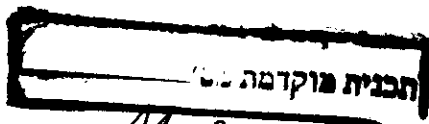


3.7.02
סימוכין: 02-3111
גרסה: 30



מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/ 1195

שינוי לתוכנית מס' רג/ 672 ולתוכנית מתאר ר"ג/ 340, ר"ג/340/ג,
ר"ג/340/ג/1, ר"ג/340/ג/3, ר"ג/מקי/340/ג/6, ר"ג/מקי/340/ג/9,
תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

1. שם התוכנית: התוכנית תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/ 1195 שינוי לתוכנית מס' ר"ג/ 672 ולתוכנית מתאר מס' ר"ג/ 340 ר"ג/340/ג, ר"ג/340/ג/1, ר"ג/מקי/340/ג/6, ר"ג/מקי/340/ג/9, תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
3. מקום התוכנית: מחוז תל אביב יפו
נפה - תל אביב יפו
העיר - רמת-גן
גוש - 6204
חלקות - 247, 250
4. שטח התוכנית: 2,646 מ"ר
5. גבול התוכנית: תוכנית זו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 3 לעיל גבולותיה מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
- מדרום רח' זיבוטינסקי.
- ממערב רח' סוקולוב.
- מצפון חלקה 222 בגוש 6204
- ממזרח חלקות 300, 301, 296, 508 בגוש 6204.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. יוזם התוכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ר"ג.
8. עורך התוכנית: יוסף אסא אדריכלים ומתכנני ערים
רח' אוסישקין 46 ת"א
טל': 03-6021118 פקס': 03-6021189

9. מסמכי התוכנית:
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון").
 2. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (גיליון 1). (להלן "תשריט")
 3. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (גיליון 2).
 4. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.
 5. טבלת הקצאות ולוח איזון.
 6. חוות דעת סביבתית בנושא הצללות וזרימת רוחות.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

10. מטרות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים של הקרקע בחלקות 247, 250 בגוש 6204.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים ג', לאזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח, ש.צ.פ.
- ג. קביעת זכויות בנייה במגרש מיוחד כדלקמן:

סה"כ שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין (כולל דירת שומר):	8,296 מ"ר
סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת:	2,900 מ"ר
סה"כ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחנייה ואחסנה:	10,005 מ"ר
	- כ

גובה הבנין:

25 קומות מגורים ומתקנים טכניים בגג מעל קומת קרקע בגובה כפול.

סה"כ 27 קומות מעל הקרקע ומעל 5 מרתפים.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים לפי ר"ג/ 672 ור"ג/ 340 על תיקונייה									
גוש	חלקה מס'	מגרש מס'	יעוד	שטח במ"ר	מס' בניינים	שטח רצפות במ"ר	% בנייה	מס' קומות	מס' יחיד
6204	247	1	אזור מגורים מיוחד	[2,169 2,355 [2	3,650	155	7 - 8 מעל ק.עמודים + חדרי יציאה לגג	44
		2	דרך						
	250		אזור מגורים ג'	[184 291[*		**	
			דרך		[107				
סה"כ				2,646		3,650			44

* אזור מגורים ג' מגרש מינימלי 450 מ"ר לפי רג/ 340.
 ** לא כולל חדרי יציאה לגג לפי ר"ג/340/ג/ 1.

מצב מוצע						
גוש	מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
6204	A 1	מגרש מגורים מיוחד כולל זיקת הנאה לציבור	1,327	8,236	-	2,900
	B 1	ש.פ.פ. (כיכר) עם זיקת הנאה לציבור	674	60 דירת שומר		3,370
	2	ש.צ.פ.	352			
	3	דרך	293			
	סה"כ			2,646	8,296	-
סה"כ 27 קומות מעל 5 מרתפים						6,635
						10,005

12. הוראות התוכנית

- א. תותר במגרש מגורים מיוחד בניית בנין בן 25 קומות למגורים, ומתקנים טכניים בגג מעל קומת קרקע כפולה בגובה כמצויין בתשריט, שטחים טכניים ואופציה לדירת שומר ששטחה יחושב במסגרת השטחים העיקריים, כמצוין בסעיף י"א להלן, מעל 5 קומות מרתפי חניה, שירותים טכניים ומחסנים לדיירים.
- ב. שטח דירה עיקרי מינימלי יהיה 83 מ"ר.
- ג. קווי בניין יהיו כמצוין בתשריט.
- ד. לא יותרו חדרי יציאה לגגות.
- ה. ב.ש.פ. 1B המסומן בתשריט בירוק, עם מסגרת ירוקה ופסים אלכסוניים ירוקים, תירשם זיקת הנאה לציבור. השטח יפותח ע"י מבקש ההיתר, בהתאם לדרישות מהנדס העיר ויתוחזק ע"י עיריית ר"ג.
ה.ש.צ.פ. המסומן כ-2 יפותח ע"י מבקש ההיתר ויתוחזק ע"י העירייה.
תנאי לאכלוס יהיה ביצוע ה.ש.צ.פ. והש.פ.פ. הייעודים ב.ש.צ.פ. וב.ש.פ. יהיו שטח פתוח הכולל גינון, רחבה מרוצפת, ריהוט רחוב, פרגולות ו/או קולונדות, עמודי תאורה, מתקני משחק וכדומה.
- ו. בתכנית הפיתוח יינתן פתרון לבתי גידול לעצים במגרשים A1, B1, 2. מעל המרתף העליון יובטח מילוי אדמה לבית גידול לצמחים בעומק מינימאלי של 1.5 מ'. לא תתאפשר הבלטת תקרת מרתף עליון מעל מפלס פיתוח הקרקע הסופי (ש.פ.פ.), רחוב סוקולוב ומפלס הקרקע של הבניינים הגובלים בצפון.
- ז. בשטח המסומן בתשריט במשבצות שתי וערב, קיימת הגבלה האוסרת בנייה מעל 62 מ' מעל פני הים. על כן, אין לבצע כל שינוי במיקום המבנה על-גבי החלקה או בקווי הבניין, אלא באישור משרד הביטחון.
- ח. יש להקים קולונדה כמסומן בתשריט בשטח פרטי פתוח ועד ל-1.0 מ' מקו המגרש לרח' סוקולוב, בתנאים הר"מ:
1. הבטחת מעבר הולכי רגל.
 2. העמודים ימוקמו בתוך קווי הבניין במגרש מגורים מיוחד בלבד כמסומן בתשריט.
- ט. תותר דירת שוער בקומת המבואה בלבד, שתירשם בבעלות משותפת של כל בעלי הבניין. שטחה המרבי לא יעלה על 60 מ"ר שטחים עיקריים, כמצוין בסעיף 11.
- י. גמר לובי קומתי יהיה אחיד בכל קומות הבניין, לרבות קומות תת-קרקעיות.
- יא. לא תותרנה גזוזטראות.
- יב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין בקומת המבואה של הבניין, יכללו בשטחי השירות ושטחם לא יעלה של 225 מ"ר ולא יקטן מ-90 מ"ר מינימום. בחללי המשנה בקומות, שטחים לא יעלה על 80 מ"ר לקומה. שטחים אלה ירשמו בבעלות משותפת של כל בעלי הדירות.

13. תנועה וחנייה

- א. נספח התנועה והחנייה הינו מחייב לענין מיקום ומספר הכניסות למרתפים, איסור חנייה מתחת לש.צ.פ., ואפשרות מעבר לחלקות 296, 301 הגובלות.
- ב. מספר מקומות החנייה יקבעו עפ"י תקן החנייה, התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ג. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה והחנייה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתוכנית מפורטת זו.
- ד. אם יהיה בינוי חדש בחלקות 296 ו-301 בגוש 6204 תותר כניסה ויציאה (לרכב והולכי רגל), כמסומן בתשריט לחנייה תת-קרקעית עתידית בחלקות מהקיר המזרחי של דופן החנייה במפלס 1-.
- ה. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור להבטחת זכות זו, כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. במידה ותהייה חניות עודפות. מיקומן יהיה ליד רח' ז'בוטינסקי ולא תוצמדנה לדירות.
- ז. קו הבניין לכל קומות המרתפים, בגבול בין הש.פ. (B 1) למדרכה ברח' ז'בוטינסקי, ייסוג 1 מ' לכיוון הש.פ.

14. נספח בינוי

14.1 - נספח הבינוי הינו מחייב ביחס לגובה האבסולוטי של המבנה, מסי קומות ומפלסי פיתוח.

14.2 - הקמת הקולונדה מ-3 עברי הבניין הינה הוראה מחייבת.

15. הריסה

תנאי להוצאת היתר יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט.

16. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית ר"ג/ג/672 ותוכנית המתאר מסי ר"ג/ג/340 רג/מק/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.

17. בטיחות טיסה

- א. בנקודה הגבוהה ביותר של המבנה יותקן מתקן תאורת אזהרה אדומה לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן L – 810 של FAA או דומה לו.
- ב. עוצמת התאורה לא תקטן מ- CANDELAS 32.5.
- ג. התאורה תופעל באמצעות תא פוטואלקטרי המכוון לצפון ותהיה מחוברת בחיבור מקביל למקור מתח משני למקרה של הפסקה בזרם החשמל.
- ד. התאורה תופעל כאשר עוצמת ההארה הטבעית לא נמוכה מ- FOOTCANDELAS 35. התאורה תופסק כאשר עוצמת ההארה הטבעית אינה עולה על 60 FOOTCANDELAS.

עיריית רמת גן
אגף תחזוקת העיר

18. הוראות לחלוקה חדשה

התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

19. הוראות רישום התוכנית

- א. הרישום יבוצע בהסתמך על מפות לצרכי רישום ובהתאם ללוח ההקצאות של התוכנית, בהתאם להוראות סעיף 125 פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (מגרשים 2,3) ירשמו בבעלות עיריית רמת-גן.
- ג. במגרש מס' 1 בשטח המסומן באות A, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, להולכי רגל, ברוחב 5 מ' ובשטח 140 מ"ר, כמסומן בתשריט.
- ד. במגרש מס' 1 בשטח המסומן באות B, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור ולהולכי רגל, בשטח 676 מ"ר, כמסומן בתשריט.

20. גביית הוצאות התוכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תוכנית.

21. תנאים למתן היתר / אכלוס

- א. אישור אגף ההנדסה ר"ג לתוכנית פיתוח שתכלול את הייעודים הבאים: ש.צ.פ., ש.פ.פ., מדרכות הרחובות ז'בוטינסקי וסוקולוב, מגרש המגורים המיוחד.
- ב. אישור תוכנית פיתוח שתכלול את כל תחום התוכנית. תוכנית הפיתוח תכלול פתרונות לצמצום מהירות זרימת הרוח ביניהם:
- 1) קולונדה בהיקף המגדל.
 - 2) נטיעת עצים בוגרים בגודל ובכמות מספקת ב-ש.פ.פ., ש.צ.פ., מדרכות סוקולוב וז'בוטינסקי ובמגרש המגורים.
 - 3) פרגולות
 - 4) הגבהת קיר התמך בגבול הצפוני של התוכנית, לגובה של כ-1.6 מ' מעל פני הקרקע של המבנה השכן מצפון.
 - 5) אלמנטים בנויים נוספים.
 - 6) עומק שכבת הקרקע הטבעית מעל תקרת החניון התת-קרקעי, להבטחת בית גידול מתאים לעצים בגודל הנדרש - לפחות 1.5 מ'.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה - אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי לבניין, יחד עם ה-ש.צ.פ. והכיכר לכיוון רח' ז'בוטינסקי. במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי תיבדק השפעת הרוח בהתייחס לאופן העמדת הבניין.
- ד. תנאים למתן היתר בנייה יהיו:
- 1) אישור נת"ע להיתר.
 - 2) אישור יועץ לחילוץ מבנים רבי קומות.
- ה. היתר הבנייה יותנה באבטחת הריסת הבניינים הקיימים בכל שטח התוכנית. וזאת, בטרם התחלת הבנייה עפ"י תוכנית זו.



- ו. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע ה-ש.צ.פ. וה-ש.פ.פ.
- ז. היתר הבנייה יכלול הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים לבטיחות הטיסה.

22. זכויות מתכלות

באם לא תהיה התחלת בנייה תוך 6 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית, זכויות הבנייה עפ"י תוכנית זו תבוטלנה וזכויות הבנייה תהיינה עפ"י התוכנית התקפה שקדמה לה. תוכנית ר"ג/672 ותכנית המתאר ר"ג/340, ר"ג/340/ג, ר"ג/340/ג/1, ר"ג/340/ג/3, ר"ג/מק/340/6, ר"ג/מק/340/9/2. התחלת בנייה לעניין זה היא ביצוע חפירת מרתפים.

23. ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.

חתימות וחתימות

ולראיה באנו על החתום:

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון וזבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 1195/2
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב 1195/2
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 1195/2
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום _____
 יו"ר הועדה המקומית

א"י כהן
 11.6.2003

יוזם התוכנית

יוסף אסא אדריכלים
 ימתכנני ערים-רשיון 22990
 אוסישקין 46 ת"א 62591
 תל. 03-6021118 פקס. 03-6021189

עורך התוכנית