

15

27,7,2000  
הכנייה פנימיית מס

**מאשרת**

מרחב תכנון מקומי רמת - גן  
תכנית מס. ר"ג / 949  
שינוי לתכנית מיתאר ר"ג / 340 (על כל תיקוניה)  
"תכנון חוצה גבולות"

תוכן העניינים:

1	ע"מ	- נתוני התכנית	חלק ראשון
2	ע"מ	- עיקרי התכנית	חלק שני
3	ע"מ	- הוראות בינוי לאזורי התכנון	חלק שלישי
8	ע"מ	- הוראות כלליות לשטח התכנית	חלק רביעי

מאשרת

## חלק ראשון - נתוני התכנית

תכנית זו נקראת תכנית ר"ג / 949, שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340, על כל תיקוניה.	שם התכנית :	1.1
התכנית כוללת הוראות בכתב (9 עמודים), גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה, נספח תנועה וחניה מחייב בקני"מ 1:500.	מסמכי התכנית :	1.2
תל - אביב.	מחוז :	1.3
תל אביב, יפו.	נפה :	1.4
רמת-גן.	עיר :	1.5
רמת-גן בין הרחובות אבא-הלל סילבר מצפון, דרך בן-גוריון ממזרח, רחוב הצלע מדרום וכביש פנימי ממערב.	תחולת התכנית :	1.6
גוש 6203, חלקות 25, 26, 27, 28.	גושים וחלקות :	1.7
גוש 6203, חלק מחלקות 16, 21, 22, 23 (דרכים).		
17.93 דונם.	שטח התכנית :	1.8
ועדה מקומית רמת-גן.	יוזם התכנית :	1.9
מפעלי ישראל לחבלים בע"מ, מודיסופט בע"מ, לוי, ועדה מקומית רמת-גן.	בעלי הקרקע :	1.10
אריה שילה-אדריכל, רשיון מס. 10328.	עורך התכנית :	1.11

א. א. א. א.

2.1 מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, למגרש מיוחד ולשטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת זכויות בניה למסחר ומשרדים במגרש המיוחד, עד 16,810 מ"ר שטח עיקרי, על-קרקעי, (כולל 500 מ"ר לצרכי ציבור ואופציה להמרת 4,000 מ"ר מהשטח העיקרי למגורים עבור עד 50 יחידות דיור), 11,000 מ"ר שטח שרות על-קרקעי, 23,300 מ"ר שטח שירות תת-קרקעי בחמישה מרתפים, עד 29 קומות על-קרקעיות.
- ג. קביעת זכויות לבנית עד 166 יחידות דיור באזור המגורים המיוחד, עד 17,186 מ"ר שטח עיקרי, על קרקעי, 9,000 מ"ר שטח שרות על-קרקעי, 16,200 מ"ר שטח שרות תת-קרקעי, בשלושה מרתפים, עד 16 קומות על קרקעיות במגרש 1, עד 31 קומות על קרקעיות במגרש 2.
- ד. קביעת שטחים לדרכים, דרכים משולבות ושטח פרטי פתוח.
- ה. קביעת שימושים חורגים, ומועד לסיומם.
- ו. קביעת זיקות הנאה לציבור, וזיקות-הנאה הדדיות ברמפה למגרשים 1,2.

2.2 יחס לתכניות

תכנית זו כפופה לתכנית מיתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה, אך בכל מקרה של סתירה או אי התאמה, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

2.3 טבלת זכויות מצב קיים לפי תכנית ר"ג / 340

שטח בניה עיקרי	שטח בניה עיקרי ב - %	מס' קומות	שטח נטו ר"ג / 340	יעוד הקרקע	חלקה	גוש
5,000	200%	4	2,500	אזור תעשייה	25	6203
5,760	200%	4	2,880	אזור תעשייה	26	6203
9,740	200%	4	4,870	אזור תעשייה	27	6203
				אזור תעשייה	28	6203

ל.א.א.א.

## חלק שלישי - הוראות בנייה באזורי התכנון

## 3.1 טבלת זכויות מצב מוצע

• מספרים הרשומים בסוגריים הם מספרי הערות והבהרות.

השטח הכולל (2)	לשטח שירות תת-קרקעי (5)	לשטח שירות על-קרקעי (2)	למטרה עיקרית על-קרקעי (2)	מ.ס. קומות (3)	מ.ס. יח"ד	יעוד השטח	שטח מגרש (1,2)	מגרש מ.ס.	חלקה רשומה מ.ס.
19,092	7,500	4,000	7,592 (4)	3+16	76	מגורים מיוחד	2,500	1	25
23,294	8,700	5,000	9,594 (4)	3+31	90	מגורים מיוחד	2,880	2	26
42,386	16,200	9,000	17,186	-	166				סיכום ביניים
51,110	23,300	11,000 (5)	16,810 (6)	5+29	(6)	מגרש מיוחד	4,660	3	27,28
-	-	-	-	-	-	דרכים	7,890	4	-
93,496	39,500	20,000	33,996	סה"כ			17,930		סה"כ

## 3.2 הבהרות לטבלת הזכויות

• מספרי ההערות רשומים בסוגריים בטבלת הזכויות.

1. שטח המגרשים כולל את ה-ש.פ.פ. הצמוד להם. זכויות הבניה נגזרות משטח זה.
2. כל השטחים רשומים במטר רבוע.
3. מספר הקומות מפורט: קומות תת-קרקעיות (משמאל), קומות על-קרקעיות כולל קומת קרקע (מימין) וחדרי יציאה לגג (קומת) חדרי יציאה לגג במגרשים 1,2 - מתווספות למספר הקומות).
4. בשטחים העיקריים למגורים בכל אחד מהמגרשים 1, 2, נכללים 92 מ"ר ל- 4 חדרי יציאות לגגות.
5. שטחי השרות העל-קרקעיים במגרש 3, מתחלקים באופן הבא - 6,000 מ"ר לחניה, 5,000 מ"ר שטחי-שירות אחרים. העברת החניה העל-קרקעית למרתף גורעת את השטח המוקצה לה מעל הקרקע.
6. ניתן להמיר עד 4,000 מ"ר מהשטח למטרה עיקרית במגרש מס. 3 למגורים עבור עד 50 יחידות-דיור.

### 3.3 אזור מגורים מיוחד

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:
- למגרשים מס. 1,2 תהיה כניסה אחת משותפת לרכב ברמפה עם זיקת הנאה הדדית ביניהם. הרמפה תמוקם בהסכמת בעלי שני המגרשים בגבול שביניהם. במקרה שלא תהיה הסכמה כזו תמוקם הרמפה במגרש הראשון שייבנה ותינתן זיקת הנאה לבעל המגרש השני.
  - חניה תת-קרקעית מותרת בשטח עד 90% משטח המגרש, כולל ש.פ.פ. השייך לו.
  - ניתן להצמיד גגות לדירות העליונות ולבנות חדרי-גג לפי תכנית ר"ג / 340 / ג / 1.
  - ניתן להקצות ולהצמיד מחסנים לדירות בשטח עד 6 מ"ר ליחיד כשטח שירות. המחסנים יכולים להיות במרתף או בקומה טכנית.
  - במגרש מס. 2 מותרת חצר משק, בתאום עם חצר המשק במגרש המיוחד.
  - קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ל.א.א.א.א.

### 3.4 מגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, מותחם בחום, עם קוים אלכסוניים בחום, הוא שטח למגרש מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

- קומת הקרקע תהיה לשימוש מסחרי והתכליות המותרות בה הן: חנויות (למעט סופרמרקט ומרכול), מסעדות, אולמות תצוגה, משרדים, מועדון עירוני, בנק/דואר.
  - ניתן להצמיד שטחים מפותחים במפלס הקרקע ובתחום קוי הבנין המותרים לשטחים המסחריים הגובלים.
  - סידור החניה במגרש המיוחד כולל שלושה מרתפי חניה, שתי קומות חניה מעל הקומה המסחרית ואפשרות לחניה ברביע הצפוני של צומת אבא-הלל/בן-גוריון.
- הועדה המקומית רשאית לאשר מרתף נוסף רביעי אם יבוטלו שתי קומות החניה העל קרקעיות. כמו-כן הועדה רשאית לאשר מרתף נוסף חמישי אם לא תבוצע החניה ברביע הצפוני כאמור. כל אחת מתוספות אלה היא נפרדת, אך הועדה רשאית לאשר את שתיהן באופן מצטבר.
- כל מרתפי החניה יהיו בקוי בנין אפס, למעט המרתף העליון שיהיה בנסיגה של 2 מ' מרחי' בן-גוריון. קומות המרתף יתוכננו באופן שניצולת החניה תהיה מירבית. לא יהיה ניתן להקים שטחים לאחסנה במקומות בהם ניתן להתקין חניה. לא יותר שימוש מסחרי במרתפים.
- שתי קומות החניה העילית מעל קומת המסחר מותרות בתנאים הבאים:
- רמפת העלייה אל הקומות תהיה בתחום קונטור הבנין.
  - יינקטו כל האמצעים באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן למניעת רעש וזיהום אויר מקומות החניה לכיוון המגרש הגובל ממערב.
  - יעוצב חזיתות קומות החניה לרבות חומרי הגימור, יהיה ברמה זהה לזו של מבנה המשרדים.
- במגדל יותרו משרדים בלבד, בצרוף 500 מ"ר למטרות חינוך ותרבות (ראה ס"ק ז' להלן). על אף האמור לעיל מותרת המרה של עד 4,000 מ"ר מהשטח העיקרי ממשרדים למגורים בתנאים הבאים:
    - מס. יחידות הדיור לא יעלה על 50.
    - השטחים למגורים יהיו בחלק העליון של המגדל. לא תותרנה קומות מעורבות למשרדים ולמגורים.
    - למגורים יוקצו מעליות נפרדות, מבואה נפרדת ואזורי חנייה נפרדים מאלה של השימושים האחרים.

- ה. הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו בקומת קרקע או במרתף ויאווררו באמצעות ארובה, באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן. גובה השטח המיועד לחצר משק יותאם לדרישות מחלקת התברואה. במידה וחצר המשק תהיה בקומת קרקע, היא חייבת להיות מקורה בגובה 6 מ' ומותר שתגיע לקו בנין אפס, ובלבד שייבנה קיר לכל גובה קו המגע עם המגרש השכן. מתקני האשפה, הפריקה והטעינה יהיו בתוך קוי הבנין, בחלק המרוחק מגבול המגרש.
- ו. בכל שטח המגרש הפנוי מבניה או הצמדה, תהיה זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ז. 500 מ"ר באחת מקומות המגדל יירשמו בבעלות עיריית רמת-גן וישמשו למטרות חינוך ותרבות, למעט חינוך פורמלי.
- ח. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

### 3.5 שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע ירוק ומותחם ירוק, הוא שטח פרטי פתוח, וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. בשטח פרטי פתוח ישנה זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. הגישות לחניה במגרשים 1, 2 תהיינה לפי סעיף "אזור מגורים מיוחד".
- ג. בשטח פרטי פתוח תאסר כל בניה שהיא, למעט חניה תת-קרקעית, עבור המגרש שאליו שייך אותו שטח פרטי פתוח. גג חניון כזה יפותח לגינן ונטיעות בהסכמת מהנדס-העיר, כולל שכבת מילוי אדמה כפי שיידרש ע"י מהנדס-העיר.

א.א.א.א.א.

### 3.6 פיתוח ותשתיות

- לפני מתן היתרי בניה תוכן תכנית פיתוח ותשתיות, לכל שטח התכנית. תנאי למתן היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית הפיתוח והתשתיות לכל שטח התכנית ע"י מבקש ההיתר.
- א. פיתוח ותשתיות בשטחים הציבוריים והדרכים יבוצע על-ידי העירייה.
- ב. פיתוח שטחים פרטיים פתוחים ושטח זיקת הנאה יבוצע על-ידי בעלי המגרשים.
- ג. ניקוז חצרות יהיה לשטחים ציבוריים, או לדרכים, או לשטחי זיקת הנאה, או לשטחים פרטיים פתוחים, ויכלול במידת הצורך סידורי תיעול, הכל בהסכמת מהנדס העיר.
- ד. הכנות חשמל ותקשורת תהיינה תת-קרקעית.
- ה. עיריית רמת-גן תהיה רשאית להיכנס לחצרים פרטיים ולבצע בהם עבודות ניקוז, תיעול וביוב.
- ו. לא יוקמו גדרות בין המגרש המיוחד לש.פ.פ. הצפוני הגובל בו.

3.7 היתרי בניה

בהיתרי הבניה ייכללו ויפורטו הדברים הבאים באישור מהנדס העיר:

- א. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה בחזיתות כגון-אבן נסורה, קיר מסך מזוגג.
- ב. קבועות חיצוניות, כגון-מעקות, חלונות וכיו"ב, מחומרים בלתי-קורוזיביים.
- ג. הסדרת מקום נסתר ועם גישה נוחה לאחזקה, עבור אנטנות, מתקנים סולריים, מתקני מיזוג, צנרת לסוגיה, מסתורי כביסה וכיו"ב.
- ד. גימורים עמידים ונוחים לאחזקה בגדרות, שבילים, משטחי חניה, וכיו"ב.
- ה. גינון ומערכת השקייה.
- ו. סידורים הנדרשים לביצוע עבודות חפירה ושינומים למרתפים.
- ז. סימון זיקות ההנאה בבקשה להיתר ומתן התחייבות לרישומן החוקי.
- ח. הריסת מבנים, סככות וגדרות קיימים, בכל מגרש, וכן הריסת חלק מהמבנה הבולט אל תוך הדרך הגובלת במגרש.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה. במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי הוא יבוצע על חשבון היזם.

3.8 תנועה וחניה

הסדרי התנועה והחניה יהיו לפי נספח התנועה והחניה, שהוא נספח מחייב.

- א. מספר מקומות החניה, לא יפחת מתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מספר המקומות ייקבע על-ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- ב. כל החניה במגרשים תהיה תת-קרקעית. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת חניה תת-קרקעית ברביע הצפוני של צומת אבא-הלל/בן-גוריון, כחלק מהחניה התת-קרקעית של מגרש מס. 3, וכמו-כן שתי קומות חניה מעל הקומה המסחרית.
- ג. הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים, או בקומת קרקע.
- ד. לא תהיה נגישות ישירה ברכב למגרשים בתחום התכנית מרחובות אבא-הלל ובן-גוריון
- ה. הסדרי התנועה, מיקום יציאות וכניסות, והגדרת רחובות רגילים ומשולבים, יהיו ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית, ומשרד התחבורה.
- ו. תהיה אפשרות לחיבור מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע של שטחי חניה בין מגרש 3 לבין חלקה 156 בתכנית ב"ב / 566.
- ז. תובטח האפשרות למינהור בצומת אבא-הלל/בן-גוריון כאמור בנספח התחבורה.
- ח. תהיה אפשרות למעבר דו-מפלסי, מעל או מתחת רחוב אבא-הלל, לחיבור עם פארק הירקון. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע בתכנון המפורט.

### 3.9 תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאיכלוס מבנים

- א. יש לקבל הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים והתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה. הנחיות אלו יהיו חלק מהתנאים להוצאת היתר בניה בכל מגרש.
- ב. לא יוצא היתר בניה במגרש 3 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה של הרחבת רחוב בן-גוריון בקטע אבא-הלל-הצלע, תכניות התקנת רמזור בצומת בן-גוריון-הצלע, שינויים ברמזור בצומת בן-גוריון-אבא הלל עפ"י המופיע בנספח התנועה.
- ג. לא תינתן תעודת איכלוס/גמר למבנה במגרש 3, אלא לאחר בצוע הרחבה של רחוב בן-גוריון, הסדרת הצמתים בן גוריון-הצלע (כולל התקנת רמזור), ובן-גוריון- אבא הלל (שינויים ברמזור קיים).
- ד. תנאי להיתר בניה ראשון מבין מגרשים 1, 2 יהיה בצוע או התחייבות לבצוע הגישה לחניה בשני המגרשים 1,2.
- ה. תנאי להיתר בניה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

### 3.10 נספח בינוי כולל חתכים

נספח הבינוי הוא מנחה, למעט ההוראות הבאות הכלולות בו, שהן מחייבות:

- א. גובה מבנים מירבי.
- ב. עקרונות תכנון המפלסים היחסיים בין השטח הפרטי הפתוח לבין מגרשים באיזור מגורים מיוחד.
- ג. צורת השטח הפרטי הפתוח, הגובל במגרש המיוחד, בפינת בן-גוריון ואבא-הלל.
- ד. קווי בנין ומידות *גובה* *גובה* *גובה*
- ה. הגבהים המסומנים בחתכים לגבהי הקומות במגרש 3 הם מחייבים, אך הועדה המקומית תהיה רשאית להתאימם לגבהים שייקבעו בתכנית ב"ב/566 באזור תעסוקה.



## חלק רביעי - הוראות כלליות לשטח התכנית

### 4.1 הוראות רישום התכנית

- א. התכנית תירשם על-סמך מפה לצרכי רישום, עפ"י חוק התכנון והבניה.
- ב. בש.פ. השייך למגרשים 1,2 תירשם זיקת הנאה הודנית לכניסה לרמפה בלבד לחניות למגרשים אלה. במקרה שלא תהיה הסכמה בין בעלי המגרשים על מיקום הרמפה בגבול שביניהם תמוקם הרמפה בתחום המגרש הראשון שיבנה ותירשם זיקת הנאה לבעלי המגרש השני.
- ג. בש.פ. בכל המגרשים תירשם זיקת הנאה לציבור.
- ד. בכל השטחים שבהם הוגדרה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רכב, יבוצע רישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
- ה. השטח הבנוי הציבורי במגרש המיוחד יירשם על-שם עיריית רמת-גן בפנקס רישום המקרקעין *מא.א.א*

### 4.2 שימושים חורגים

גוש	חלקה	שטח המבנה	השימוש בפועל החורג מהתכנית (י)	תקופת שימוש חורג מקסימלי
6203	26	כ - 2,140 מ"ר מבנה כ - 450 מ"ר מחסנים כ - 213 מ"ר סככה-מחסן	אולם תצוגה ומכירה של מוצרי קרמיקה - "נגב קרמיקה"	3 שנים
6203	27,28	כ - 3,100 מ"ר מבנה	אולמות תצוגה ומכירה	4 שנים

י וכן שימושים שהותרו קודם כניסתה של תוכנית זו לתוקף מכוחה של תכנית תקפה או מכח של שימוש חורג שהותר כדן.

### 4.3 הפקעות

שטחי הקרקע והבניה המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, והם יירשמו על-שם עיריית רמת-גן.

### 4.4 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

### 4.5 גביית הוצאות התכנית

הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה ורישומה מהבעלים, עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, וגובהם ייקבע וישוערך על-ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

### 4.6 זמן ביצוע

זמן ביצועה של תכנית זו, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתרי בניה הוא 10 שנים.

א.ש.א.ג.

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 949/כ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4.10.99 לאשר את התכנית  
 חתימה שמאל לסמל  
 מנהל מנהל התכנון ישר הועדה המחוזית

חתימות

בעלי הסרקע -

מפעלי ישראל לחבלים בע"מ  
 נירים 3 תל-אביב 67060  
 טלפון : 03-6361660

תאריך

חתימה

מודיסופט בע"מ

אחד העם 38 תל-אביב 65817  
 טלפון : 03-5608608

תאריך

חתימה

לוי

אצל עו"ד חיה רינון, בורנשטיין מירה  
 אבן-גבירול 85 ת"א  
 טלפון : 03-6919843

תאריך

חתימה

ועדה מקומית רמת-גן

המעגל 26 רמת-גן  
 טלפון : 03-6753515

תאריך

חתימה

ועדה מקומית רמת-גן

המעגל 26 רמת-גן  
 טלפון : 03-6753515

יוזם התכנית -

תאריך

חתימה

אדריכל אריה שילה

צידון 12 תל-אביב 63508  
 טלפון : 03-5440566

עורך התכנית -



הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן  
 ת.ב.ע. מס' ר"ג/949 תכנית מוקדמת מס' 340/99  
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 7 מיום 1.6.99  
 מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 58 מיום 14.9.99  
 בשיבתה מס' 7 מיום 1.6.99 ושיבתה מס' 665 מיום 4.10.99  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס העיר

א.ש.א.ג.