

248/94
מוקדמת מס' 7
מחלקת המס' - רמת-גן

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מס' ר"ג / ג / במ 13 / 1001 / 3

שינוי לתכנית מתאר ר"ג / ג / 340 ב-1 על כל תיקוניה (על כל תיקוניה)
ות"א/50-0-C (על כל תיקוניה)
הוכנה ע"פ חוק חליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן-1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

תעשיות עתירות ידע

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ר"ג/במ/3/1001/13, שינוי לתכנית מתאר ר"ג/ג/340 ב-1 (על כל תיקוניה) ות"א/50-0-C (על כל תיקוניה).
2. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחח בתשריט הכולל חלקות מס' 768 (חלק) 388 (חלק), 240-235, 243-246, 397, 398, 622, 623, 771 (חלק) בגוש 6207, וחלקות מס' 324 (חלק) 327 (חלק), 330 (חלק), ואדי אילון (חלק), בגוש 6108.
3. מטפי התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנ"מ 1:1250 ו-1:500, והנושא את אותו חסם + תכנית הבנוי + נספה תנועה וחניה, ותקנות כולל טבלאות איזון.
4. מקום התכנית : מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב יפו
עיר : רמת - גן ות"א
גוש : 6207 חלקות: 768 (חלק), 388 (חלק), 240-235, 243-246, 397, 398, 622, 623, 771 (חלק).
גוש : 6108 חלקות : 324 (חלק), 327 (חלק), 330 (חלק), ואדי אילון (חלק).
5. שטח התכנית : 16,585 דונם.
6. יזום ומגיש התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.
7. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב; א. שורץ
8. בעל הקרקע : עיריית רמת - גן ט.מ.י. ופרטיים.
9. מטרת התכנית : תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/ג/340 ב-1 ות"א/50-0-C על כל תיקוניהם, כדלקמן:
א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, ללא הסכמת הבעלים.
ב. לייעד שטח מגרשים 6 - 1 לתעשיות עתירות ידע.
ג. קביעת אופן חבינוי, גובה הבניה וזכויות הבניה כדלקמן:
במגרש מספר 1 - שטח לתעשיות עתירות ידע בבנין בן 24 קומות מעל קומת אלומות תצוגה בגובה כפול (6 מ').

- 2 -

סח"כ שימושים עיקריים 18200 מ"ר.
 חלקי שרות כוללים: כ- 5700 מ"ר עבור מעליות, חדרי
 מדרגות ארסדות וכיו"ב, כ- 1000 מ"ר עבור מז"קים,
 כ- 1400 מ"ר עבור חדרי מכונות ומחסנים, כ- 16,000 מ"ר
 עבור חניון. סח"כ שטחי שרות 24100 מ"ר.
 במגרשים מס' 2-6 - שטח לתעשיות עתירות ידע ב- 5
 בנינים בני 8 קומות מעל קומת אולמות תצוגה בגובה כפול
 (6 מ'). סח"כ שימושים עיקריים: 15484 מ"ר
 חלקי שרות כוללים: כ- 8500 מ"ר עבור מעליות, חדרי
 מדרגות, מעברים וכיו"ב, כ- 1000 מ"ר עבור
 ממ"קים, כ- 3000 מ"ר עבור חדרי מכונות. סח"כ חלקי שרות
 12,500 מ"ר. כ- 15,000 מ"ר עבור חניונים.

ד. התווית המשך רח' יגאל אלון ודרך שרות. במפלס שמתחם
 לדרך מס' 1 (גשר מעל האילון).

10. יחס לתכניות: על תכנית זו הלות חוראות תכנית המתאר המקומית רג/340
 ב-1 על תיקוניה. לחלן "תכנית המתאר", אם קיימת תזירה
 בין תוכנית זו לתוכנית לעיל יחולו חוראות תוכנית זו.

11. אזורי הייעוד:
 11.1 אזור לתעשייה עתירת ידע:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים חומים ונותחם בקו
 סגול הינו אזור לתעשיות עתירות ידע.

11.1.1 תכליות וזכויות בניה:

א. באזור זה מותר יחיה לחקים: בנינים לתעשיות עתירות ידע
 עם חזית מסחרית של אולמות תצוגה לשימושים שבדומות
 העליונות.

ב. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצוין בטבלת מגרשים וזכויות
 בניה שלהלן.

ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלה ובנספח.

ד. קווי בנין יהיו כמצוין בתשריט ובתוכנית הבינוי.

11.1.2 תכליות שאינן מותרות:

א. לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים: תחנת נח, תעשייה
 כימית ואחסנה חכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה חכרוכה
 בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי ציחק
 ומפעלים למתכות וציפו מתכות, משחטות ומפעליני
 בטיפול במסולת, ייצור חומרי בנין, מפעלים לייצור מזון.

ב. לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדרים הבאים:
 - שימוש בפחם או במזות כבד מעל 3,000 טון בענה.
 - צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
 - סילוק מסולת בכמות העולה על 5,000 מ"ק בשנה.

ג. לא יותר במבנה, שימוש למפעל תעשייתי שכתוצאה מהליך
 הייצור בו נדרש מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים, אלא
 אם לן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

ד. לא יותר במבנה, שימוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה
 אלא אם כן קיים במבנה פיר בנפה מתאים להעברת ארובות.

3/..

ה. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובכללם :

1. החוק למניעת מפגעים.
2. תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ו - 1981.

ו. לא תוקם תחנת תדלוק בתחומי התכנית.

11.2 שטח למסוף אוטובוסים :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים ומותחם בקו חום כהה הינו שטח למסוף אוטובוסים. לא תותר בו כל בניה, למעט מבנה שרותים לנהגים בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר.

לא תותרנה בו כל פעולות סיכה, רחצה וכיו"ב וכן חניית לילה לאוטובוסים.

לאורך הרחובות יינטעו עצים ובצמחים תהיינה גינות, הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן על פי הוראות מהנדס העיר ותאושר על ידו.

השטח יגודר, יואר ויתוחזק על ידי תחנת האוטובוסים.

היתר הבניה למסוף האוטובוסים באישור משרד התחבורה.

11.3 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.

11.4 אזור זכות מעבר :

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים יהיה אזור זכות מעבר לציבור וישמש כדרך שרות וחניה.

11.5 חזית לעיצוב ארכיטקטוני :

האזור המסומן בקו שחור מרוסק יהיה חזית לעיצוב ארכיטקטוני. חזיתות המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד על פי תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:200 ובאישור הוועדה המקומית ועל פי התשריט המצ"ב.

12. תוראת בניה :

א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.

ב. הבנינים וחלוקת השטחים שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד, צורתם המדויקת והסופית ומפלטי הבנינים יקבעו לפי תכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה באישור הוועדה המקומית.

ג. מספר הבנינים וגבהם יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.

ד. קוי הבניה - הפונים לצד הדרך כמסומן בתשריט. יתר קוי הבנין על פי תכנית הבינוי.

ה. שטח הרצפות הבניה - בהתאם לטבלה המצורפת כנ"ל.

ו. תותר הבלטת בליטות הצללה, פירים אנכיים למעבר צנרת, מדרגות, מעליות וכו' לפי תוכניות בניה מפורטות, על פי החוק.

ז. תותר הבלטת גנונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הכניסה לפי תוכניות בניה מפורטות, על פי החוק.

- ח. תותר הקמת מרתפים להניה, עד לקרוי המגרש.
- ט. יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת חדירת מי שטפונות בנחל אילון אל תוך החניונים התת קרקעיים.
- י. ניתן יהיה להעביר עד 10% מזכויות חלקה, בחלקות שבבעלות המנהל ועיריית רמת-גן לבין חלקות של הבעלים האחרים, באישור הוועדה המקומית, ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה בחלקות, ללא שינוי גובה הבנין ובהתאם לתכנית הבינוי.

13. תנאים למתן היתר בניה :

- 13.1 היתרים במתחם נשוא תכנית זו ינתנו לאחר לאחר שבוצעו הפרויקטים 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 הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר ז'בוטינסקי כולל החיבור בתחום תל-אביב.
- בחישוב השטחים, לצורך ענין זה, מ"ר מגורים יחושב כ- 1/3 מ"ר של שימושים אחרים.
- באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרויקטים.
- 13.2 לפני הוצאת היתר בניה לכל בנין בתחום התכנית תעביר הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ולמשרד התחבורה הודעה בכתב על היקף הבניה המצטברת במתחם הבורסה כולו.
- 13.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע הקשר לרח' גיבורי ישראל (יגאל אלון) ורח' זיסמן בדרום או ביצוע הקשר לכיוון צפון לעבר רח' אליאב לפי הזמינות בהתאם לדרישת מהנדס העיר ובתאום עם משרד התחבורה.
- 13.4 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע ההכנות ליסודות הגשר שמעל נתיבי אילון יחד עם ביצוע החניון התת קרקעי. גובה - ראש בין תחתית הגשר לבין דרך השרות לא יפחת מ- 5 מ'.
- 13.5 תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים 2-5 הוא הכנת תכנית בינוי מפורטת ועל פי האמור בסעיף 11.5 שלעיל, שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- 13.6 לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם להוראות הבאות :
- 13.6.1 כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל-
- א. ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה : שטח הייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
 - ב. תאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.
 - ג. דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.
 - ד. סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

ה. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר ורעש. הוועדה המקומית תהיה רשאית, לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.

13.6.2 כל בקשה להיתר בניה לבנינים הפונים לחזית כביש נתיבי אילון תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי, באישור היחידה לאיכות הסביבה, היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שידרשו, בהתאם לממצאי חוות הדעת, אשר יבטיחו הפחתת רעש בהתאם לקריטריונים המקובלים על המשרד לאיכות הסביבה.

13.6.3 מסוף תחבורה ציבורית ייבנה בשלב א' של התוכנית.

14. **נגישות ותניות מכוניות :**

א. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת היתרי בניה.

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

ג. החניה ומקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. ודרישות הוועדה המקומית, אך לא פחות מ- 1 מקום חניה ל- 35 מ"ר לתעשיות עתירות ידע. מתחת לרח' מס' 1 (המשך הגשר) תהיה חניה ציבורית אשר תשמש את מגרש מס' 1. תכנון החניון והחניה הציבורית הנ"ל יהיה בתאום עם תכנית כביש מס' 1.

ד. לאחר בניית חניון במגרשים 5, 4, 3, 2 יופעל החניון כמשותף.

ה. החניון במגרש מס' 1 יופעל כחניון משותף עם חניון גלי גיל הסמוך (בתכנית המצורפת) עם סיום בנייתו.

ו. על מנת להבטיח הנ"ל, במקומות מסומנים בקווים אלכסוניים יבנה קיר זמני שיפריק לפני הפעלת חניון כמשותף.

ז. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית מפורסת זו.

ח. הפריקה והטעינה יתרו בגבולות המגרש בלבד.

15. **תכנית פיתוח :**

א. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, אינטסטציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים וטיילות, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.

ב. השטח הציבורי הפתוח שלאורך נתיבי אילון מהווה חלק בלתי נפרד מביצוע התכנית ובאחזקה שוטפת של בעלי הזכויות במגרשים שלאורכו.

16. **בטיחות טיסה :**

16.1 על הבנין בנקודה הגבוהה ביותר שך המבנה יותקן מתקן תאורת אזהרה אדומה לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן L - 810 של FAA או דומה לו.

16.2 עוצמת תאורה לא תקטן מ- 32.5 CANDELAS.

16.3 התאורה תופעל באמצעות תא פוטואלקטרי המכוון לצפון ותהיה מחוברת בחיבור מקביל למקור מתח משני למקרה של הפסקה בזרם החשמל.

16.4 התאורה תופעל כאשר עוצמת ההארה הטבעית לא נמוכה מ- 35 FOOTCANDELAS, התאורה תופסק כאשר עוצמת ההארה הטבעית אינה עולה על 60 FOOTCANDELAS.

17. היסל השבחה : תכנית זו כפופה להיטלי השבחה כפי שיוטלו על ידי הוועדה המקומית כחוק.

18. חראות לחלוקה חדשה :

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטחי המגרשים, לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמידות באתר על פי החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית 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. (סעיף 25 להלן).

19. רישום בספרי המקרקעין :

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.

20. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתוכנית זו המסומנים בספרות ארעיות רומיות המיועדים לש.צ.פ. ולדרכים, ומגרש מס' 7 המיועד לש.צ.פ. מיוחד, יופקעו על ידי הוועדה המקומית כחוק, וירשמו על שם העיריה.

21. כפיפות התכנית : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר ר"ג/ 340 על כל תיקוניה, פרט לאלו מהגבלותיהן הנוגדות את הסעיפים דלעין.

- 7 -

22. שימושים חורגים : לחלן פרוט חמבנים ושימושים לצורך קביעת תקופת שימוש החורג :

חלקה	מבנים קיימים	שימוש	תקופת שימוש חורג
235	ריקה	חניה	
236	מבנה קומות 3	ק"ק - מסעדה קונדינסורה נגריה ק"א/ק"ב - תכשיטים ומלטשות	3/4 1 שנים
237	ריקה	--	
238	סככות	בחלקם מוסכים	3/4 1 שנים
239	סככות	בחלקם מוסכים	3/4 1 שנים
240	3 קומות	תכנון וייצור מפעלי קרור	ראה סעיף 22 א' ג'להלן
243	ריקה	רניה זמנית	
244	מבנה מקורה כ- 100 מ"ר	חניה	3/4 1 שנים
245	ריקה	חניה	
246	ריקה	חניה	
398	מבנה 2 קומות + סילו	מפעלי רדימיקס לייצור בטון	ראה סעיף 22 א' ג'להלן
622	מבנה 4 קומות לא להריסה	מלאכה קלה	5 שנים

22. א. שימושים חורגים : חמבנים הקיימים בשטח התכנית יהיו בשימוש חורג למשך שנה ותשעה חודשים. למעט חמבנה שעל חלקה 240 שיהיה בשימוש חורג לתקופה של שנתיים ו/או שלושה חודשים מיום הוצאת היתר בניה למגרש מס' 1 - לפי המאוחר מביניהם ולמעט מפעל "רדימיקס" (חלקה 398) שיהיה בשימוש חורג ל- 7 שנים + אופציה לשלוש שנים נוספות בהסכמת הוועדה המקומית. חלק חבנין בתחום החמקעה המוצעת בתכנית לצד מז"ח (המשך רח' יגאל אלון) ופונה וייחרט בשלב המידי.

23. זמן ביצוע התכנית : החילת ביצוע התכנית יחשב יציקת יסודות לבנינים שיכילו 20% משטחי הרצפות שבתכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור על פי החוק מיום אישורה של התוכנית יופקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות עשה) התש"ן 1990.

24. אחד מגרשים סמוכים : ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים בהסכמת הוועדה המקומית בתנאי שגובה הבניינים וזכויות הבניה לא ישונו ובהסכמת הבעלים.

חתימות -

איגוד המגורים שרים
מחלקת חינוך
רמת-גן

חתימות יוזם התכנית :

15 ת"א 03-5375
03-5375
03-5375
משרד התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חתימת עורך התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. פ.א.ב. 3/א.ב.3	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 28/4/94	לאשר את התכנית.
שמואל לסקר יו"ר הוועדה המחוזית	

תאריך : יולי 1994

28/8/94