

5-2718
מחוז ת"א - יפו

28.9.98
6
מחוז ת"א - יפו

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

תכנית מפורטת ר"ג 1088

שינוי לתכנית ר"ג 340 על תיקוניה, ר"ג 900

תאריך עדכון: 13.9.98

מחוז ת"א - יפומרחב תכנון מקומי ר"ג

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ר"ג 1088, שינוי לתכנית ר"ג 340 על תיקוניה, ר"ג 900, "שער לרמת עמידר", ברמה של תכנית מפורטת, והיא תחול על השטח המתוחם בצבע כחול בתשריט.
2. מסמכי התכנית:
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. דפי הוראות בכתב + טבלת ייעודי שטחים ושטחי בניה (להלן הוראות התוכנית) (10 עמודים).
 ב. תשריט ערוך בקני"מ: 1:500 (להלן התשריט).
 ג. נספח תנועה וחניה מנחים.
 ד. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ: 1:500.
3. המקום:
 מחוז: תל אביב - יפו
 נפה: תל אביב - יפו
 מקום: רמת גן
 רחובות: בן אליעזר, מבצע עין, אצ"ל
 גוש: 6183 חלקות: 209-212
 217-220
 חלקי חלקות: 2,279,280,281
4. ציונים בתשריט:
 כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
5. שטח התכנית:
 7.350 דונם.
6. בעל הקרקע: קק"ל, עיריית רמת גן.
7. יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ועיריית רמת גן.
8. המתכנן: אדריכל זאב דרוקמן, מסי רישוי 11721, רח' לוי אשכול 141, קריית אונו.

9. יועץ תחבורה:

אנג' חיים אבירס, רח' דפנה 34 ב' ת"א 64920

10. מטרת התכנית:

א. שיקום תכנון ובינוי מחדש של שכונת מגורים קיימת, בת 60 יחידות דיור, ע"י הריסת בתים ישנים והקמת בנינים חדשים במקומם. סה"כ יח"ד שלא יעלו על 199 ו-500 מ"ר מסחר.

ב. איחוד החלקות - 209,210,219,220 ושל חלקות - 211,212,217,218 וחלוקתן:

1. למתחם מס' 1 - מגרש 1, א'1, ב'1.
2. למתחם מס' 2 - מגרש 2, א'2, ב'2.

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או שלא בהסכמה.

ג. מתן הנחיות להיתר בניה והנחיות עיצוביות.

ד. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' בעל מיחידת בינוי מיוחדת לאזור מגורים מיוחד.

11. היתרים והגבלות:א. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מחדש של כל מגרש מחדש בהסכמה או שלא בהסכמה, או עפ"י תשריט חלוקה מאושר כחוק.
2. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודת הפיתוח והבנייה.
3. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח, לאחר הריסת כל הגדרות והמבנים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט בתכנית מבנים להריסה, לאחר קיום סעיף קטן 1.
4. היתרי הבניה לרבות היתר לחניון יהיו כפופים לתנאי איכות הסביבה.

ב. חניה:

1. לגבי שימושים שאינם מגורים, החניה תתוכנן עפ"י תקן ארצי של משרד התחבורה, אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר או על פי התקן התקף בעיריית רמת גן בעת הוצאת ההיתר, הגבוה מביניהם.
2. חניה תהיה תת קרקעית בתחום גבול המגרשים. מס' המפלסים מתחת לקרקע לחניה יהיו כנדרש עפ"י תקן חניה.
3. מותר יהיה להרחיב את מרתפי החניה אל מתחת למדרכות כפוף להסכם מיוחד עם עיריית רמת גן והשארית מקום לשירותים בתאום עם מהנדס העיר.
4. רמפות הכניסה למרתפי החניה יהיו עפ"י התשריט. ניתן יהיה לשנות מיקום הרמפה בהתאם לשלבי הבנייה אך לא יותר מכניסה אחת.
5. תקן החניה יהיה ביחס של 1:1.5 יח"ד ובלבד שמספר קומות החניה לא יעלה על 2 קומות.

6. החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח ג' הרצ"ב ובתכנית המצורפת כדלהלן:

1. תינתן זכות חניה ומעבר אליה בכל שטח המגרש.
2. חניית הרכב הפרטי של הדיירים תהיה בחניון התת-קרקעי.
3. החניה לרכב פרטי של לקוחות המסחר תהיה בקומה העליונה בקרבת הכניסה לחניון מופרדת ע"י מחסום ושער מיתר שטחי החניה.
4. החניה לפריקה וטעינה של רכב מסחרי תהיה בתחום המגרש.
5. יש לקבוע שכבת קרקע שתבטיח אפשרות לנטיעות ועצים על גג החניון.
6. הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה מרחי מבצע עין.

ג. מקלוט:

יתוכן עפ"י תקנות הג"א.

ד. הריסת מבנים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט מבנים להריסה.

12. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים עם קומת קרקע מסחרית חלקית. מתחם 1
(פינת רחובות אצ"ל, בן אלישר, מבצע עין)

1. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 20 ו-12 קומות, עפ"י תוכנית הבינוי. מסחר וסטוין בקומת הקרקע, בבניין הפונה לרח' הראשי, חלקו הצפוני של המגרש.
2. הסטוין והמסחר מוגדרים כמעבר לציבור ומחושבים כשטח עיקרי כמוגדר בטבלה.

הנחיות בניה:

א. חלקו הצפוני של המגרש:

1. קומת הקרקע תכלול שטח מסחרי ותלווה בסטוין (ארקדה) ברוחב של 3.5 מ' ובגובה 5.0 מ' נטו לפחות.
2. קומות המגורים מעל למסחר יהיו בקו בנין 0 קדמי עם הסטוין ומעליו.
3. תותר בניית מרפסות לא מקורות בעלות פרגולות. הפרגולות יכללו עד 50% חומר לעומת מרווחים פתוחים.
4. הבנייה תהיה מדורגת מ-20 קומות לרח' בן אליעזר, ל-16 קומות לכיוון רח' מבצע עין.

ב. חלקו הדרומי של המגרש:

1. מפלס הכניסה - עד 1.15 מ' ממפלס הדרך.
2. בניה מדורגת מ-12 קומות בחלק הפונה לרח' בן אליעזר ל-7 קומות לרח' מבצע עין.
3. תבנה קומה מפולשת בחלק הפונה לכיוון רח' מבצע עין (קומה זו נכללת במספר הקומות שנקבע).

ג. שטח פרטי פתוח א'1 מהווה 37% משטח המתחם. שינוי בצורתו לא יחשב כשינוי לתב"ע ויאושר במסגרת תכנית בינוי המתחם ע"י ועדה מקומית בתנאי שהיקף השטח הירוק יישאר ללא שינוי.

ד. תשמר זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע כמסומן בתשריט.

ב. אזור מגורים - מתחם 2

באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 12 קומות ו-14 קומות ומרתפים המשמשים כחניה כשטחי שירות.

הנחיות בניה:

1. מפלסי הכניסה - עד 1.5 מ' ממפלס הדרך.
2. מרתפים יהיו בגובה מקסימלי 2.20 מ' נטו.
3. בחלקו הצפוני של המגרש - יהיה הבניין בבניה מדורגת. מ-12 קומות לכיוון הרח' הראשי - בן אליעזר ל-11 קומות לכיוון רח' מבצע עין.
4. בשני גושי הבניינים תבנה קומת קרקע מפולשת בחלק הפונה לכיוון רח' מבצע עין.
5. שטח פרטי פתוח א'2 מהווה 53% משטח המתחם, ושינוי בצורתו לא יחשב כשינוי לתב"ע ויאושר במסגרת תכנית בנוי המתחם, ע"י ועד מקומית, בתנאי שהיקף השטח הירוק יישאר ללא שינוי.

ג. ש.פ.פ.

מגרשים א'1, א'2, המהווים חלק ממתחמים 1,2.

1. בשטח זה יוקמו גינות, שבילים, מתקני משחקים וכו'.
2. אין להקים גדר בין מתחמים 1,2.
3. חניה תת קרקעית בכל שטח המגרש.
4. זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט.

ד. דרכים

תוואים ורוחבם ע"י המסומן בתשריט ובהתאם להנחיית משרד התחבורה. ברח' מבצע עין - תבוצע עבודת הרחבה.

13. הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר

- א. הבניינים יהיו צמודי קרקע ולא תותר קומה מפולשת, פרט לחלקים הפונים לרח' מבצע עין, כמפורט בסעיפים א'12, ב'12.
- ב. בכל בנין או קבוצת בניינים תוקם אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה כפי שיפורט בתכנית הבינוי.

ג. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ד. חיבורי צנרת
כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לצורך חיבורים של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, גז וטלוויזיה בכבלים.

ה. השלמת הבניינים
יש לשוות לכל בנין מראה גמור ומושלם גם במקרה שהבניין לא יבנה במלוא היקף זכות הבנייה.

ו. כניסות לבתים
תהינה קלות לזיהוי, בעלות אפיון ארכיטקטוני ספציפי. מספר הבית במקום בולט, ברור ואחיד. הכניסות לבתים מוגבהות כ-1.5 מ' ממפלס הדרך.

ז. מרפסות וזיזים
במרפסות לא מקורות תותר פרגולה שתבנה עד 50% צפיפות חומר, לפי אישור מהנדס העיר, לשם יצירת אחדות עיצוב חומרי בניה וצבע. יותרו זיזים ואדניות בתנאי שלא יעלו על 1.0 מ' מקו הבניין ולא יבלטו מגבול המגרש. ניתן לבנות מרפסות שמש לסירוגין בכל שתי קומות ומחוץ לשטחי הבניין הנחשבים.

ח. חזית מסחרית
החזית המסחרית תהיה מלווה בסטוין (ארקדה) ברוב של 3.5 מ' ובגובה של 5.0 מ' לפחות. בסטוין תהיה זכות מעבר בלתי מוגבלת לציבור.

ט. חומרי גמר
לבניינים ולפיתוח יהיו מסוג עמיד ומעולה באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר בטיח.

י. מזגנים
יש לדאוג לפתרון ארכיטקטוני למיקום מזגני חלון ומזגנים מפוצלים במסגרת הבקשות להיתרי בניה.

יא. כל המסדים לבניינים במידה והם מורמים מעל פני הקרקע יהיו סגורים בחומרי הבניין.

יב. שילוט מסחרי ואחר יותר רק במסגרת המקום המיועד לכך במסגרת הבקשות להיתר בניה או תכנית בינוי.

יג. לא תותר בנית חדרים על הגגות.

יד. בעת הוצאת היתר בניה, יש לסמן את כל התרנים והאנטנות שעל הגג על פי נספח משרד הבטחון.

15. הנחית כלליות לתשתית

א. פיתוח

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, הרחבת הדרך, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות להעברת תשתיות במגרשים שבתחום התכנית, אם פיתוח מגרשים שכנים יחייב זאת. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

ב. הוראות חברת חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים -

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ג. תקשורת
תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכ"ו יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואיפי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

- ד. ניקוז
תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

- ה. ביוב
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

- ו. מים
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי האש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

- ז. אשפה
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

- ח. תשתית קיימת
לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מנהל ההנדסה.

16. חלוקה פנימית
החלוקה הפנימית של המגרשים עפ"י המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהשינוי יהווה סטייה ניכרת, ובלבד שישמרו יעדי הקרקע וזכויות הבנייה עפ"י תכנית זו, ברצף.

17. רישום חלוקה
ראה סעיף 3.11 א'.

18. הפקעה לדרכי ציבור
השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית על פי חוק התכנון והבניין תשכ"ה 1965 סעיף 188 א, ב.

19. רישום זיקת הנאה
 תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים בשטח רמפות הירידה למרתפי החניה.

20. גביית הוצאות התכנית

א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965- וגובהם ישוערך ויקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

ג. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התוכנית.

ד. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

21. כפיפות
 תוכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר ר"ג 340 על כל תיקוניה, ור"ג 900 כל עוד לא תוקנו הוראות אלו.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים עפ"י רג 900

מס' יח' קיים בפועל	שטח רצפות במ"ר	מס' קומות	מס' יח' דיור	יעוד	שטח החלקה	מס' חלקה
4 מורחבות	300	3 קומות על הקרקע או עמודים	8	יח' בינוי מיוחדת אזור מגורים ב'	667	209
1+5 מורחבות	300	"	7	"	678	210
3 מורחבות	300	"	8	"	697	211
6	190	"	6	"	725	212
4 מורחבות	326	"	8	"	706	217
3 מורחבות	272	"	8	"	700	218
1 מורחבת + מחסן	247	"	7	"	708	219
100 מ"ר מסחר בקומת הקרקע + 150 מחסנים בקומת הקרקע 1 מורחבת בקומה עליונה	344	"	7	"	716	220
30			59	סה"כ		

מצג ממצע

מס' מתחם	ייעד	שטח חמג'ם בדרום	הוראות בנייה	גודל שטח של יח"ד	מס' יח"ד	מס' קומות מרב	שטחים עיקריים מעל תקרקע	שטחים עיקריים מתחת לקרקע	שטחי שירות מעל תקרקע	שטחי שירות מתחת לקרקע	קו בנין	חלוקות
1 כולל 1א'	מגורים עם קומה מסחרית + ש.פ.	+ 1490 900 ש.פ.	בנין מגורים בן 12 קומות מדורג לכיוון רח' מבצע עין ל-7 קומות.	100 יח"ד	38	12 ק'	3800	-	760	עד 300%	כמסומן בתשריט	1. קומת עמודים מפולשת בחלק הפונה לרח' מבצע עין. לא תחשב בשטחי שרות מעבר ציבורי (אורקדו) ברוחב 3.5 מ' ובגובה 5.0 נטו כמפורט בתשריט. לא תחשב בשטחי השירות.
			בנין מגורים 20 קומות מדורג לכיוון רח' מבצע עין ל-16 קומות.		72	20 ק'	7200	-	1440			2. חזית מסחרית-סטורן (אורקדו) ברוחב 3.5 מ' ובגובה 5.0 נטו כמפורט בתשריט. לא תחשב בשטחי השירות.
			500 מ"ר מסחר, בקומת אחת			1 ק'	500	-	100			3. החניה תהיה תת קרקעית עפ"י התקן בגבולות המגורים.
												4. שטחים למחסנים מסחריים במרתף עליון עד 250 מ"ר.
2 כולל 2א'	מגורים + ש.פ.	+ 1260 1460 ש.פ.	בנין בן 14 קומות מדורג לכיוון רח' מבצע עין ל-11 קומות.	100 יח"ד	49	14 ק'	4900	-	930	עד 300%	כמסומן בתשריט	1. קומת עמודים מפולשת בחלקי הבניינים הפונים לרח' מבצע עין.
			בנין בן 12 קומות מדורג לכיוון רח' מבצע עין ל-9 קומות		40	12 ק'	4000	-	800			2. ניתן להעביר יח' דיוור במתחם מבניין אחד למשנהו בתנאי שישמרו הוראות הבנייה: סה"כ מספר יח' הדיוור כמותם.
												3. החניה תהיה תת קרקעית עפ"י התקן, בגבולות המגורים.
199												
סה"כ												

• מספר קומות החניה לא יעלה על שתי קומות

אסף לנו התנגדות עקרונית לתכנון, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליחס התכנוני או לכל ביטוי אחר המכוון כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו תיאום מתוגבר. אין תוכן ההתנגדות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות באסח הדיון ולא כל דיונו כמובן, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען היות ספק הבה נבהיר כי אם תישא או מעשה על דיונו הסכם בגין השטח הבלתי כפוף לתכנון המועמדת על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ולא יתקד על זכותו לשלול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן במטח, ולא על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מוקדות מבט תכנונית.

מנחם לויזון
 מנחל המסוף במועצה
 מס' 17-9-98

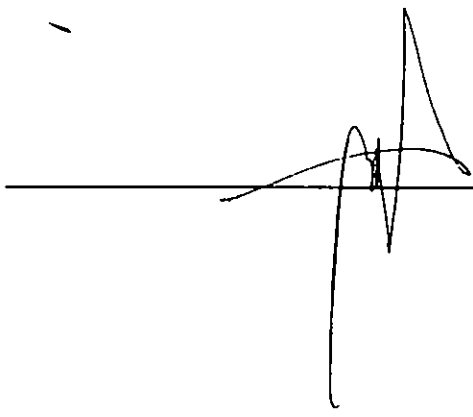
מנחל הקרקעי ישראל
 מנחל תל-אביב

תאריך: _____

17-9-98
 * יחידה תכנונית *
 * מועצה ת"א *

מנחל הקרקעי ישראל
 מנחל תל-אביב
 ת"ד 7236, טלפון 03-5338211

חתימת היזם:



חתימת העורך:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב כא-א
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אשור תכנית מס' 1088/23
 התכנית מאושרת נכח סעיף 108 (ג) לחוק
 חלל מחס' 27.8.98
 יו"ר הועדה המקומית

משרד הפנים מהוזו תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אשור תכנית מס. 1088/23
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 עמנואל מסרון
 יו"ר הועדה המקומית

26.10.98