

4/4/95

מוקדמת מס' 6

תכנית בניה למגורים

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

5-1708

תכנית מתאר מס' ר"ג/ 1001 / 10

שינוי לתכניות מתאר ר"ג/ 340 ו- רג/816 על כל תיקוניהן

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא : תכנית מס' ר"ג/ 1001 / 10 שינוי לתכניות מתאר ר"ג/ 340 ו- ר"ג/ 816 על כל תיקוניהן.

2. תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקות 179, 180, 48, 49 וחלק חלקה 66 בגוש 6128. חלקי חלקה 115, 114, בגוש 6109.

3. תשריט התכנית :

התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 1:500 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי + נספח תנועה וחניה + טבלאות איזון, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכניות.

4. מקום התכנית :

מחוז	:	תל - אביב
נפה	:	תל - אביב - יפו
עיר	:	רמת - גן
גוש	:	6128
חלקות	:	179, 180, 48, 49 וחלק חלקה 66.
גוש	:	6109 חלקי חלקות 114, 115
בין רחובות	:	ז' בוטינסקי וארלוזורוב והמשך רח' גלעד.

5. שטח התכנית : 8079 מ"ר

6. יוזם ומגיש התכנית :

הגוערה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.

7. עורך התכנית :

אריכלים א. ניב, א. שורץ.

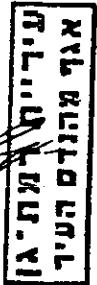
8. בעל הקרקע :

פרטיים ועיריית רמת-גן.

9. משכת הבנייה :

תכנית זו באה לשנות את תכניות המתאר המקומיות ר"ג/ 340 ו- רג/ 816 על כל תיקוניהן כדלקמן :

- א. לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע, כמסומן בתשריט, ללא הסכמת הבעלים.
- ב. לשנות את היעודים של קרקעות הכוללות בגבולותיה. שינוי יעוד מאזור לתבנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד, אזור לבנייה ציבור ודרכים.
- ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן :
  1. באזור מגורים מיוחד : 116 יח"ד בארבעה בנינים של 15 - 7 קומות מעל 2 קומות כניסה מפולשות כולל קומת נג, במגרש מסי 1א' 500 מ"ר מסתר. סה"כ שטח של שימושים עיקריים - 12,677 מ"ר.
  2. התווית דרך מרח' ארלוזורוב אל רחוב גלעד המתוכננת עם מעבר תת-קרקעי מתחת לרחוב ז'בוטינסקי. רחוב זה ישמש כניסות ויציאות לחניוני הבנינים.
- ד. ייעוד שטח לבנייה ציבור לשימושי חינוך, תרבות וספורט בשטח לשימוש עיקרי של 400 מ"ר.
- ה. שימוש חורג למוסכי דן - למשך שנה אחת מיום מתן תוקף לתכנית.



10. אזורי היעוד :

10.1 אזור מגורים מיוחד -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד,

10.1.1 תכליות :

מגורים.

10.1.2 זכויות בניה :

א. סה"כ אחוזי הבניה יהיו % 275, משטח מגרש נטר, דהיינו: סה"כ 12677 מ"ר של שימושים עיקריים, הכל כמפורט בטבלה.

ב. חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי.

ג. מתקנים לרווחת הדיירים : בשטח הפתוח, שבין הבנינים, תיאסר בניה פרט למתקני משחק ופיתוח גנני.

ד. מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלת זכויות הבניה.

ה. קוי בנין יהיו כמצויין בתשריט.

10.1.3 דרישות מיוחדות :

א. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים יהיה אחיד ויכלול את חומרי הבניה, צורת הבניה, החזיתות, עיצוב הכניסות המעברים והגישות למבנים.

ב. קומות הכניסה של בניני המגורים יהיו בגובה של עד 6.0 מ'.

ג. קו בנין מינימלי בקומת הקרקע יהיה 5.0 מ'.

ד. כל המרפסות ירוצפו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ה. יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי על ידי טיפול מתאים בפתחים והתקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזית, פתחי יניקת האוויר של מערכת המיזוג לא תופנה לכיוון הכביש. כל בקשה להיתר בניה לבנינים אלה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תערך בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה, רמת-גן. היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שיידרשו בהתאם לממצאי חוות הדעת ויאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 אזור זיקת הנאה לציבור -

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים יהיה אזור זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולא תותר בו בניה. לגביו תרשם על-כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

10.3 אזור בניני ציבור -

השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו אזור לבניני ציבור. התכליות והשימושים לדרכי חינוך, תרבות וספורט. זכויות ומגבלות בניה על פי התשריט.

10.4 חזית מסחרית -

קו סגול בתשריט הינו חזית מסחרית. סה"כ השטח המותר לבניה של שימושים עיקריים הינו 500 מ"ר (כולל "הגלריות" באם תבוצענה).

11. טבלת חלוקת שטחים ליעורם :

מצב מוצע		מצב קיים לפי תכניות מתאר ר"ג/340 ו-ר"ג/816		י ע ו ד
שטח במ"ר	ב- %	שטח במ"ר	ב- %	
--	--	6128	75.8	שטח לתכנון בעתיד
4610	57.0	--	--	אזור מגורים מיוחד
710	8.8	--	--	אזור לבניני ציבור
2759	34.2	1951	24.2	דרכים
8079	100	8079	100	

12. מבטל מגרשים וזכויות בניה :

מבטל מוצע										מבטל קיים על פי ר"ג/ 816		מבטל קיים על פי ר"ג/ 340		מבטל קיים						
מס' קומות מעל ק"ע כפולה	מס' יחיד	זכויות בניה במ"ר		קרקע ייעוד	שטח מגרש במ"ר		מגרש מס' 1	מגרש מס' 2	מגרש מס' 3	מגרש מס' 4	מגרש מס' 5	מגרש מס' 6	מגרש מס' 7	מגרש מס' 8	מגרש מס' 9	מגרש מס' 10	מגרש מס' 11	מגרש מס' 12	מגרש מס' 13	
		חלקי שטח	שימושים עיקריים		מגרש מס' 1	מגרש מס' 2														מגרש מס' 3
13	34	1520	מגורים 3529 מסחר 500	מגורים מיוחד	1280	1	1135	1307	1832	235	375	1832	2442	180	6128					
15	41	1640	4317	- - -	2586	1306	235	1867	1542	235	325	1542	2102	179						
8	22	880	2324	- - -	1012	11	810	75	810	75	810	885	48							
7	19	760	2007	- - -	2024	1012	71	2144	1724	110	400	1724	2254	49						
3	-	160	400	בניני ציבור	710	3	240	240	240	240	240	2.40	66 (חלק)							
				דרך קיימת	493	4	26	26	26	26	26	26	114 (חלק)	6109						
				- - -	360	5	130	130	130	130	130	130	115 (חלק)							
				- - -	185	6														
				דרך מוצעת	1325	7														
				דרך קיימת	240	6 (חלק)	8079		8079		8079	8079	8079							
				- - -	26		114 (חלק)													
				- - -	130		115 (חלק)													
					8079		מח"כ													
	116																			

הוצאת בניה :

א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי.

ב. הקוים המסמנים את הבנינים שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד, צורתם המדוייקת והסופית ומפלסי הבנינים יקבעו לפי תשריט בניה בשלב היתרי הבניה באישור הועד המקומית, בתנאי שישמרו קוי הבנין והמרווחים בין הבנינים, הגובה והשטחים כפי שמופיעים בתשריט, ובהתאם לאמור לעיל בסעיפים 10.1.3.

ג. מספר הבנינים וגובהם יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי בלא אפשרות שינוי.

ד. קוי הבניה - כמסומן בתשריט.

ה. מרחק מינימלי בין הבנינים על פי תכנית הבינוי.

ו. תותר הקמת מרתפים עד לקוי המגרשים, על פי תכנית ר"ג/340/ג/3.

ז. תנאי למתן היתר בניה: יש לקבל אישור המנהל לתעופה אזרחית להקמת מבנים בתחום התכנית, לפי מתן היתר בניה.

ח. בניני המגורים יאוכלסו רק לאחר הריסה ופינוי מוסך "דן".

14. גבישות וחניות מכוניות :

א. פתרון בעית התנועה והחניה על-פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית ולשביעות רצון מהנדס העיר לפני הוצאת היתרי הבניה.

ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר על ידי מהנדס העיר בנפרד לכל בנין.

ג. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ודרישות הוועדה המקומית.

ד. התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח החניה הרצ"ב. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה והחניה לא יהיו שינוי לתכנית מפורטת זו.

ה. גבהי הכבישים הסופיים יקבעו בעת הוצאת התכנית לביצוע.

ו. הסדר הצומת ברחוב ארלוזורוב יהיה באישור משרד התחבורה.

15. תכנית פיתוח :

א. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים, מררכות ומעברים להולכי רגל, שטח מגונן, סידורי אשפה וכו'.

ג. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים, אסור לכנות או לגדור גדרות, פרט לגדר בקו רחוב.

ד. הפיתוח ואחזקת השטחים בין הבנינים יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם. תוקם חברת אחזקה להפעלת הבנינים.

חות טיסה :

הבניינים, בנקודה הגבוהה ביותר של המבנה יותקן מתקן תאורת אזוהרה אדומה שיחות הטיסה בהתאם לתקן L-810 של FAA או דומה לו.

היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. ביצוע התכנית :

- א. לגבי בעיות תחבורה וחניה יהווה הקמת בנין מהבניינים המסומנים בתכנית הבינוי שלב ביצוע, ולגביו יקבעו התנאים לביצוע והתחייבות לכך של הבונים בהתאם עם אגף מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- ב. על היוזמים (בעלי הזכויות בקרקע), להפקיד התחייבות לרשום של זכות מעבר הדדית והבטחת ביצוע הבנייה המשותפת לחניון המגורים דרך רחוב המשך רח' גלעד זאת עם הוצאת היתרי הבניה לבנין הראשון בשטח, וזאת בתאום עם אגף מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- ג. היתר הבניה לבנין הראשון שיבנה במגרשים 1 א' ו- 1 ב' יותנה בהקמת רמפת הבנייה לחניון.

19. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרים באזור מגורים מיוחד כמתחם נשוא תכנית זו ינתנו בכפוף להתפתחות הבניה באזור הבורסה ולאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלהלן :
  - אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.
  - אם בוצעו 100,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא הלל - ביאליק.
  - אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל השטח בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע גשר ז'בוטינסקי כולל החיבור בתחום ת"א.
- ב. בתישוב השטחים, לצורך ענין זה, מ"ר מגורים יחושב כ- 1/3 מ"ר של שימושים אחרים (משרדים).
- ג. באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- ב. לא ינתן היתר בניה אלא רק לאחר חוות דעת סכיבתית של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הריסת כל המבנים המיועדים להריסה או התחייבות היוזמים להריסתם לפני ביצוע.
- ד. שימוש חורג של מוסך דן יהא שמוש חורג לשנה בלבד ויפסק בתום התקופה האמורה.

20. הוראות לחלוקה חדשה :

תכנית איחוד וחלוקה הינה ללא הסכמת בעלים.

א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, וטבלת איזון המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר עפ"י החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.

ג. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה, להלן החוק.

21. רישום בספרי המקרקעין :

הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה, בהתאם לפרק ג' בסימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

22. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית רמת-גן כחוק.

23. כפיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה, פרט לאלו מהגבלותיהן הנוגדות את הסעיפים דלעיל למעט תכנית ר"ג/340/ג'1 הדנה בענין חדרי יציאות לגג.

24. חתימות וחתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

10/1004

י.ב.ע.מ.ס.ר"ג/ תכנית מוקדמת מסי/340, ז"ל/816

בהתאם לחלטת הועדה בישיבתה מסי/11 מיום 22.11.92

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מסי/540 מיום 29.3.93

15.2.95

ישיבתה מסי/29 מיום 29.3.93

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

חתימת יוזם ומגיש התכנית :

חתימת עורך התכנית

בית עובד 15 ת"א 67211  
 ט.ל. 03-6375846  
 פקס 03-6374839  
 אמצא תכנון יזום והנדסה בע"מ

חתימת בעל הקרקע

משרד הפנים מנהל תליאביב  
 חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965

תישורי תכנית מס. 15/1004

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15/2/95 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר  
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 18 באוגוסט 1993

8/18 כ"ה