

**מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מס' ר"ג/1228 - "מגדלי התמרים"
שינוי לתכניות ר"ג/1054, ר"ג/803/א' ו- ר"ג/מק/1054/1**

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' ר"ג/1228 - "מגדלי התמרים" שינוי לתכניות ר"ג/1054, ר"ג/803/א' ו- ר"ג/מק/1054/1
2. תחולת התכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל :
גוש : 6125
חלקה: 5, 740
3. גבולות התכנית - מצפון - חלקות 516, 517, 741
מדרום - חלקה 529
ממערב - שד' התמרים
ממזרח - דרך בן גוריון
4. מסמכי התוכנית -
א. 7 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערון בק.מ. 1:500 והנושא אותו השם להלן "התשריט".
ג. נספח בינוי מנחה הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 ותכניות חניונים להלן "נספח הבינוי".
ד. נספח תנועה - מערכת תנועה כוללת בק.מ. 1:1250 שמספרו 186001 להלן "נספח התנועה".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. שטח התכנית - 5444 מ"ר.
6. בעל הקרקע - מגדלי התמרים בע"מ ועיריית ר"ג.
7. יזם ומגיש התכנית - מגדלי התמרים בע"מ.
8. עורך התכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים.
רח' בצלאל 28, רמת-גן, טל: 03-7549954, פקס: 03-7549950
9. מטרת התכנית - לתכנן מחדש את תחום התכנית, לשפר את אופי המגורים וחיזוק השרותים הציבוריים כל זאת ע"י :
א. שינוי "אזור מגורים מיוחד" ושטח לבניני ציבור ל"אזור למגרש מיוחד".
ב. שינוי חלקה 740 משטח לבניני ציבור ל"שטח ציבורי פתוח".
ג. לקבוע שטח בנוי למטרות ציבוריות בשטח של סה"כ 1000 מ"ר שטח עיקרי ושטח שרות.

- ד. לקבוע זיקת הנאה לציבור (מעבר להולכי רגל) באזור מגרש מיוחד.
- ה. לקבוע שטחי בניה באזור מגרש מיוחד כדלקמן :
1. 12,457 מ"ר שימושים עיקריים למגורים ולמשרדים מתוכם :
 10,527 מ"ר למגורים 1,930 מ"ר למשרדים מעל קומה למטרות ציבוריות.
 שטח ממוצע ליח"ד - כ-110.0 מ"ר (עיקרי).
2. 7500 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס דרך בן גוריון ו-10,500 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הרחוב.
- ו. במגרש ייבנו שני בניינים .
- ז. גובה הבנין הפונה לשדרות התמרים 5 קומות וגובה הבנין הפונה לדרך בן גוריון עד 29 קומות מעל מפלס דרך דוד בן גוריון ועד 125.0 מ' מעל פני הים.
- ח. לשנות את הוראות תכנית מס' ר"ג/1054 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 4409 מיום 16.5.96 ותכנית מס' ר"ג/803 א אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 2884 מיום 20.1.83 ותכנית ר"ג/מק/1054 /1 להלן ביחד "התכנית הראשית".

תוכנית זו כוללת הוראות תוכנית מפורטת.

10. אזור הייעוד

10.1 אזור מגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קוים אלכסוניים הינו "אזור למגרש מיוחד".

מגרש מס' 100

א. השימושים המותרים :

1. מגורים - גודל דירה ממוצעת כ-110.0 מ"ר ובסה"כ 96 יח"ד.
2. שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון : בריכת שחיה, מועדון בריאות ומלתחות, מעל הקרקע כשטח עיקרי (למעט שטח לא מקורה) וכיו"ב.
3. שטח לספריה עירונית בקומת הקרקע במפלס רח' בן גוריון.
 במפלס זה, המהווה מרתף ביחס לשדרות התמרים, יותרו גם שימושים לחניה, מחסנים ולובי משרדים.
4. משרדים.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין בסעיף 11 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וחכיות בניה שלהלן.
- ג. תותר המרה של עד 10% מסך הזכויות, מיעוד מגורים ליעוד תעסוקה ולהיפך.
- ד. גובה הבנין הפונה לשדרות התמרים 5 קומות ממפלס שדרות התמרים.
 גובה הבנין הפונה לדרך בן גוריון עד 29 קומות מעל מפלס דרך ;בן גוריון הכולל: קומת קרקע ציבורית, 2 קומות המשרדים, 25 קומות מגורים וקומת מתקנים טכניים, הכל מעל 3 קומות תת-קרקעיות לחניה, מחסנים וחדרי מכונות, קומת הקרקע ביחס לרח' בן גוריון מהווה מרתף ביחס לשדרות התמרים.
- ה. גובה הבנין הפונה לדרך בן גוריון לא יעלה על מעל 125.0 מ' מעל פני הים.
- ו. קוי בנין על פי המצוין בתשריט.

מאשרת

- ז. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש לשימושים של: חניה ושרותי חניה, מחסנים, שירותים טכניים. (ראה סעיף 12.5 שלהלן).
- בחזיתות הקדמיות של המבנה, בשטחים המגוננים ייבנו המרתפים באופן שיאפשר בית גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' – 2.0 מ'.
- ח. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

ט. שטח בנוי למטרות ציבוריות

1. הסימון בתשריט של צבע חום מותחם בעיגול חום כהה הינו ציון שטח בנוי למטרות ציבוריות (ספריה עירונית) כחלק מהמבנה.
2. השטח הבנוי יהיה 1000 מ"ר מתוכם : 835 מ"ר לשימושים עיקריים ו-165 מ"ר לשטחי שרות.
- השטח הבנוי יהיה בקומת הקרקע במפלס דרך בן-גוריון.
3. שימוש השטח הינו לספריה עירונית.
- מקומות חניה לשטח ציבורי עפ"י התקן.
5. השטח יירשם על שם עיריית רמת גן לאחר רישום הבית המשותף.
6. הבניה הציבורית תבוצע עפ"י מפרט טכני שייערך על ידי מה"ע ותעוגן בהסכם בין היזם לעיריית רמת גן לפני מתן תוקף לתכנית.

12.3 ש.צ.פ.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. לא תותר חניה מתחת לש.צ.פ.

12.4 אזור זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע ישמש מעבר להולכי רגל משדרות התמרים לדרך דוד בן גוריון ותרשם על כך זיקת הנאה בטאבו.

12.5 חניה תת-קרקעית

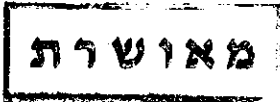
קו הבנין למרתפי החניה לדרך בן גוריון יהיה עד גבול המגרש. המרתף העליון יבנה בנסיגה לצורך מעבר תשתיות וביוב.

12.6 תכסית הקרקע

תכסית הקרקע של המבנים שמעל הקרקע (של מפלס שדרות התמרים) לא תעלה על 60% משטח המגרש.

מס' קומות		מצב מוצע												מצב קיים לפי ר"ג/1054, ר"ג/803א' ור"ג/340 על כל תקניה				גוש	
		מס' יח"ד	מס"כ סה"כ	שטחי שרות במ"ר		שטח עיקרי	שטח ע"י יעוד	שטח במ"ר**	שטח מגרש מס' במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' מגרש	מס' חלקה	מס' גוש		
				מתחת	מעל													מס' יח"ד	מס' יח"ד
הבנין ברח' בן גוריון 29 קומות מעל מפלס דרך בן גוריון הכולל: קרקע ציבורית, 2 קומות משרדים, קומה טכנית, 25 קומות מגורים וקומה טכנית על הגג. הכל מעל עד 3 קומות תת-קרקעיות, מחסנים ומכוונות מתחת לדרך בן גוריון. הבנין בשדרות התמרים 5 קומות מעל מפלס שדרות התמרים מעל	96	17525	10500	7025	10527	מגורים	3509	100	49	7	49	2700	1520	4920	2732	מגורים	1	5	6125
3 קומות תת-קרקעיות		17690	10500	7190	13292	ספריה						1000	300	788	656	בנין ציבורי			
						עירונית	224	701							154	ש.צ.פ.			
							399	500							224	ש.צ.פ.			
							422	501							399	דרך			
							4554	501							389	דרך			
												3700	1820	5708	4554				

* שטחים עפ"י מפה ישנה ידנית.
 ** עפ"י מפת מדידה מעודכנת ליום 4.1.99.
 *** 4 קומות תת-קרקעיות לחניה.



- א. תכניות התנועה והחניה יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ב. מספר מקומות החניה, יקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד.
- ג. שינויים קלים בנספח התנועה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. תהיה הפרדה באמצעות מחסום בין החניה למגורים לבין החניה של שימושי הקרקע האחרים (משרדים וספריה).
- ה. מדרך בן גוריון תתאפשרנה כניסה ויציאה לתניון בפניות ימניות בלבד.
- ו. לעת הקמת והפעלת קו רכבת קלה, ובמידה והתוואי יצריך זאת, תבוטל הכניסה מדרך בן גוריון והיא תהיה משדרות התמרים, זאת ללא עילה לתביעת פיצויים.

15. הוראות מיוחדות :

- א. חומרי הגמר יהיו אבן וקירות מסך מזכוכית (שינויים באישור מהנדס העיר).
- ב. תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה ותחייב בנושאים הבאים : גובה מקסימלי של המבנים, מספר קומות כולל ביחס לרחובות הגובלים וקוי בנין מינימליים.

16. איכות הסביבה

- 16.1 תכנית היתר הבניה תלווה בנספח אקוסטי הכולל הנחיות למיגון ברמת הטפול במבנה בלבד שיבטיח כי מפלטי הרעש בחזיתות המבנים לא יעלו על הרמות המומלצות ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.2 גג עליון של מרתף החניה בתחום המרווח לאורך רח' בן גוריון ולאורך שד' התמרים יהיה 1.0 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע על-מנת לאפשר החדרת מי גשם לתוך הקרקע. באם ידרש, התכנית להיתר בניה תראה את האמצעים להחדרת מי גשם אל תוך הקרקע באמצעים מכניים/טכניים (באמצעות קידוחי ספיגה או פתרון טכני אחר) שיאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 16.3 תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה, שתבטיח שטחים לגינון ונטיעות. במדרכות ינטעו עצים בוגרים.
- 16.4 כל המתקנים לרבות מגדלי קרוז, מיזוג אויר, גנרטור, חדרי אשפה וכיו"ב, יותקנו בתוך מבנים או חדרי סגורים.
- 16.5 חדר השנאים יותקן במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.
- 16.6 לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שתכניות הבקשה להיתר, לדבות נספח אקוסטי ותכניות המתקנים למניעת זהום אויר, רעש וטיפול בשפכים נבדקו ואושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

תנאים להיתר .17

- 17.1 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לשצ"פ.
- 17.2 תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הפיתוח בפועל של השצ"פ.
- 17.3 תנאי להוצאת היתר יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה.
- 17.4 תנאי לאיכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה.
- 17.5 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת אופציה תכנונית לכניסה עתידית משדרות התמרים עפ"י סעיף 14 ו' שלעיל.
- 17.6 סימון לילה – בטיחות טיסה
- א. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגרנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

תוכנית פיתוח .18

- א. תכנית הפיתוח תכלול: סדורי חניה, קביעת מפלסי קרקע, סידורי אשפה נפרדים למגורים מהשימושים האחרים בבנין, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, נטיעות, גינון וכיו"ב.
- ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן.

היטל השבחה .19

היטל השבחה ייגבה כחוק.

הריסה ופינוי דיירים .20

הבנינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בנינים הנם בנינים להריסה. פינוי הדיירים והריסת המבנים ע"י יזם התכנית יבוצע תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

הוראות רישום .21

- א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק.
- ג. במגרש ארעי מס' 100 המיועד למגרש מיוחד תרשם טובת הנאה לציבור הולכי רגל בשטח המסומן בתשריט באות A בשטח של 717 מ"ר במפלט הקרקע.

תוקף התכנית .22

זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלנה באם לא יוצא היתר בניה והתחלת ביצוע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית והזכויות יהיו עפ"י תכנית ר"ג/1054 על כל תיקוניה.

גבית הוצאות התכנית .23

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

כפיפות התכנית .24

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר" ולתכניות ר"ג/1054, ר"ג/803/א' ו- ר"ג/מק/1054/1. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

מנדל התמרים בע"מ
רח' קרימז' 12, תל אביב 6101001
טל: 03-5753211

חתימות : 25

תכנון יזום הודסה בע"מ

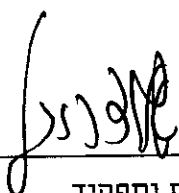
רח' בצלאל 28, תל אביב 615221

חתימת עורך התכנית : א.מ.א.ב. סל: 0549954. פקס: 07549986.....

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בתשריט ובנספח זהים לאלה המופיעים בתקנון בתכנית זו. כמו-כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט / נספח הנוכחי.


חתימה


שם ותפקיד

תאריך

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1228/22
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.11.02 לאשר את התכנית
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

חותמת מתן תקפה

חותמת הפקדה :

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב כא-ק
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אשור תכנית מס' 1228/22
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
חלל מיום 14.6.02
יו"ר הועדה המקומית
יו"ר הועדה
מחנודס העיר
24.11.2002

ה
ת
בו
סו
בני