות קודמות.

איור 2:
2. (1)



(1) מדרכה כוללת - סך כל המדרכה מאבן השפה לחזית הבניין בפועל. כולל שבילי אופניים, רצועות שירות וכו'. (ראו איור 2)

(2) דיור מכליל - בהתאם למדיניות מחוז תל אביב לבניה לאורך ציר מתע"ן: דירות קטנות של עד 65 מ"ר, דירות להשכרה ארוכת טווח, יח"ד עם תקן חניה 0 (עד מחצית מהדיור המכליל), דיור מיוחד - דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דיור ציבורי ובר השגה - בהתאם למדיניות הממשלה, ודיור רווחה.

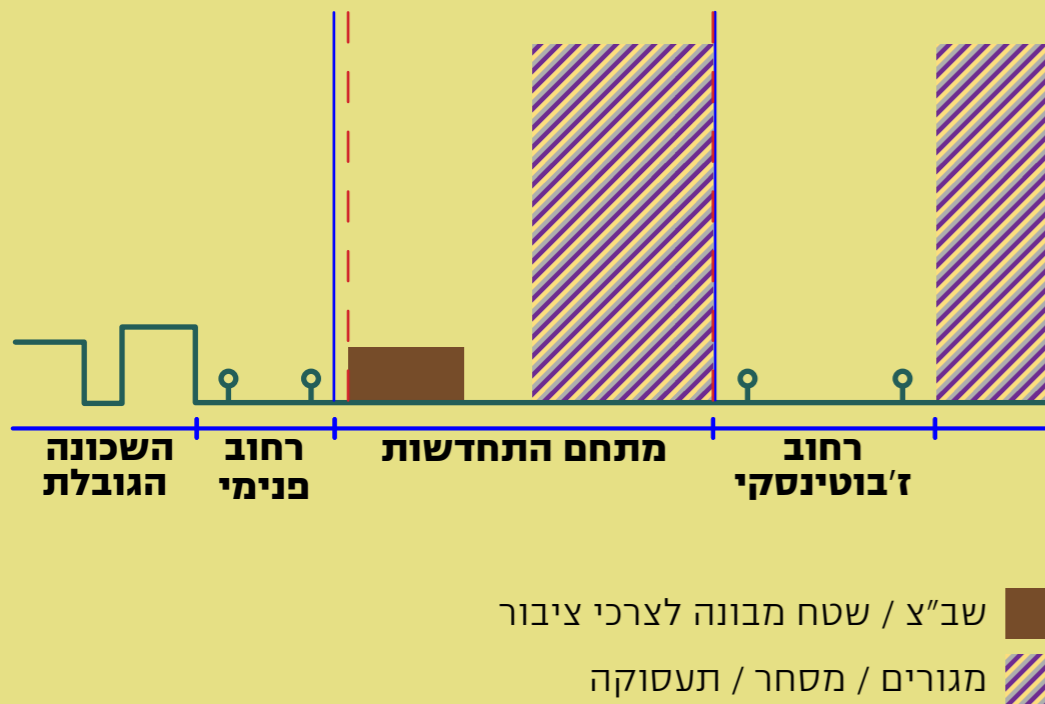
(3) אזור לניוד זכויות - מגרש מגורים הנמצא בלב העיר (שכונת יהל"ם וחשמונאים באזורים הסמוכים להרצל וביאליק) ו/או שכונת נחלת גנים ו/או שכונת הגפן ו/או מגרש המיועד לניוד זכויות במדיניות לשכונת הראשונים ו/או מגרש שיועד לניוד זכויות בתכנית אחרת. בחירת המגרש לפינוי תתואם מול אגף התכנון.

(4) יחידות דיור מניידות- תמורת יחידות דיור עבור יחידות המפונות מאיזורים לניוד זכויות.

איור 3:
3. (2) 1



איור 4:
3. (2) 1



(1) שטח מתחם תכנון:

א שטח מינימאלי עבור מתחם תכנון בתחום התכנית יהיה 3 דונם.

ב ככל שקיים קושי ליצור מתחם תכנון רציף של 3 ד', ניתן יהיה לפצל את התכנית לשני קווים כחולים שסך שטחם לא יפחת מ-3 ד'. לא תתאפשר התחדשות פרטנית.

(2) הקצאת שטחים לתועלות ציבוריות:

א כל מתחם תכנון יקצה לכל הפחות 25% משטח הקרקע לטובת שטח ציבורי פתוח או מבונה במגרש עצמאי אשר יירשם על שם עיריית רמת גן לפי כל דין. ההקצאה לא תפחת מ-0.75 ד' קרקע.

ב עבור יצירת שטחים ציבוריים בעלי פוטנציאל לבינוי בהיקף משמעותי, השטח המוקצה למבנים ומוסדות ציבור, או לשב"צ, ימוקם ככל הניתן בסמיכות לשטח ציבורי קיים, או מתוכנן במתחם סמוך עתידי ובהתאם לשיקול דעתו של אגף התכנון. (ראו איור 3)

ג עבור הקצאה לשטח קרקע ציבורי בשיעור של 35% ומעלה תבחן תוספת של לא יותר מ-5 קומות מעל גובה הבינוי המותר לפי תכנית זו.

ד לעת הגשת תכנית מפורטת יוצגו לאגף התכנון נתונים לפיהם המגרשים שהוקצו הם באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודם, בהתייחס, בין היתר, למיקומם ביחס למגרשים ציבוריים בסביבתם, לתרומתם ליצירת רצף שטחים ציבוריים, לנגישותם לאוכלוסייה הצפויה להיות משורתת על ידם, למימדיהם, לטופוגרפיה הקיימת בהם ולאפשרויות פיתוחם.

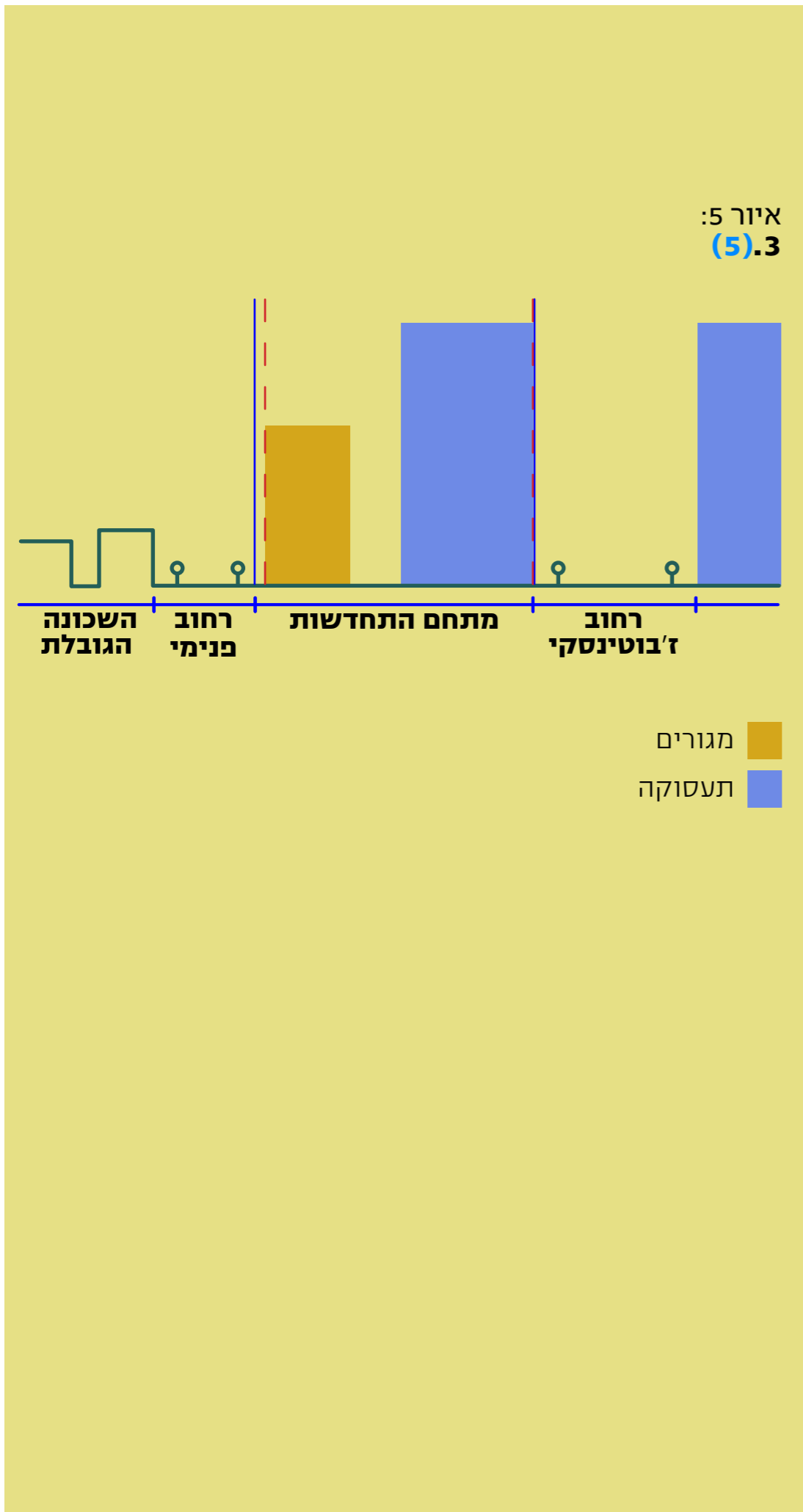
ה שב"צים ושטחים מבונים לצרכי ציבור ימוקמו כלפי פנים השכונות הגובלות ברחוב ז'בוטינסקי מצפון או מדרום.

ו גודל ומיקום התמורות הציבוריות, בשטח מבונה ובקרקע, ייקבע בתכנית מפורטת בתיאום עם אגף התכנון ובהתייחס לצרכי העיר והפרוגרמה התקפה. (ראו איור 4)

ז הקצאה בשטח מבונה:

בנוסף לסעיף 3(2)א לעיל, יוקצה שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף של 5% - 8% מסך שטחי הבנייה המותרים לפי תבנית הבינוי.

(3) כל מתחם בתחום התכנית מחייב מענה תשתיתי.



(4) ככל הניתן, יש להפריד בין שימושי התעסוקה והמגורים לבניינים נפרדים.

(5) ככל ובניין המגורים הינו במבנה עצמאי, ימוקם ככל הניתן בסמוך לקו המתחם האחורי, פונה לשכונה הגובלת מצפון או מדרום. (ראו איור 5)

(6) קומת הקרקע לאורך הציר תהיינה מסחרית ורציפה ככלל. כמו כן, יותרו בה הקצאות לצרכי ציבור ומבואות לכל השימושים השונים. תותר קומת מסחר נוספת, בקומה הראשונה מעל הקרקע, בכפוף לאישור אדריכל העיר ובהתאם למיקום הבניין לאורך הציר. מעבר לכך יתאפשר רק בינוי מגדלי. לא יותרו קומות מסד לתעסוקה.

(7) מבואות המגורים יופנו לכיוון פנים השכונות. ככל שלא יתאפשר, יופנו לחזית צידית. יועדף כי מבואות מגורים לא יופנו לרחוב ז'בוטינסקי.

(8) תכסית הבינוי מעל הקרקע תהיה עד 75% מתא השטח לאחר הפקעות והקצאות.

(9) רווח בין בנייני (אין על המרווחים המפורטים מטה בכדי להפחית מקוי הבניין הנדרשים):

א בין בניין לצרכי ציבור לבניין תעסוקה: לא יפחת מ- 8 מ'.

ב בין רבי קומות בשימוש זהה - לא יפחת מ- 15 מ'.

ג בין בניין מגורים לתעסוקה - לא יפחת מ- 15 מ'.

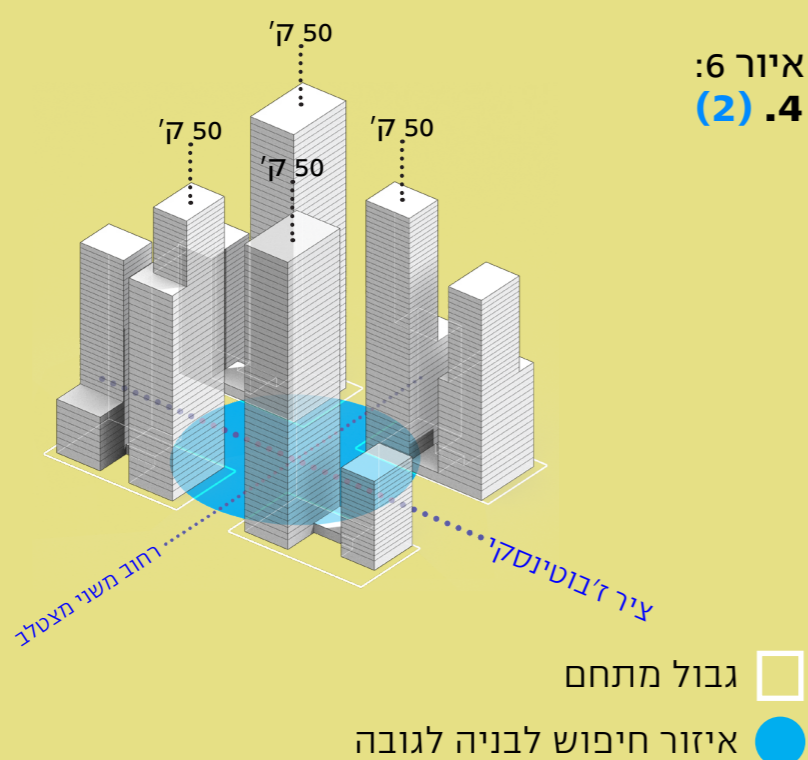
ד מבניין לשימור - רווח מזערי ייקבע בתיאום עם יחידת השימור של אגף התכנון.

ה בין בניה חדשה לבניין קיים - לא יפחת מ- 8 מ'.

ו בין בניינים שאינם רבי קומות- לא יפחת מ- 8 מ'.

ז קו הבניין לכיוון הרחובות הצידיים, הניצבים לז'בוטינסקי, לא יפחת מ- 3 מ'.

(10) במסגרת כל תכנית מפורטת יבחן מנגנון לטובת אחזקת המבנים.



ציר ז'בוטינסקי הינו ציר קולט זכויות עבור תועלות ציבוריות בשל העלייה לגובה לאורך ציר המתע"ן. מנגנון של פינוי וניוד חלקות ויציאת עתודות קרקע חדשות מיועד להגדלת מלאי צרכי הציבור. פינוי וניוד של חלקות צמודות להרחבת תחום מתחם אינו אפשרי מתוקף תכנית זו אלא רק חלקות מאזור לניוד זכויות ויעשה בקו כחול מפוצל. התכנית הינה תכנית נפחית. נפח הבניין מוגבל בהתאם לתנאים הבאים:

(1) גובה הבינוי המירבי לאורך הציר הוא 40 קומות (קרקע+ 38 קומות+קומה טכנית).

(2) באיזורי צמתים מרכזיים ונקודות אסטרטגיות לאורך הציר, המסומנים בתשריט כמוקדי חיפוש לבניה לגובה, תתאפשר בניה נקודתית של עד 50 קומות. סביב הצמתים, בכל רביע יתאפשר בניין אחד כזה. (ראו איור 6)

(3) תתאפשר תוספת קומות במקרים הבאים:

- א עבור תוספת שטחי תעסוקה
- ב בעבור מתחמי תכנון אשר נותנים הקצאת קרקע ציבורית בשיעור שלא יפחת מ- 40% מהשטחים הסחירים בתכנית במצב מאושר לא כולל שטחי דרכים והפקעות מתכניות מאושרות.
- ג תותר תוספת של עד 5 קומות נוספות על 40 המותרות ובלבד שיפונה מגרש מגורים נוסף לפינוי וניוד זכויות.
- ד ברצף התוספת תהיה עד 5 קומות ובצמתים התוספת תהיה בהתאם לבחינה אדריכלית בתיאום עם אגף התכנון.
- ה תוספת הקומות תעשה בתיאום עם אגף התכנון בכפוף לבחינה אדריכלית בהתייחס לגובה הבינוי המבוקש, סביבת הפרויקט והשפעתו על סביבתו ובכפוף לאישור הוועדה.

(4) לא תותר המרה של שטחי תעסוקה לשטחים אחרים.

(5) באיזור תל בנימין תבחן הפחתה של הגובה לעת עריכת תכנית מפורטת.

(6) מכפיל יחידות הדיור לא יעלה על 1:2. יתרת הזכויות לפי מכפיל שמאי תנתן בשטחי תעסוקה ותהיה בהתאם לתבנית הבינוי המוצגת בתכנית זו.

(7) שטח לדירות תמורה: לפי השטח בהיתר (כולל שטחי מרפסות) + 12 מ"ר + מרפסת. על אף האמור לעיל, התמורה עבור דירות מנוידות מתוקף התכנית תיקבע על פי דו"ח שמאי.

(8) 50% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של 50-65 מ"ר עיקרי+ממ"ד המהוות דיור מכליל.

ממוצע שטח יחידת הדיור, עיקרי+ממ"ד, לא יעלה על 87 מ"ר.

ככל שיוכח אילוץ תכנוני, תתאפשר תוספת לשטח הדירה בהיקף של עד 5 מ"ר לשיקול מהנדס/ת העיר.

התכנית הינה תכנית נפחית. נפח הבניין מוגבל בהתאם לתנאים הבאים:

- (9) ככל וישנה שארית נפחית בין המכפיל השמאי לתבנית הבינוי, הוא ימומש בזכויות מנוידות לפי העקרונות הבאים:
- א ציר ז'בוטינסקי הינו ציר קולט זכויות. בתכניות לאורך הציר יינתן מענה למחסורים
 ב של שכונות העיר הצפופות הגובלות בו. ייעוד הקרקע בשטח מנייד ישתנה לייעוד
 ג ציבורי לשיקול אגף התכנון. כנספח להוראות אלו מובאת רשימת מגרשים בעלי פוטנציאל התניידות. (ראו רשימה א')
- (10) על מנת לנייד זכויות אל ציר ז'בוטינסקי על המגרש המנייד לעמוד באחד, או יותר, מהתנאים הבאים:
- א (11) מגרש בייעוד מגורים בשטח שלא יפחת מ-0.65 ד' ובצפיפות של עד 16 יח"ד לדונם.
 ב תנתן עדיפות לפינוי מגרשים הצמודים לבתי ספר ולשטחים ציבוריים קיימים.
 ג תנתן עדיפות לניוד זכויות ממבנים מסוכנים.
- (12) תוספת יח"ד מנוידות ומכפיל יקבעו בהתאם לנוסחה שמאית.
- (13) במתחם בו הצפיפות הנכנסת גדולה מ-30 יח"ד לדונם ייבחן ניוד הזכויות מול אגף התכנון.
- (14) עבור זכויות מנוידות ממבנים לשימור, ככל שיענו על אחד או יותר מהסעיפים לעיל, לא יאפשרו תוספת גובה מעבר לתבנית הבינוי.
- (15) ככל שתוצג חלקה לפינוי וניוד זכויות וימצא מתחם קולט עבורה, תבחן מול אגף התכנון אפשרות המימוש.
- א (16) תכנית מירבית לקומה טיפוסית:
 א עבור קומת תעסוקה: 1500 מ"ר.
 ב עבור קומת מגורים: 750 מ"ר.
 ג עבור קומה לצרכי ציבור: 1500 מ"ר.
- (17) בשטחי הציבור לא יותרו חניונים פרטיים בקומות תת הקרקע.
- (18) גובה קומה טיפוסית למגורים ברוטו לא ירד מ-3.2 מ' ולא יעלה על 3.5 מ'.
- (19) גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4.3 מ' ברוטו.
- (20) גובה קומת מסד מסחרית לא יעלה על 6 מ'.

רשימה א':
 4. (8)

דוגמאת כתובות עבור מבנים בעלי פוטנציאל לניוד זכויות:

- בועז 3
 הראשונים 14
 הראשונים 18
 יהודה 10
 צבי 8
 דב פרידמן 11
 בר יוחאי 15
 החשמונאים 29
 הרצל 73
 גאולים 6
 גאולים 8
 שקדיה 3
 המתמיד 35

(21) בשטחי המסחר תתאפשר קומת גלריה בתנאים הבאים:

א תקבע נסיגה של 3 מ', לכל הפחות, מהחזית.

ב שטח הגלריה לא יעלה על 40% משטח הקומה.

(22) א תתוכנן חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי כמיקשה אחת רציפה בנסיגה שלא תפחת

מ- 3 מ' מקו הבניין (יועדף פתרון ללא מכשולים) וקו צידי 0. אורך החזית לא יעלה על 75 מ'. (ראו איור 7)

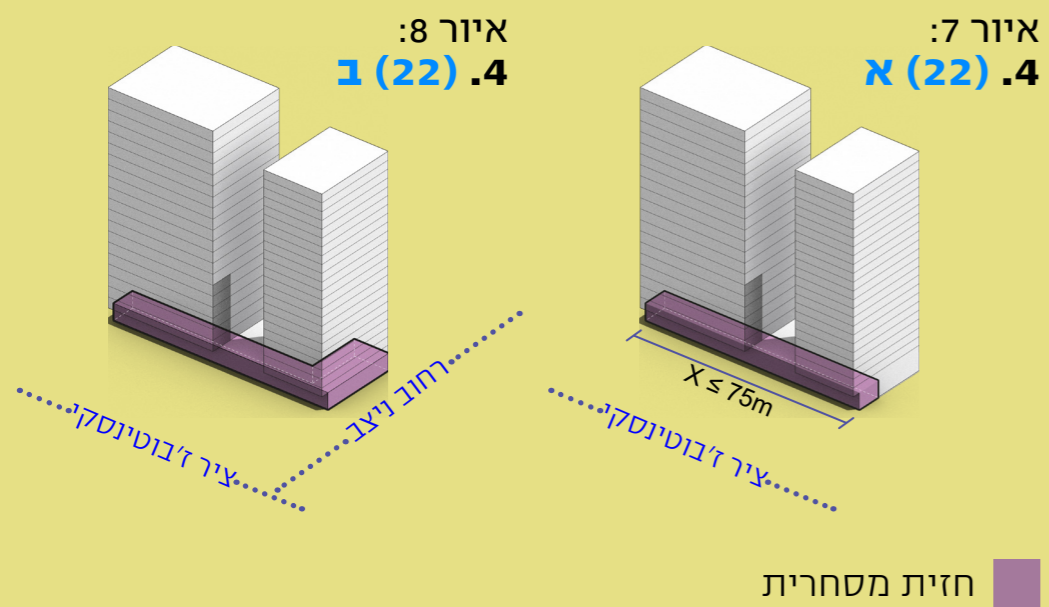
ב במקרה בו גובל המתחם ברחוב ניצב לציר ז'בוטינסקי, תמשך החזית המסחרית, ככל האפשר, גם לרחוב הניצב. (ראו איור 8)

(23) מפלס כניסה לכל שימוש הגובל ברחוב יהיה זהה למפלס המדרכה המשיקה לו.

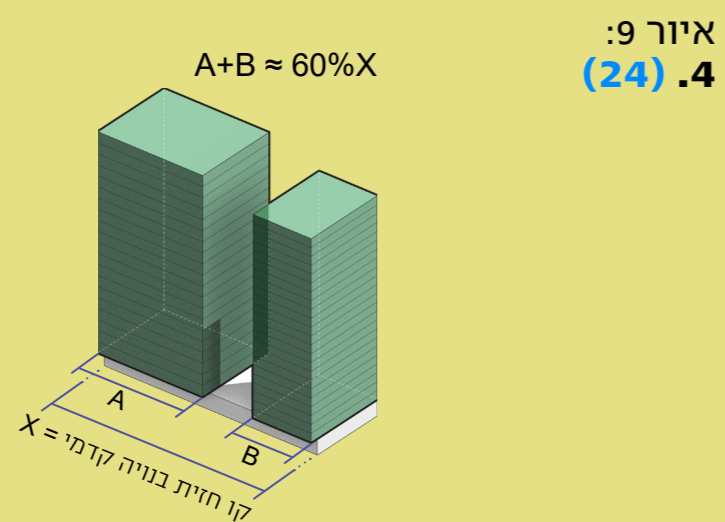
(24) תבנית הבינוי לפי מסמך מדיניות זה הינה כזו המציגה מגדלים תמירים, צמודי דופן לחזית דרך ז'בוטינסקי. על כן, הקומות שמעל קומות המסד המסחריות יחוייב

בבינוי צמוד לקו הבניין הקדמי בשיעור של כ-60% מאורך החזית הבנויה לפחות. (ראו איור 9)

על אף האמור לעיל, יותר בינוי ליחידות דיור מרקמיות בקומת המסד בתיאום מול מחלקת התכנון.



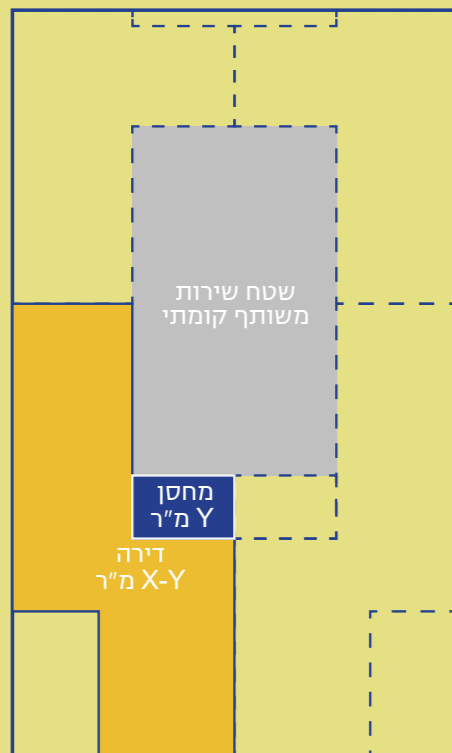
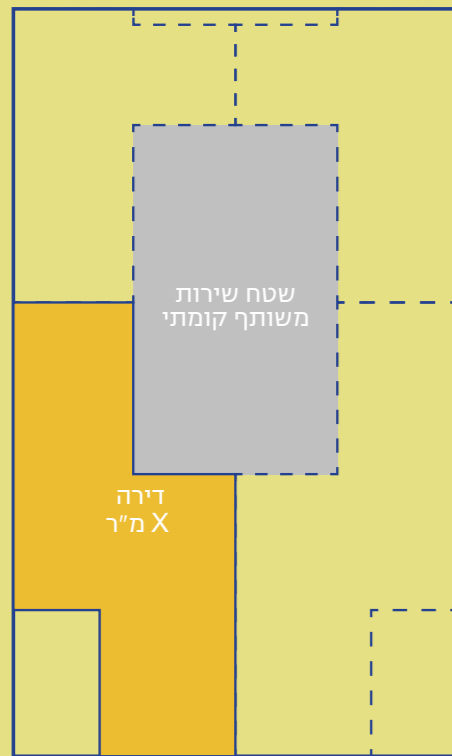
חזית מסחרית



בינוי מעל קומת הקרקע

6. הנחיות לעיצוב מבני מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות

איור 12:
6. (10)

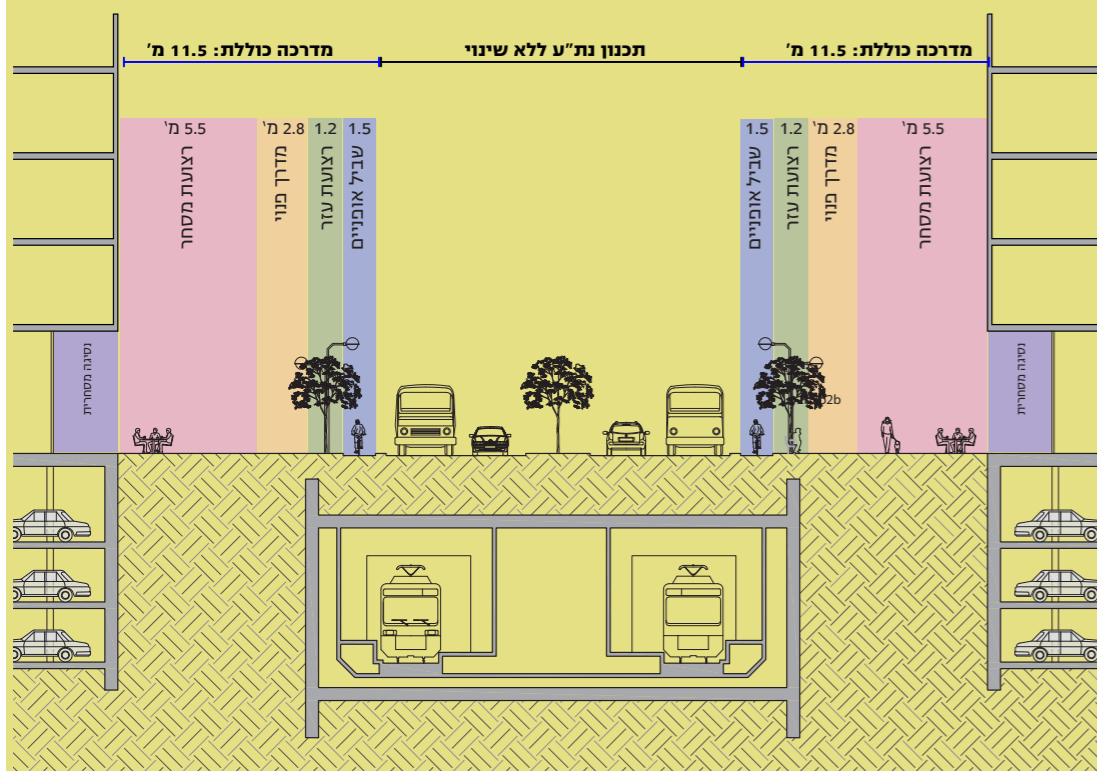
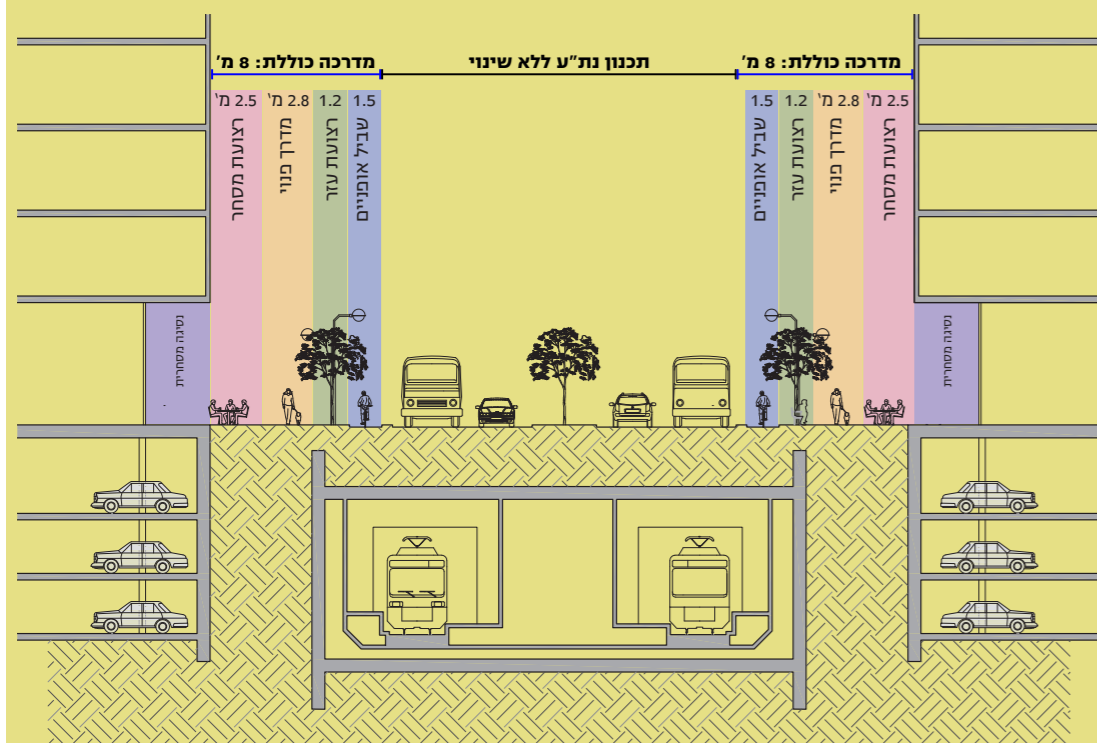


- (1) חומרי גמר:
א יעשה שימוש בחומרי גמר קשיחים ועמידים בחזיתות המבנים.
ב יש להתאים את חומר הגמר ברמפות ובזיקות ההנאה לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות.
- (2) יש להקפיד על הסתרת מתקנים טכניים. ביניהם: גמלי מים, ארונות חשמל ותקשורת, אשפה ועוד, ע"י שילובם כחלק אינטגרלי מהמבנה. בכל מקרה לא יתאפשר מיקום מתקנים טכניים בחזית הקדמית.
- (3) מסתורי כביסה יופנו בעדיפות ראשונה לחזית צידית ובעדיפות שניה לחזית אחורית ויוסתרו באלמנט בנוי שיהווה חלק אינטגרלי מהחזית. אין להפנות מסתורים לכיוון דרך ז'בוטינסקי.
- (4) אין לקבוע מזגנים וצנרות בחזיתות.
- (5) צובר גז יהיה מוטמן ומוסתר.
- (6) אוורור המרתפים יעשה בארובות שיצאו מעל לגג המבנה העליון.
- (7) פינוי אשפה יעשה בתת הקרקע.
- (8) עומק בית גידול מעל כלל מרתפי החניה יהיה לפחות 1.5 מ' ברוטו. לא תותר הגבהת ערוגות לצורך עומק שתילה.
- (9) מתקנים טכניים כגון חדרי טרפו, גנרטור, משאבות, מאגרי מים וכו' ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
- (10) מחסני דיירים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באישור הועדה המקומית ועל מנת להבטיח מגוון גדלי דירות בקונטור קומה אחיד יתאפשרו מחסנים דירתיים בשטח השירות המשותף בכל קומת מגורים. (ראו איור 12)

6. הוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות

- (11)** עבור חזיתות פעילות בקומת הקרקע - נדרשים שימושים פעילים ומקבלי קהל אשר עבורם תקבע ויטרינת זכוכית בהיקף נרחב. חל איסור על מיקום מתקני תשתית, איחסון וכיו"ב. לא תותר הדבקת מדבקות הסתרה על החזית.
- (12)** חדרי שירות בקומת הקרקע דוגמאת חדרי עגלות, אשפה וכו' יתאפשרו בהפניה לחזית צידית או אחורית בלבד.
- (13)** עבור כל מתחם תכנון, השילוט יקבע בגובה אחיד וקבוע ויפורט כחלק מתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות לנושא.
- (14)** מרקיזות וסגירות חורף ייקבעו ויאופיינו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות המפורסמות מעת לעת ובהתאם להנחיות תכנית רג/ 340 / ג / 25.

איור 12:
7. (2)



(1) הפקעות לטובת הרחבת זכות דרך אשר נקבעו בתכניות קודמות ולא נרשמו, יסומנו להפקעה בתכנית מפורטת.

(2) על מנת לאפשר תנועת אנשים אינטנסיבית, מגרשים בקרבת צמתי הרחובות אבא הילל/ארלוזורוב, ביאליק, התקווה/הרצל, רש"י/יוסף הגלילי, בן גוריון, אשר הוגדרו כצמתים עיקריים - יאפשרו מדרכה כוללת של 11.5 מ' לכל הפחות. בין הצמתים העיקריים האמורים לעיל יוגדר חתך רחוב המאפשר מדרכה כוללת (סך כל המדרכה מאבן השפה לחזית הבניין בפועל. כולל שבילי אופניים, רצועות שירות וכו') של 8 מ' לכל הפחות. (ראו איור 13)

(3) עבור חתך הרחוב המתואר לעיל תבחן, לעת עריכת תכנית מפורטת, הפקעת שטחים לטובת הרחבת זכות הדרך. ככל ששוכנעה הוועדה כי קיים יתרון תכנוני בהקצאת השטח הנ"ל בזיקת הנאה, יתאפשר פתרון זה ובתנאי שתחום זיקת הנאה יפותח כחלק אינטגרלי מהמדרכה הגובלת בו.

(4) מתחמים הגובלים בכניסות ויציאות אל תחנות הרק"ל יקבעו שימושים למסחר מגוון וידרשו בתיאום מול אגף התכנון בנושא שפת הפיתוח ומיקום השימושים.

(5) בתאי שטח בהם קו הבניין לכיוון דרך ז'בוטינסקי גדול מאפס, תירשם זיקת הנאה לציבור במרווח שבין קו המגרש לקו הבניין.

(6) יתוכננו מעברים להולכי רגל מרחוב ז'בוטינסקי אל השכונות הגובלות בו מצפון ומדרום כל כ- 75 מ'. מעברים אלו יסומנו בזיקת הנאה. מיקומם העקרוני מופיע בתשריט תכנית זו.

(7) תחום זיקת הנאה יפותח כחלק אינטגרלי מהמדרכה הגובלת בו. תובטח נגישות ותאורה מספקת. רוחב זיקת הנאה יקבע לעת עריכת תכנית מפורטת.

- (8) בזיקת הנאה תתאפשר זכות מעבר לכלל הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.
- (9) בזיקת ההנאה לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבנייה.
- (10) רישום השטחים המסומנים לזיקת הנאה לציבור יהווה תנאי לטופס 4.
- (11) פיתוח המרחב הציבורי יעשה ללא גדרות בין המגרשים, ככל הניתן, וללא מכשולים והפרעות באופן שיאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין מגרשים שונים ובדגש על ממשק עם זיקות ההנאה.
- (12) נטיעות במרחב הציבורי:
א נטיעות העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.
ב לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל שלא יפחת מ-10, לפי משרד החקלאות.
ג מרווח השתילה המקסימאלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים.
ד במרחבים מפותחים פרטיים הפונים אל הרחובות הפנימיים (שאינם דרך ז'בוטיסקי) תובטח שתילה במרווח הבניה לאורך המדרכות.

8 חניה

- (1) בכל מתחם תבחן האפשרות לאיחוד חניון תת קרקעי עם מתחמים הגובלים בו. עבור זאת יובטח רישום זיקת הנאה תת קרקעית משותפת למעבר כלי רכב.
- (2) פריקה וטעינה תעשה בתת הקרקע בלבד.
- (3) הכניסה לחניון תתבצע דרך החזית האחורית, או הצדית ותוך פגיעה מינימאלית בחזיתות מסחריות. ככל ולא תתאפשר גישה מחזיתות אלו יוצגו פתרונות גישה לחניה לאישור אדריכל העיר ומחלקת התנועה של עיריית רמת גן.
- (4) יבחן נושא כניסות לחניות מבחינת עומסים על רחובות פנימיים.

- (1)** במסגרת הגשת תכנית מפורטת למתחם, יוגש דו"ח מיקרו-אקלים אשר יכלול התייחסות לנושא ההצללות ומשטר הרוחות. אופן הגשתו, מסקנותיו ואופן הטמעת המסקנות בתכנית ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- (2)** המבנים המיועדים למגורים ו\או תעסוקה, יתוכננו בהתאם לדרישות מדיניות העירייה לנושא בנייה בת-קיימא התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- (3)** טיפול במי נגר:
- א** לפחות 15% משטח המגרש ייוותר פנוי מבנייה ומחלחל. כל פתרון ניקוז אלטרנטיבי כגון מתקני החדרה יבוא בנוסף להותרת התכסית הפנויה ולא במקומה.
- ב** יחוייב שימוש בחזית החמישית על ידי גג מגונן ("גג ירוק") ו/או על ידי גג סופח ("גג כחול").
- (4)** זיהום קרקע:
- עקב הימצאות התכנית באזור הדורש בדיקת קרקע/ גזי קרקע, על פי מתווה הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (2014), יש להגיש סקר קרקע/ גזי קרקע לבדיקת מחוז ת"א במשרד להגנת הסביבה כתנאי לאישור תכנית.
- (5)** זיהום אוויר:
- א** בתכניות הממוקמות עד 150 מ' מכביש 481 (ציר ז'בוטינסקי) יוגש מודל פיזור מזהמי אוויר לבדיקת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- ב** ככל שיוכתננו מבני חינוך, חצרותיהם תמוקמנה כך שלא יופנו לציר ז'בוטינסקי.