

4-3-93
מק"מ 7

התאחדות
מ/א

תכנית בניה למגורים

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מס' ר"ג/במ/5/1001/7

שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה

הוכנה על-פי חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) תש"ן 1900

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא : תכנית מס' ר"ג/במ/5/1001/7, שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה.

2. תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המוחכם בקו כחול כזה בתשריטת הכולל חלקות מס' 209 - 206 ; 217 - 212 ; ~~244~~ - 242 ; וחלקי חלקות מס' 304 ; 126 ; 125 בגוש 6109.

3. תשריטת התכנית :

התשריטת המצורף לתכנית זו והערורך בקנ"מ 1:1250 ו 1:500 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי + נספח החניה + חכנית תנועה של "דגש הנדסה" מס' 455/1/1 התחומה ומאושרת על ידי משרד התחבורה מהזווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מקום התכנית :

מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב - יפו
עיר : רמת - גן
גוש : 6109
חלקות : 209 - 206 ; 217 - 212 ; 242 - 244 ; 83
וחלקי חלקות : 304 ; 126 ; 125

5. שטח התכנית :

18,950 מ"ר

6. ינום ומגיש התכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת - גן ובעלי הקרקע.

7. עורך התכנית :

אדריכלים א. ניב, א. שורץ.

אשרה
פא

8. בעל הקרקע :

עיריית רמת - גן, עיריית רמת - גן בחכירה ופרטיים.

9. מטרת התכנית :

- תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/ 340 על ככ תיקוניה כדלקמן :
- א. לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע, כמסומן בתשריט, כלא הסכמת הבעלים.
 - ב. לשנות את היעודים של קרקעות הכלולות בגבולותיה.
 - ג. קביעת אופן הבנייה, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן :
1. באזור מגורים מיוחד : 320 יח"ד בשלושה בנינים של 25 קומות מעל 3 קומות כניסה מפולשות. סה"כ שטח רצפות: 29,534 מ"ר הכוללים בתוכם כ 1000 מ"ר שטח מסחר כדיירים.
 2. שינוי תוואי ומפסל רח' היוזמה וחיבורו אל רח' המעין מתחת לצומת עלית ואל מערכת הדרכים המתוכננת מתחת לרח' אבא הכח. רחוב זה ישמש כניסות ויציאות כחניוני הבנינים.

10. אזורי היעוד :

10.1 אזור מגורים מיוחד -

השטח הצבוע בתשריט נצבע כתום מוחכם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד.

10.1.1 תכליות :

מגורים.

10.1.2 זכויות בניה :

- א. אחוזי הבניה יכללו את כל השטחים המקורים מלבד שטחי חניה, מקלטים, ח.מכונות, קומה טכנית, מחסנים דירתיים (עד 5 מ"ר כדירה), קומות כניסה מפולשות.
- ב. סה"כ אחוזי הבניה יהיו כמו בתכנית ר"ג/ 800 דהיינו: 275% משטח נטו לאחר הפרשה של 40% מהשטח המקורי.
- ג. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה.
- ד. במגרש מס' 1 יהיו עד 392 מ"ר מסחר, במגרש מס' 2 יהיו עד 308 מ"ר ובמגרש מס' 3 עד 300 מ"ר מסחר לצרכי הדיירים ואשר יכללו מינימרקט, חנות מתנות, פרחים וכדומה ושרותים כדיירי הבית. מעבר לנ"ל לא יותרו שימושים מסחריים.

- ה. מתקנים לרווחת הדיירים : בשטח הפתוח תאטר בניה פרט למתקני משחק ופיתוח גנני. תותר בניית בריכת שחיה לדיירי הבניינים בלבד על הגג.
בקומת הקרקע תותר הקמת בריכת שחיה מקורה ומועדון ספורט ו/או מועדון בריאות ומזנון לשימוש דיירי הבתים בלבד בשטח של כ 300 מ"ר. שרותי הכריכה, מועדון ספורט או בריאות יכללו באחוזי הבניה, ויתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
ו. מספר הקומות יהיה כמצויין בנספח ובטבלה.
ז. 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 המעבריים והגישות למבנים.
ב. קומות הכניסה של בנייני המגורים יהיו בגובה של 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב. קומת המגורים הראשונה תחל מהקומה הרביעית ממפלס הכבישים.
ג. קו בנין מינימלי בקומת הקרקע יהיה 5.0 מ'.
ד. שינוי הבינוי יהיה רק באישור הוועדה המיוחדת למגורים.
ה. כל המרפסות והגגות ירוצפו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
ו. יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי על ידי סיפול מתאים בפתחים והתקנת מערכת מיזוג אוויר מרכזית, פתחי יניקת האוויר של מערכת המיזוג לא תופנה לכיוון הכביש. כל בקשה להיתר בניה לבניינים אלה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תערך בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שידרשו בהתאם למצאי חוות הדעת ויאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 אזור זיקת הנאה לציבור -

- בשטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר הולכי רגל.
בשטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים משובצים תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל.

11. הוראת בניה :

- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
ב. הקוים המסמנים את הבניינים שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד, צורתם המדוייקת והסופית ומפלסי הבניינים יקבעו לפי תוכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה באישור הוועדה המקומית. בתנאי שישמרו קוי הבנין והמרווחים בין הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, בהתאם לאמור לעיל בסעיף 10.1.3.
ג. מספר הבניינים וגובהם יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
ד. קוי הבניה - כמסומן בתשריט.
ה. מרחק מינימלי בין הבניינים כמסומן בתשריט.

- ו. תותר הבקשת בליטות הצלחה, פירים אנכיים למעבר צנרת, מדרגות, מעליות וגו' לפי תכניות בניה מפורטות.
- ז. תותר הבקשת אגונים ואמנטיים לכניסה והצלחה בקומת הכניסה לפי תוכניות בניה מפורטות.
- ח. תותר הקמת מרחפים לחניה, מחסנים ושרותים טכניים בכלד עד לקווי המגרש, השטח הנ"ל ירשם כרכוש משותף.
- ט. תנאי כמתן היתר בניה : יש לקבל אישור המנהל לתעופה אזרחית להקמת מבנים בתחום התכנית לפני מתן היתר בניה.

12. גישות ותניות מכוניות :

- א. פתרון בעית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר לפני הוצאת היתרי הבניה.
- ב. פתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל בנין.
- ג. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שכב 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 יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ה. גבהי הכבישים הסופיים יקבעו בעת הוצאת התכנית לביצוע.

13. תכנית פיתוח :

- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח ככל מגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.
- ג. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות, פרט לגדר בקו רחוב ולשימושים שאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- ד. הפיתוח ואחזקת השטחים בין הבנינים יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם. תוקם חברת אחזקה להפעלת הבנין.

14. בטיחות הטיסה :

- 14.1 על הבנינים, בנקודה הגבוהה ביותר של המבנה יותקן מתקן תאורת אזהרה אדומה לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן L-810 של FAA או דומה לו.

14.2 עוצמת התאורה לא תקטן מ- 32.5 CANDELAS.

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

14.4 התאורה תופעל כאשר
מ 35 FOOTCANDELAS
עוצמת ההארה הטבעית לא נמוכה
עוצמת ההארה הטבעית אינה עולה על
60 FOOTCANDELAS

15. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. תוצ' התכנית :

בעלי הקרקע והחוכרים הכלולים בתכנית מתחייבים לשאת בהוצאות הסכילה של הכניסה לחניוני המבנים ברח' היוזמה ושל אשר הולכי הרגל. סכילת הכבישים חלה על בעלי הזכויות בקרקע.

17. ביצוע התכנית :

א. לגבי בעיות תחבורה ותניה יהווה הקמת בנין מהבנינים המסומנים בתכנית הבניוי שלב ביצוע, ולגביו יקבעו התנאים לביצוע וההתחייבות לכך של הבונים בהתאם עם אגף מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכך בנין לחוד.

ב. על היזמים (בעלי הזכויות בקרקע) להפקיד התחייבות לזכות מעבר הודית והבטחת ביצוע הכניסה המשותפת לחניון המגורים דרך רחוב היוזמה וזאת עם הוצאת היתרי הבניה לבנין הראשון בשטח, וזאת בתאום עם אגף מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכך בנין לחוד. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הבטחת ביצוע סכילת כבישי הגישה במפסטים השונים (כולל תת קרקעיים) ורק לאחר ביצוע כל התשלומים על ידי היזמים (בעלי הזכויות בקרקע). המעבר התת קרקעי לצומת עליה, למתחם אבא הלל סיכבר הוא חלק מהיתר הבניה.

18. תנאים למתן היתר בניה :

א. תנאי למתן היתר בניה, הקמת בנין מהבנינים המסומנים בתכנית הבניוי יהווה שלב ביצוע ולגביו יקבעו התנאים לביצוע והתחייבות של הבונים בתאום עם אגף מהנדס העיר וזאת לפני מתן היתר בניה.

ב. 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 עליה.
- 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 בחחום ת"א.

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.

19. הנראות לחלוקת חדשה :

תכנית איחוד וחלוקה הינה כלא 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 והבניה תשכ"ה, להלן החוק.

20. 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 והבניה תשכ"ה - 1965.

21. רישום שטחים ציבוריים :

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

22. כתיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ר"ג/ 340 על כל תיקוניה, פרט לאלו מהגבלותיהן הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

23. זמן ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע התכנית ייחשב ביצוע תשתית במלואה ובנית 50% מהחניון תוך שנתיים. במידה והתנאים לתחילת ביצוע לא יתממשו, כל היתר שהוצא על פי תכנית זו ימשיך להיות בתוקף.

אינג' רחמים שרים
מהנדס העיר
רמת-גן

23. חתימות וחותמות :

חתימת יו"ם ומגיש התכנית :

בית דין
מ.ל. 67211
פסק. 03-153-03
אגב תכנון יזום ונדסה בע"מ

חתימת עורך התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

תאריך : 25.7.91

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק הלני תכנון ופיקוח להוצאת שטח חקלאי 1988
אישור תכנון מס' 101/101/88
הועדה לבנין ולמורדים (נפה) 23
החלטות ב"מ 21.8.91
משרד הפנים
מחוז תל-אביב
מס' 101/101/88
תאריך 25.7.91

**זר יצחק
שמאי מקרקעין**

רח' אבא הלל 7

רמת גן, טלפון: 03-5755004

ר"ג 10 במאי 1991

לכבוד
הועדה המקומית
לתכנון ובניה
רמת גן

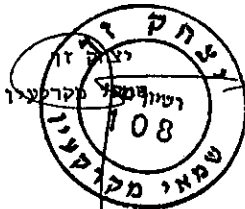
א.נ.

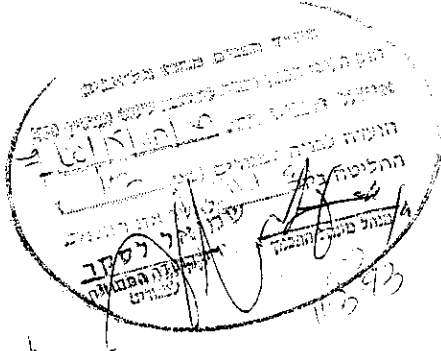
הנדון: טבלת איזון לתכנית מס' במ/5/ר"ג/1001/7

בעריכו טבלה האיזון הרצ"כ, הבאתי בחשבון, בין היתר, העקרונות והמרכיבים
הבאים:

1. הבאתי בחשבון יעודן של החלקות נמצב הקיים.
 2. הבאתי בחשבון צורתן ומקומן של החלקות (המגרשים) נמצב הקיים וכמצב
החדש.
 3. בעריכת עלות האיזון לא הבאתי בחשבון זכויות החוכרים בנפרד אלא בעלות
וחכירה, גם יחד.
- הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס הנדון והערכה זו נעשית על פי מיטב
הכנתי וידיעותי.

ולראייה באתי על החתום





אודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____

חתימה _____