

תכנית מוקדמת מס' 6

# מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מס' ר"ג/ג/12 / 1001 / 2

על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

שינוי לתכנית מתאר ר"ג/ג/340 ב-1 על כל תיקוניה

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג במ 12 / 1001 / 2, שינוי לתכנית מתאר ר"ג/ג/340 ב-1 על כל תיקוניה.
2. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקות מס' 768 (חלק), 771 (חלק), 388 (חלק), 232, 234, 614, 615 בגוש 6207.
3. **תשריט התכנית :** התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 1:1250 ו-1:500 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי + נספח תנועה וחניה.
4. **מקום התכנית :** מחוז : תל - אביב  
נפה : תל - אביב יפו  
עיר : רמת - גן  
גוש : 6207  
חלקות : 768 (חלק), 771 (חלק), 388 (חלק), 232, 234, 614, 615.
5. **שטח התכנית :** 11,850 דונם.
6. **יזום ומגיש התכנית :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת - גן.
7. **עורך התכנית :** אמאב תכנון - א.ניב , א.שורץ אדריכלים.
8. **בעל הקרקע :** עיריית רמת - גן, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
9. **מטרת התכנית :** תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/ג/340 ב-1 על כל תיקוניה, כדלקמן :  
א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, בהסכמת הבעלים.  
ב. במגרש מס' 2 - 5158.0 מ"ר לתעשיות עתירות ידע, 400 מ"ר לתצוגה בקומת הקרקע. גובה המבנה עד 10 קומות (ובהתאם לחתך שבנספח המנחה).  
ג. התווית המשך רח' יגאל אלון ודרך שרות במפלס שמתחת לדרך מס' 1 (גשר מעל איילון).

10. יחס לתוכניות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 ב-1 על תיקוניה, להלן "תכנית מתאר", אם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

11. אזורי היעוד :

11.1 אזור למגרש מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד, ת.ע.י.

11.1.1 תכליות וזכויות בניה :

- א. באזור זה מותר יהיה להקים :  
במגרש מס' 2 - בנין לתעשיות עתירות ירע עם אולמות תצוגה בקומת קרקע.
- ב. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה ובנספח.
- ד. קווי בנין יהיו כמצויין בתשריט.
- ה. מרתפי החניה יהיו על פי נספח הבינוי.

11.1.2 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 הרברה, כתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ייצור חומרי בנין, מפעלים לייצור מזון.
  - ב. לא תותר הקמת מפעלים בהם יתקיים אחד מהמדדים 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 תעשייתי למפעל אלא אם ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובככלת :
1. החוק למניעת מפגעים.
  2. תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לרוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ו - 1981.

11.2 שטח לתכנית מסורסת נפרדת :

על השטח הצבוע בלבן והמסומן בסיפרה ארעית 1 תוכן תכנית נפרדת שבה יפורטו יעוד זכויות בניה ותכנית בינוי.

**11.3 שטח ציבורי פתוח :**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. תותר בו חניה במפלס והת קרקעי. השטח מעליו יסאר ביעוד שצ"פ. כנית החניון תותנה בפיתוח השטח שמעליו.

**11.4 אזור זכות מעבר לציבור :**

השטח המסומן בתשריט במסבצות ירוקות יהיה אזור זכות מעבר לציבור בתוך המגרשים וישמש כדרך שרות וחניה.

**12. הנראות בניה :**

- א. הבניה תהיה כותאם לחכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
- ב. הקווים המסמנים את הבנינים שכתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד, צורתם המדויקת והסופית ומפלסי הבנינים יקבעו לפי תוכניות בניה מפורטות כשלב היתרי הבניה האישור הוועדה המקומית.
- ג. מספר הבנינים וגובהם יהיו כותאם למסומן בתכנית הבינוי.
- ד. קווי הבניה - הפונים לצד הדרך כמסומן בתשריט. יתר קווי הבנין על פי תכנית הבינוי.
- ה. שטח רצפות הבניה - כותאם לטבלה המצורפת כנ"ל.
- ו. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הכניסה לפי תוכניות בניה מפורטות.
- ז. תותר הקמת מרתפים לחניה ושרותים בלבד עד לקווי המגרש. כמגרש מס' 2 יותר מרתף חניה מתחת למדרכה של כביש מס' 2 ורח' בצלאל. כמגרש מס' 2, במידה ויתגלה הצורך, תותר הרחבת החניון התת קרקעי עד לתחום המיסעה של רח' בצלאל(זהיינו מתחת לחניה שלאורך הרחוב) זאת באישור, כותאם ובתנאי מהנדס העיר.
- ח. יוכטחו ויוחקנו הסידורים למניעת חרירת מי סטפונות כחל אילון אל תוך החניונים התת קרקעיים.

**13. דרכים וחניות :**

- א. הגשר מעל אילון בהמשך רח' ז'בוטינסקי, יהיה בן 3 נתיבי נסיעה בכל כיוון, כרוחב 30 מ'. יש לשמור גובה חופסי מעליו שלא יפחת מ- 6 מ', כך תתאפשר בניה על חלקים מהדרך כותאם התוכניות בין 2 גדות כביש זה.
- ב. החניה תהיה על פי התקן.
- ג. מתחת לרח' מס' 1 (המשך הגשר) תהיה חניה ציבורית אשר תשמש את מגרש מס' 1. תכנון החניון והחניה הציבורית הנ"ל יהיה כותאם עם תכנית כביש מס' 1 (כולל הגשר מעל אילון).
- ד. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת היתרי הבניה.

- ה. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המכנים לפי תכנית חניה שתאושר על ידי מהנדס העיר, בנפרד לכל בנין.
- ו. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, ודרישות הוועדה המקומית. מקומות הפריקה והטעינה יותרו בתחום המגרש בלבד.
- ז. החניה תהיה לפי נספח החניה.
- ח. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.

**14. תכנית פיתוח :**

- א. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים וטיילות, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.
- ב. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות.
- ג. הטיילת לאורך נתיבי איילון (זיקת הנאה לציבור), מהווה חלק בלתי נפרד מביצוע התכנית ובאחזקה שוטפת של הבעלים.

**15. בטיחות טיסה :**

על פסגת המבנה הגבוה ביותר בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראות מנהל 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 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע הקשר לכיוון דרום, לרחוב זיסמן ולהמשך גיבורי ישראל (יגאל אלון).
- 16.3 לפני הוצאת היתר בניה תעביר הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ולמשרד התחבורה הודעה בכתב על היקף הבניה המצטברת במתחם הבורסה כולו.

16.4 לא יוצאו היתרי 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 השפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים תפוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה.
  - ב. תיאור מערכת הניקוז והפרדה ממערת 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 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.

17. היטל השכחה :

היטל השכחה יגבה כחוק.

18. הוראות לחלוקה מחדש :

- 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 מהמדירות באתר על פי החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו.
- ג. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.

19. רישום בספרי המקרקעין :

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

20. כפיפות התכנית :

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

21. זמן ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע התכנית ייחשב השלמת יציאת יסודות לחניונים בכל מתחם תוך שנתיים.

22. חתימות וחותמות :

חתימת יוזם ומגיש התכנית :

אינג' רחמים שרים  
מהנדס העיר  
רמות-גן

חתימת עורך התכנית :

בית עורכים א"י וולס  
מ.ל. 6674-03  
פסק. 1439-03-03  
אמאב תכנון ע"ש והצגה בע"מ

חתימת בעל הקרקע :

מיטל זינברג  
מיל וברכה (1970) בע"מ

עיריית רמת-גן  
מחלקת הנכסים  
9.1.93

מנהל הקרקע 237 ג' גולן 2006

תאריך : 29.12.92

משרד הנגים מחוז תל-אביב  
ת"ד הלכסי תל-אביב (מזרח שער) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. (א/רמ/א/100/92)  
הועדה לבניה במגורים (מס. 100)  
החליטה ביום 19.12.92  
על מנת לעלות לתכנון  
ע"ש הועדה המחוזית  
למגורים

מצב קיים לפי חכנית		מצב מוצע	
שטח במ"ר	% ב	שטח במ"ר	% ב
5050.0	43	---	---
---	---	3227.0	27.0
---	---	416.0	35
---	---	1315.0	11.0
680.0	57	6892.0	58.5
11850.0	100	11850.0	100

טבלת חלוקה חדשה

גוש	מס חלקה	שטח במ"ר	שטח חלקות לפי חכנית מתאר ר"ג 340		מצב מוצע			
			שטח במ"ר	% ב	מס מוגרש	שטח במ"ר	ייעוד	
6207	768 (חלקה)	8160.0	46680	43	1	---	אזור לתוכנית מפורטת	
		---	34920	---				אזור לתוכנית מפורטת
	388 (חלקה)	14950.0	14950	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע
		---	790	---				
	232	6530.0	5740	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע
		---	5740	---				
	614	5740.0	5740	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע
		---	2390	---				
	234	6100.0	4100	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע
		---	790	---				
615	790.0	790	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע	
	---	2400	---					אזור לתעשייה שתירט ידע
771 (חלקה)	2400.0	2400	---	2	---	---	אזור לתעשייה שתירט ידע	
	---	---	---					אזור לתעשייה שתירט ידע
			118500	100	I	2000	ש.צ.פ	
			---	---	II	2160	ש.צ.פ	
			---	---	III	68920	דרך	
			118500	100		118500	סה"כ	

\* נוגרש מיוחד ובניני ציבור בנוסגרת תוכנית מפורטת בעתיד

טבלת זכויות בניה

גוש	מס חלקה	שטח במ"ר	מצב קיים		מצב מוצע		זכויות	שטח במ"ר	מס מוגרש	ייעוד	מס חלקה	שטח במ"ר	זכויות	שטח במ"ר	מס מוגרש	ייעוד			
			שטח במ"ר	% ב	שטח במ"ר	% ב													
6207	768 (חלקה)	8160.0	46680	43	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
		---	34920	---														אזור לתוכנית מפורטת	
	388 (חלקה)	14950.0	14950	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
		---	790	---															אזור לתעשייה שתירט ידע
	232	6530.0	5740	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
		---	5740	---															אזור לתעשייה שתירט ידע
	614	5740.0	5740	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
		---	2390	---															
	234	6100.0	4100	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
		---	790	---															
615	790.0	790	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	---	2400	---																אזור לתעשייה שתירט ידע
771 (חלקה)	2400.0	2400	---	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	---	---	---																אזור לתעשייה שתירט ידע
		118500	100					118500	100										

אודע-ויהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף צ"י ועדה

שם \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_