

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מפורטת מס' ר"ג / 1001 / 5
מתחם הרקון בצלאל
שינוי לתכניות ר"ג / 792 / ר"ג א', 792 / ר"ג / 942

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ר"ג / 1001 / 5,
שינוי לתכניות מפורטות ר"ג / 792, ר"ג א', 792 / ר"ג / 942.
2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל:
נוש 6109 - מגרש זמני CA (חלקה 349, חלקי חלקות : 350, 352, 319). חלקות : 317, 319.
חלקי חלקות : 313, 352, 233.
חלק ממגרש זמני 6 ב' (לפי ת.ב.ע. ר"ג / 792).
נוש 6207 - חלק חלקה מס' 771.
מגרשים זמניים (לפי ת.ב.ע. ר"ג / 792) : מגרש מס' 1 (חלקות 275 - 272) מגרש מס' 2
(חלקות 269, 271, 276, מגרשים 7 ב', 7 ג' בגוש 6109) מגרש מס' 3 (חלקות
256, 260, 265, 267, 270).
חלק ממגרש מס' 4 (זכות מעבר לציבור), חלק ממגרש מס' 6 א', חלק ממגרש מס' 8.
3. מסמכי התוכנית
תשריט המצורף לתוכנית זו והערור בקנ"מ 1:250 ו-1:500 והנושא את אותו השם + נספח
בינוי בקנ"מ 1:500 + טבלת איזון + נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500 תשריטים אלה מהווים
חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
4. גבולות התכנית - בין הרחובות : הרקון, היצירה, בצלאל, אבא הלל.
5. שטח התוכנית - 20.815 דונם.
6. יוזם ומגיש התוכנית - הועדה המקומית לתכנון בניה רמת גן.
7. עורך התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.
8. בעל הקרקע - פרטיים.

- א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע המסומן בתשריט ללא הסכמת הבעלים.
- ב. לקבוע מחדש את תכנון האיזור ללא שינוי בסה"כ של שטח הרצפות העיקרי מהתוכניות התקפות כדלקמן.

במגרש מס' 11 - יוקם בניין ובו 4422 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר וכן שימושים שעל פי ת.ב.ע ר"ג/792 שבתוקף עפ"י הנחיות הועידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, 6500 מ"ר לשטחי שרות מתחת לקרקע ו-1600 מ"ר מעל הקרקע.

גובה הבנין עד 10 קומות מתוכם 2 קומות קרקע למסחר.

במגרש חדש מס' 12 - יוקם בנין ובו 10110 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר וכן שימושים שעל פי ת.ב.ע ר"ג/792 שבתוקף עפ"י הנחיות הועידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, 15200 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע ו-4200 מעל לקרקע.

גובה הבנין עד 16 קומות מתוכן שתי קומות מסחר.

במגרש מס' 13 - יוקם בנין ובו 9356 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר וכן שימושים שעל פי ת.ב.ע ר"ג/792 שבתוקף עפ"י הנחיות הועידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג, 13450 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע ו-3950 מ"ר מעל הקרקע גובה בנין עד 15 קומות מתוכם עד 2 קומות קרקע למסחר.

במגרש מס' AC - יוקם בנין ובו 15815 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר (הכוללים העברת שטח של 2310 מ"ר זכויות בניה ממגרש 'ב' ו-7'ג' שבתוכנית הקיימת), 19550 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע ו-6300 מ"ר מעל הקרקע. גובה הבנין עד 21 קומות מתוכם עד שתי קומות קרקע למסחר.

- ג. להתוות דרך חדשה המהווה חלק מכביש הסבעת במפלס שמתחת לרחוב היצירה כמסומן בתשריט.

10. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר המקומית ר"ג/340 ב-1 על תיקוניה, להלן "תוכנית המתאר" ותוכניות מפורטות ר"ג/942, ר"ג/792, ר"ג/792 א'. אם קיימת סתירה בין תוכנת זו לתוכנית לעיל יחולו הוראות תוכנית זו.

11. אזור הייעוד

- 11.1 איזור למגרש מיוחד -
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.
- א. השימושים המותרים:
- בקומות העליונות - מלונות, משרדים ובתי קפה וכן השימושים על פי תוכנית ר"ג/792 שבתוקף לרבות תעשייה קלה עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ר"ג.
- בשתי קומות קרקע - חנויות, מסעדות, בנקים, בידור ושימושים מסחריים הקשורים בנ"ל באישור הוועדה המקומית.
- ב. שטח הרצפות יהיה עפ"י המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה הנ"ל.
- ד. קווי בנין יהיו כמצוין בתשריט.

הוראות מיוחדות:

- ה. עיצוב המבנים במגרש מס' 12 ובמגרש מס' 13 יהיה תואם ארכיטקטונית ובעל הופעה של פרוייקט אחד.
קומת הקרקע, הגשרים, ופיתוח השטח יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד בעיקר בכל הקשור לצורת הבניה, החזיתות, עיצוב הכניסות, חומרי הבניה, המעברים והגישות למבנים, הכל בהתאם להוראות מהנדס העיר.
ניתן יהיה לבצע את הבניינים בשני שלבים כאשר כל אגף מהווה שלב ביצע.
ו. מרתפי החניה יהיו על פי נספח הבינוי.

- 11.2 אזור זכות מעבר לציבור -
השטח המסומן בתשריט בקוויס אלכסוניים ירוקים יהיה זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולגביו תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
תשמר זכות מעבר לציבור בתוך הבניינים שבמגרשים מס' 12 ומס' 13, במפלס הכניסה ובמפלס הגשרים כמצויין בנספח הבינוי.
הגבולות הסופיים של זכות המעבר לציבור בתוך הבניינים הנ"ל ייקבעו לעת מתן היתר בניה כך שתשמר זכות מעבר אל הכניסות הראשיות והמעבר מגשר א' לגשר ב'. זכות המעבר לא תפחת מרוחב של 6.0 מ'.
במגרש מס' 4 שבתוכנית ר"ג/792 תישמר זכות מעבר לרכב לטובת מגרשים 13, 12 ברוחב של 8.0 מ' כמצוין בתשריט.
במגרשים 12,13 תשמר זכות מעבר הודית לרכב במפלס חניון עליון וברוחב של 8 מ' כמצויין בנספח תנועה וחניה.

טבלת חלקי שרות (במ"ר)

מגדש מס'	שימוש	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ
CA	מקלט	650	100	750
	מתקנים ומערכות טכניות	450	900	1350
	אחסנה	150	650	800
	חניה	-	17300	17300
	מבואות וח. מדרגות	5050	600	5650
	סה"כ	6300	19550	25850
11	מקלט	200	50	250
	גרעין וח. מדרגות	1200	200	1400
	ח. מכונות ומתקנים	200	350	550
	חניה	-	5900	5900
	סה"כ	1600	6500	8100
	מקלט	350	100	450
12	גרעין וח. מדרגות	2650	400	3050
	ח. מכונות ומתקנים	400	700	1100
	גשרים, מעברים וארקאדות	800	-	800
	חניה	-	14000	14000
	סה"כ	4200	15200	19400
	מקלט	350	100	450
13	גרעין וח. מדרגות	2450	350	2800
	ח. מכונות ומתקנים	350	700	1050
	גשרים, מעברים וארקאדות	800	-	800
	חניה	-	12300	12300
	סה"כ	3950	13450	17400

13. הוראות בניה

- א. הבניה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי המוזה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו ותשריטה. תוכנית הבינוי תחייב מבחינת גובה הבניינים, מספר הקומות, קוי בניין והמרווחים בין הבניינים.
- ב. יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת חדירת מי שטפונות בנחל איילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- ג. ביצוע הגשרים להולכי רגל במגרש מס' 13 יהיה ע"י בעלי הקרקע בתאום עם תוכנית הביצוע של מגרש מס' 2 בתכנית ר"ג/942.
- ד. עם הקמת הבנין שבמגרש מס' AC ייבנה גשר מהבנין מעל רח' אבא הלל על חשבון בעלי הקרקע פרופורציונלית לזכויות הבניה.
- לא יינתן היתר בניה לשטח המוצע בתוכנית אלא לאחר שתוגש ותאושר תוכנית הפיתוח שתכלול את כל המתחם המסומן בתוכנית הבינוי עד אבן השפה של הכביש ואת הגשר להולכי רגל מעל רח' אבא הלל סלבר וגשר נוסף מעל רח' בצלאל.
- ה. חיבור דרך היצירה בהתאם לנספח הבינוי והתחבורה שתוכנית ר"ג/942 ע"ח בעלי הקרקע פרופורציונלי לזכויות הבניה.

14. דרכים ותניות

- א. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר בתאום עם משרד התחבורה, לפני הוצאות היתרי בניה.
- ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תוכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר, בנפרד לכל בנין.
- ג. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלב הבניה, יותאמו לתקני החניה שיהיו כמועד הוצאות היתרי הבניה. מקומות הפריקה והטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד.
- ד. החניה תהיה לפי נספח החניה.
- ה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, בתאום עם משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתוכנית מפורסת זו.
- ו. במגרש מס' 13 יתווספו 50 מקומות חניה עבור מגרש מס' 4 שבתוכנית ר"ג/792 כמתחייב ממנה.
- ז. באם תידרש קומת חניה נוספת בגין 50 מקומות שבסעיף ו' שלעיל תותר קומת מרתף נוספת, עבורם בלבד, וזו לא תהווה סטייה לתכנית זו.

15. תוכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה אישר תוכנית פיתוח.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים גדרות, קירות תומכים וטיילות, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.
- ג. השטחים סביב הבניינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות.
- ד. תוכנית הפיתוח למגרשים מס' 12 ומס' 13 תעשה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד בעיקר בכל הנוגע למפלסים, לחומרי הגמר ולעיצוב השטחים הפתוחים.

16. הוצאות ביצוע התוכנית

- א. הוצאות עריכת התוכנית יוטלו על כל הבעלים הכלולים בשטח התוכנית.
- ב. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת חחנות טרנספורמציה בקומת המרתף, לפי התנאים שתקבע הוועדה המקומית לצורך זה. כל בעלי קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה שעלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שייגרם להם בשטח אדמותיו.

17. בטיחות סיסה

על פיסגת המבנה הגבוה ביותר בתחום התוכנית תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראת מנהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.

18. היסל השבחה

היסל השבחה ייגבה כחוק.

19. הוראות לחלוקה חדשה

תוכנית איחוד וחלוקה הינה ללא הסכמת הבעלים.

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, וטבלת איזון המהוות חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר עפ"י החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התוכנית הזאת.
- ג. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.
- ד. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו/ או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

20. רישום בספרי מקרקעי

- א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. במגרש מס' 12 תרעם זיקת הנאה לדרך לכלי רכב, לטובת מגרש מס' 13 כמצויין בנספח התנועה.
- ג. במגרש מס' 13 תרעם זיקת הנאה לדרך לכלי רכב, לטובת מגרש מס' 12 כמצויין בנספח התנועה.

21. תנאים למתן היתר בניה

- 21.1 תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים מס' 11, מס' 12 ומס' 13 הוא הבטחת ביצוע כביש הסכעת שבתחום התכנית.
- 21.2 תנאי להיתר בניה לבניה חדשה יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה באותו מגרש כמסומן בתשריט.

22. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

23. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן

ת.ב.ע. מס' ר"ג/51/1001 תכנית מוקדמת מס' 940004

כחתימה להחלטת הועדה בשיבתה מס' מיום 30.11.94

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' מיום 21.3.94

בשיבתה מס' מיום 1.1.96 ובשיבתה מס' מיום

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

- יחם התכנית

- בעלי הקרקע

בית מדרש ת"א 67211
טל 03-5378846
פקס 03-5474839

אגף תכנון יזום והנדסה

ג' ערים משרד המגורים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור הבניה מס. 5/1001

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11/1/96 לאשר את התכנית

שבז"א לסקר

- עורכי התכנית

20/3/96