



מרחבת כנון מקומית - גן
תכנית מס' ר"ג / במ / 7 / 1001

שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340, לתכנית מתאר רג / 340 ב - 1 ולתכנית ת"א 50 C - D על כל תיקוניה.
על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא: תכנית מס' ר"ג / במ / 7 / 1001 / 2, שינוי לתכנית מתאר ר"ג 340, שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340 ב - 1 ולתכנית ת"א 50 C - D.

2. מחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כרה בתשרים הכולל חלקי חלקות 768, 137, 388 בגוש 6207 וחלקי חלקות 306, 309, 312, 315, 318, 321, 324, מ.מ: ואיי מוסררה, 327 בגוש 6108.

3. מסמכי התכנית :

התשרים המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 1:1250 ו- 1:500 והנושא את אותו השם + תכנית הבנוי + נספח תנועה וחניה, תקנות כולל סבלאות איזון.

4. מקום התכנית :

מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב יפו
עיר : רמת - גן ות"א

5. שטח התכנית :

18,570 מ"ר.

6. יזום ומגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת - גן.

7. עורך התכנית :

אדריכלים א. נ'ב; א. שורץ

8. בעל המקצע :

מ.מ.י, עיריית ת"א, עיריית ר"ג נתיבי אילון ואחרים.

9. גשרת התכנית :

תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר מקומית ר"ג 340, תכנית המתאר מקומית ר"ג / 340 ב - 1 על כל תיקוניה ותכנית ת"א 50 C - D כדלקמן:

- א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, ללא הסכמת הבעלים.
- ב. ייעוד שטח למגרש מיוחד לשימושים של חניון, תעשיות עתירות ידע ואולמות תצוגה.
- ג. קביעת אופן הבינוי, גובה הבניה וזכויות הבניה כדלקמן :
- (1) חניון ציבורי לכ- 1,500 מכוניות בשטח של 40,000 מ"ר של שימושים עיקריים וחניון לכ- 300 מכוניות עבור מבנה לתעשיות עתירות ידע בבנין בן 3 קומות מרתף ו- 4 קומות מעל הקרקע.
- (2) מבנה לתעשיות עתירות ידע ואולמי תצוגה בשטח של 10,000 מ"ר לשימושים עיקריים עם קומת אולמות תצוגה, בגובה כפול (6.0) מעל החניון ו- 10 קומות לתעשיות עתירות ידע מעליהם. חלקי השרות כוללים : 8000 מ"ר עבור החניון, 2000 מ"ר עבור מדרגות, ממקי"ם, מעברים וכיו"ב, 1000 מ"ר עבור חדרי מכוניות ומחסנים.
- ד. התוויית המשך רח' יגאל אלון ודרכי כניסה אל החניון.

10. יחס לתכניות :

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית רג/340 ב-1 על תיקוניה. להלן "תכנית המתאר". אם קיימת סתירה בין תוכנית זו לתוכנית לעיל יחולו הוראות תוכנית זו.

11. אזורי הייעוד :

11.1 אזור למגרש מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

11.1.1 באזור זה יהיה מותר להקים :

א. חניון לכ- 1800 מכוניות בגובה של 4 קומות מעל רח' יגאל אלון + 3 קומות מרתף. כ- 1500 מקומות יישמשו כחניון עירוני וכ- 300 מקומות יישמשו את בנין לתעשיות עתירות ידע ואולמות תצוגה.

החניון הציבורי יהיה פתוח לכלל הציבור. לא יוקצו מקומות חניה שמורים לגורם פרטי או עיסקי כלשהו, בין אם החניון יופעל על ידי בעלי הזכויות הנוכחיים של הנכס ובין אם יופעל על ידי אחרים.

ב. אולמות ואולמות תצוגה.

ג. בנין לתעשיות עתירות ידע.

11.1.2 פרוט זכויות הבניה יהיה כדלקמן :

א. חניון בשטח של 40,000 מ"ר של שימושים עיקריים ל- 1500 מקומות חניה.

ב. שימושים עיקריים בשטח של 3,000 מ"ר לאולמות תצוגה.

ג. שימושים עיקריים בשטח של 7,000 מ"ר לתעשיות עתירות ידע.

ד. חלקי שרות עבור חניון בשטח של כ- 8,000 מ"ר, חלקי שרות עבור ממקי"ם, חדרי מדרגות, מעליות, שרותים, פירים אנכיים וכיו"ב, בשטח של כ- 2,000 מ"ר.
חלקי שרות עבור חדרי מכוונות ומחסנים בשטח של כ- 1,000 מ"ר

11.1.3 מספר קומות :

3 קומות מרתף, 4 קומות חניה, מעליהם קומת אולמות בגובה כפול (6.0 מ') ומעליהם 10 קומות תעשיות עתרות ידע.

11.1.4 קוי בנין :

כמצוין בתשריט.

11.1.5 תכליות שאינן מותרות :

א. לא תותר הקמת מפעלים לשימושים הבאים:

תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וצפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, 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 בשנה.
- צריכת מים העולה על 50,000 מ"ק בשנה.
- סילוק פסולת 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 כן הוקם מתקן כזה בתוך המפעל.

ד. לא יותר במבנה שימוש למפעל תעשייתי שבו נדרשת ארובה אלא עם כן קיים במבנה פיר בנפח מתאים להעברת ארובות.

ה. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות 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.

11.2 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח.

11.3 אזור זכות מעבר לציבור :

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים יהיה אזור זכות מעבר לציבור בשטח המגרש וישמש כשטח ירוק פתוח ודרך גישה אל החניון.

12. הוראות בניה :

א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבנוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.

- ב. הקווים המסמנים את גבולות המבנה שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד. צורתם המדויקת והסופית ומפלסי הבנינים יקבעו לפי תכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה, באישור הוועדה המקומית.
- ג. תותר הבלטת בליטות הצללה, פירים אנכיים למעבר צנרת, מדרגות מעליות וכו' לפי תכניות בניה מפורטות.
- ד. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הכניסה לפי תכניות בניה מפורטות.
- ה. יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת חדירת מי שטפונות בנחל אילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים.

13. נגישות וחניות מכוניות :

- א. פתרון בעית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ב. החניה ומקומות החניה, הפריקה והטעינה יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ודרישות הוועדה המקומית ועל פי המצוין בתכנית זו.
- ג. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ד. הפריקה והטעינה יותרו בגבולות המגרש בלבד.
- ה. הכניסה לחניון תהיה מהרמפה של נתיבי איילון או לחילופין חיבור לדרך השרות במתחם 3 בתכנית ר"ג/ג/ במ/ 13 .

14. תכנית פיתוח :

- א. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה 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 במגרש 1.

15. בטיחות טיסה :

- על פסגת המבנה הגבוה ביותר בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראות מינהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.

16. תנאים למתן היתר בניה :

- 16.1 היתרים במתחם נשוא תכנית זו ינתנו לאחר 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 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 הפרוייקטים.

16.2 תנאי להיתר בניה לכל שימוש יהיה הקמת החניון הציבורי בשלמותו.

16.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע הקשר אל רח' אליאב ולרח' גיבורי ישראל (יגאל אלון) בקטע הצפוני.

16.4 לפני הוצאת היתר בניה לכל בנין בתחום התכנית תעביר הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ולמשרד התחבורה הודעה בכתב על היקף הבניה המצטברת במתחם הבורסה כולו.

16.5 לא יוצאו התרי בניה אלא בהתאם להוראות הבאות :

1. כל היתר בניה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל- :

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה : שטח ייצור, 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. תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

ג. דרכי טיפול בשפכים תעשיתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

ד. סילוק פסולת תעשיתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.

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

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.

3. בבנין החניון ומתקניו יכללו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע ובמבנים יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה וימנעו מטרדים (רעש, זיהום אויר וכיו"ב) מן הסביבה. התקנת מתקני איורור, מזגנים, מדחסים וכיו"ב, תותנה בנקיטת אמצעים למניעת מטרדים אשר אישורם על ידי יועץ אקוסטי יהווה תנאי בהיתר הבניה.

17. היטל השבחה :

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

6/..

18. הוראות לחלוקה חדשה :

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטח המגרש, לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתן לשינויים קלים, כתוצאה מהמידות באתר על פי החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.
- ג. האחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה, להלן החוק.
- ד. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצוינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו/ או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

19. רשום בספרי המקרקעין :

הרשום יעשה על סמך מפות לצרכי רשום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. רשום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו המסומנים בספרות ארעיות רומיות המיועדים לש.צ.פ. והדרכים יופקעו על ידי הועדה המקומית כחוק. הדרכים ירשמו על שם העירייה.

21. זמן ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע יחשב: השלמת יציקת יסודות ככל המתחם בתוך שנתיים מיום אישור התכנית.

טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים לפי חכניות מתאר ר/ג/340/ר/ג/340/בו, ח'א/50/ס-0		מצב מוצע	
	שטח במר	% משטח התכ'	שטח במר	% משטח התכ'
אזור למגדש מיוחד	—	—	9,800	53
שטח ציבורי פתוח	4,827	26	2,280	12
שטח שמור	10,544	57		
דרכים	3,199	17	6,490	35
סה"כ	18,570	100.0%	18,570	100.0%

טבלת זכויות בניה

גוש	רמ' חלקה	מצב קיים		מצב מוצע									
		שטח במר לפי ר/ג/340/ר/ג/340/בו	יעוד	שטח במר לפי ת'א/50/ס-0	יעוד	שטח במר	מס' מגדש	שטח חלקי	מס' קטעות				
6207	157 (חלק)	—	—	120	דך	1	9,800	תקנון	חניון עירוני 40,000				
	137 (חלק)	30	ש צ פ	840	דך								
	363 (חלק)	120	ש צ פ	265	דך								
				1507	ש צ פ								
				1140	דך								
				2330	ש צ פ								
	6105	300	—	—	—					3493		11000	50000
		300	—	—	—					186			
		309	—	—	—					205			
		312	—	—	—					250			
	315	—	—	—	24								
	315	—	—	—	450								
	315	—	—	—	1500								
	315	—	—	—	4350								
	321	—	—	—	150								
	324	—	—	—	1276								
	324	—	—	—	254								
	327	—	—	—	34								
סה"כ					12,118								
					1550	2							
					150	3							
					480	4							
					100	5							
					6,490	I							
סה"כ					18,570			11000	50000				

22. חתימות וחותמות:

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

בית עמוד 5 תא" 67211
טל. 03-5376846
פקס 03-567
אמאג יזום תכנן והנדסה בע"מ

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

יצחק הורוביץ שרעם
מנהל הנדסה
720-101

תאריך: 23.7.1992

נושד הפנים מהוו תליונים
חוק תליוני פננו וניה (החוקה שעה) התשנ"ג
אוצינה תכנית מס. 5/סמ/7/100/ה
הועדה מיום לפגורים ויס. 52
החליטה ביום 25.7.92 לאשר את התוכנית
שבואל לסקר
בג"ח בועדה הסחווית
מנהל פיקול הנדסה
108
29.8.93