

מרחב תכנון מקומי רמת - גן  
תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/ 1091

**מתחם אבא הלל - שער העיר ר"ג**

שינוי לתכנית מס' ר"ג/ במ/ 5 / 1001 / 7 ולתכנית מתאר ר"ג / 340  
על כל תיקוניה

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

**שם התוכנית** - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/ 1091 שינוי לתכנית ר"ג / במ/ 5 / 1001 / 7 ולתכנית מתאר ר"ג/ 340 על כל תיקוניה.

**2. תחולת התוכנית** - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל :  
גוש 6109 - מגרש ארעי 1 (חלקות : 214, 83, 215, 216 (חלק)).  
- מגרש ארעי 2 (חלקות 212, 213, 243, 244 (חלק)).  
- חלקה 125 (חלק).  
- חלק מגרש ארעי א'.  
- חלק מגרש ארעי ב'.  
- מגרש ארעי ג'.  
גוש 6128 - חלק חלקות : 62, 65, 66.

**3. מסמכי התוכנית** - תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 500 : 1 והנושא אותו השם.  
- נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500 : 1 הכולל תכניות חניונים.  
- טבלאת איזון.  
- נספחי תנועה כדלקמן :  
נספח תנועה - מערכת תנועה כוללת בק.מ. 1:1250 שמספרה 04057-12  
נספח תנועה - תכנון שלב א' בק.מ. 1:500 שני גליונות שמספריהם :  
04057/ - 11A/ 2 ; 04057 - 11A/ 1  
נספח תנועה - שלב סופי בק.מ. 1:500 שני גליונות שמספריהם :  
04057-11/2 ; 04057-11/1

**4. גבולות התוכנית** - בין הרחובות : אבא הלל , היוזמה , ז'בוטינסקי.

**5. שטח התוכנית** - 10,222 מ"ר.

6. יוזם ומגיש התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
7. עורך התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ - אדריכלים.
8. בעל הקרקע - עיריית ר"ג בחכירה ופרטיים.
9. מטרת התוכנית -
- א. לאחד מחדש את הקרקע המסומנת בתשריט ללא הסכמת הבעלים.
  - ב. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגרש מיוחד לשימושים של משרדים ומסחר ומגורים.
  - ג. לקבוע שטחי בניה כדלקמן:
    - (1) 36,500 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים, מסחר, מגורים ובנין ציבורי מתוכם : עד 1460 מ"ר למסחר בחזית מסחרית שלאורך רח' אבא הילל, 7,300 מ"ר למגורים ו-450.0 מ"ר לבנין ציבור, אשר יירשם ע"ש עיריית ר"ג.
    - (2) 35,700 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-37,000 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
    - (3) גובה הבנין 45 קומות מעל פני הקרקע, כולל קומת כניסה שתהיה בגובה כפול וכולל שלוש קומות טכניות, ו-6 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס הקומה המסחרית שברחוב אבא הילל.
10. יחס לתוכניות אחרות - על תכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר ר"ג/ב"מ/5/1001/7 ותוכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר". באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.
11. אזור הייעוד
- 11.1 אזור למגרש מיוחד -
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.
- א. השימושים המותרים :
1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב) ושטח לבנין צבורי, אשר ירשם ע"ש עיריית ר"ג.
  2. ב-12 קומות עליונות - מגורים. גודל דירה ממוצעת 80.0 מ"ר.
  3. במפלס קומת הקרקע הכפולה בלבד, לאורך רח' אבא הילל - חזית מסחרית של : חנויות, מסעדות, בנקים, בידור ושימושים מסחריים הקשורים בנ"ל.
  4. לובי כניסה לקומות המשרדים ולובי כניסה לקומות המגורים.
  5. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון : בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות, מחסנים וכיו"ב.

6. בקומות המגורים יותרו מחסנים זירתיים לשימוש דיירי הקומה. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור.
7. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים, כפי שמופיעים בנספח הבינוי, אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי דרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף ואיסור הצמדתם אל שטחי המשרדים.
8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטייה ניכרת.
9. לא תותר הקמת אולמות שמחה מסוג כלשהוא בפרויקט.
10. שינוי שימוש ממגורים למשרדים יחשב כסטייה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וחכיות בניה שלהלן.
- ג. גובה הבנין לא יעלה על 45 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל שלוש קומות טכניות.
- ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יהיה מעל 187.0 + מ'.
- ה. תותר הקמת מרתפים לחניה, שרותי חניה, רחצת מכוניות, מחסנים ושירותים טכניים עד לקוי המגרש.
- ו. יותרו מרתפי חניה כנ"ל מתחת למפלס דרך הטבעת (המשך רח' המעיין).
- ז. ניתן לבצע פרגולות בככר כאלמנט כניסה.
- ח. תקרת בנין החניון תפותח כשטח שפ"פ וכבריכת שחיה לרווחת המשתמשים בבנין ותרשם כחלק מהרכוש המשותף של הבנין. במידה והבריכה תהיה מקורה שטחה ייחשב כשטח עיקרי.
- ט. באישור מה"ע תותר הרחבת מרתפי החניה מתחת למדרכה (עד לגבול אבן שפה), למעט ברח' אבא הלל וברח' ז'בוטינסקי, עפ"י הסכם שיחתם בין העירייה ובעל הקרקע.
- י. באישור מה"ע תותר חניה מתחת לדרכים מס' 21, 4, 3, עפ"י הסכם שיחתם בין העירייה ובעל הקרקע.
- יא. קוי הבנין הם 0.0 מ' לרחוב אבא הלל, לרח' ז'בוטינסקי ולהמשך רח' המעיין (כביש הטבעת).

## 11.2 אזור זכות מעבר לציבור

- 11.2.1 השטח בקומת הקרקע שבין הבנין לבין קו רשות הדרך ישמש זכות מעבר ציבורי להולכי רגל ותרשם על-כך זיקת הנאה בטאבו.
- 11.2.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וצהובים לסירוגין והמסומן באות א' הינו אזור זכות מעבר לציבור להולכי רגל ורכב ומהווה חלק מכביש הטבעת אשר מתחתיו ומעליו יעברו שירותים הנדסיים עפ"י דרישת מה"ע בעת הוצאת היתר בניה ותרשם על-כך זיקת הנאה בטאבו.

## 11.3 מנהרה

שטח דרך קיימת התחום בקו מרוסק אדום הינו מנהרה.



### 13. דרכים וחניות

- א. תנאי להפקדת התכנית הוא הפקדת ת.ב.ע של גשר עילי ברח' ז'בוטינסקי (גשר עילית).
- ב. תכניות התנועה והחניה יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ג. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא קטן מהתקן המופיע בטבלת הישוב הדרישה לחניה.
- ד. שינויים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהיו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ה. מהחניון תהיה יציאה בלבד לרח' אבא הילל בתנאי של תוספת נתיב ומימוש. היתר בניה ליציאה מהחניון מרח' אבא הילל תהיה רק עפ"י אישור משרד התחבורה.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה ורמזורים לשינויים במערכת הדרכים לשלב הקמת הפרויקט (שלב א') כפי שיופיעו בנספח התחבורתי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ז. תהיה הפרדה בין החניה המיועדת למגורים לבין החניה לשאר השימושים בבנין.

### 14. הוראות מיוחדות :

- 14.1 חומרי הגמר באישור הועדה המקומית ומה"ע.
- 14.2 פרטי הבינוי כפי שמופיעים בנספח הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. תכנית הבינוי תחייב בנושאים הבאים :
  - א. קונטור המבנה יהיה עפ"י קוי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.
  - ב. גובה המבנה ומספר קומות כולל.
  - ג. היחסים במספר הקומות בין המגדל הראשי לבין המגדל העליון (העגול) ניתנים לשינוי במסגרת מגבלות הגובה אך הפרש הגובה בין המגדלים לא יקטן מ-6 קומות.
  - ד. קוי בנין.
  - ה. הארקאדה לאורך רח' אבא הילל תהיה ברוחב של 3.0 מ' לפחות.
  - ו. דרך הגישה אל חדרי השנאים תהיה דרך המפלס התחתון. איוורור חדרי השנאים יתכונן כך שלא יבלטו, ככל האפשר, מעל מפלס הככר.
  - ז. הככר ורחבת הכניסה לשני הבנינים תהיה ככל הניתן ללא אלמנטים תלת ממדיים בולטים (למעט פרגולת הכניסה).
  - ח. מספר קומות החניה בגוש הנמוך מעל קומת המסחר שברח' אבא הילל לא יעלה על 3 קומות לחניה וקומת משרדים עליונה או מועדון ספורט ובריכה עפ"י האמור בסעיף 11 ח'.

### 15. תוכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה אישר תוכנית פיתוח.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול : סדורי חניה, קביעת מפלסי קרקע, סידורי אשפה, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, נטיעות, גינון וכיו"ב.

16. הוצאות ביצוע התוכנית

- א. הוצאות עריכת התכנית יוטלו על כל הבעלים הכלולים בשטח התוכנית.
- ב. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת תחנות טרנספורמציה בקומת המרתף, לפי התנאים שתקבע הוועדה המקומית לצורך זה.

17. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. תורן שגבהו עד 213 מ' מעל פני השטח יואר בארבעה מפלסים: בקצה העליון ברבע גבהו, בחצי גבהו ובשלושת רבעי גבהו. במקום התאורה האדומה יורכבו נצנצים בחצי גבהו ובקצהו העליון.
- ב. סימון לילה ע"י תאורת חשמל בצבע אדום הניתנת להבחנה על רקע הסביבה, ותראה ל-360 מעלות. בכל מפלס יותקן גוף תאורה בעל שתי נורות אזהרה דולקות.
- ג. במידה ותהא הפרעה כלשהי לקליטת התאורה יש להוסיף גופי תאורה נוספים באותו המפלס.
- ד. התאורה תופעל ע"י תא פוטואלטרקרי כאשר עצמת התאורה הטבעית נמוכה מ-35 FOOTCANDLES ותכבה כאשר עצמת התאורה הטבעית תעלה על 60 FOOTCANDLES.
- ה. התאורה תחובר למקור מתח חלופי שיופעל אוטומטית בזמן של הפסקת חשמל, לפרק זמן שלא יפחת מ-12 שעות רצופות.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

18. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. הוראות לחלוקה חדשה

- א. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח ההקצאות ובטבלאות האיזון.
- ג. שטח המגרש לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה ניתן לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר.
- ד. ניתן לרשום התכנית בחלקים.

20. רישום בספר מקרקעין

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

21. תנאים למתן היתר בניה

21.1 היתרים במתחם נשוא תוכנית זו יינתנו 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 הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא-הילל - 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 עניין זה, מ"ר מגורים יחושב כ- 1/3 מ"ר של משרדים.
- באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- 21.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור בכפוף לבדיקת התכנית ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.
- 21.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית של שלושת הצמתים : הגלעד-אבא-הילל, הגלעד-ז'בוטינסקי, שפע-טל-המעין.

## 22. תנאים לאכלוס

- 22.1 תנאי לאכלוס הבנין יהיה חיבור המנהרה מתחת לכביש ז'בוטינסקי אל רח' המעין וביצוע המשכו עד לרח' שפע-טל כולל הסדרת הצומת (בתאום עם עיריית גבעתיים).
- 22.2 תנאי לאכלוס הבנין הוא ביצוע המנהרה מתחת לרח' אבא הילל סילבר עד לגבול הדרך הקיימת.
- 22.3 תנאי לאכלוס הבנין והוצאת תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ורמזורים בצמתים.
- 22.4 תנאי לאכלוס יהיה ביצוע השיפורים בשלושת הצמתים אבא-הילל-הגלעד, הגלעד-ז'בוטינסקי, שפע-טל - המעין.

## 23. גשר בצומת "עלית"

- הבניה עפ"י תכנית זו תהיה באופן שבו תתאפשר הקמת גשר בצומת עלית עפ"י התכנית המצויה בהליכי אישור ר"ג/מק/ד' /1085 או על פי כל תכנית אשר תבוא במקומה.

## 24. הריסה

הבנינים המסומנים בקו צהוב מרוסק הינם בנינים להריסה.

## 25. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים, דרכים ושטח לבניני ציבור ירשמו ע"ש העירייה.

## 26. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות -

משרד הפנים מחוז מל-אשכנז  
מרכז הרשמה והרשמה תשס"ה - 1985

אישור תכנית מס. 1091/06

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 9.2.98 לאשר את התכנית.

שם המבקש: \_\_\_\_\_  
נו"ר העירייה המחוזית: \_\_\_\_\_

1091/06  
מ.א.8

יוזם התוכנית -

בעלי הקרקע -

בית עובד 15 ת"מ 67211  
טל. 03-5373846  
פקס, 03-5374838  
אמ"ב תכנון גזם והנדסה בע"מ

עורכי התוכנית -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע.מ.ס' ר"ג/1091 תכנית מוקדמת מס' 1091/06; 7/1001/57/א/כ/340/06;  
מ"מ"א.מ.א. 500095 מ"מ"א 26.7.95 950017 17.8.95 מיום  
בהתאם להחלטת הועדה הישיבתה מס' מיום 17.8.95

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 591 מיום 18.11.96

בישיבתה מס' מיום \_\_\_\_\_ ובישיבתה מס' 625 מיום 9.2.98

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

מהנדס העיר \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_



ר"ג, 18 יולי 1997

יצחק זך  
שמאי מקרקעין  
דרך אבא הלל 7  
רמת - גן  
טל: 5755004 פקס: 5755006

לכבוד:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רמת - גן  
לידי אינג' ר. שרם - מהנדס העיר.

א.נ.

חנדון: טבלת איזון לתכנית מס' ר"ג/1091

בעריכת טבלת האיזון חרצ"ב - נספח א', חבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

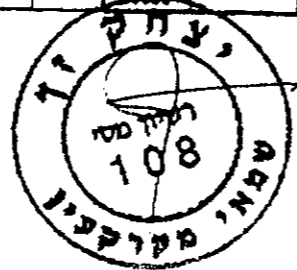
1. ייעודן של החלקות (המגרשים) במצב הקיים וע"פ ת.ב.ע. ר"ג/ במ / 5 / 1001 / 7.
2. צורתן ומיקומן של החלקות (המגרשים) במצב הקיים ובמצב מוצע.
3. שטחי המגרשים במצב הקיים ע"פ מפות לצורכי רישום.
4. שווין של החלקות (המגרשים) במצב הקיים ובמצב המוצע.
5. חובא בחשבון כי זכויות הבניה במגרש מס' 2 בת.ב.ע. ר"ג/ במ / 5 / 1001 / 7 התחלקו ל - בגזיבץ' ושות' בע"מ - 49% מכלל הזכויות, וליכנף" בע"מ לרבות חכירה ובעלות - 51% ולפיכך חלקם של בעלים אלה במגרש 10 בתכנית המוצעת יהיה ביחס חני"ל.
6. לעיריית ר"ג יוענקו זכויות בניה בשטח של 450 מ"ר (עיקרין) - בנין ציבורי במגרש מס' 10 בתכנית המוצעת.
7. בעריכת טבלת האיזון לא חבאתי בחשבון זכויות החוכרים בנפרד, אלא חובאו בחשבון בעלות וחכירה גם יחד.

חריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס חנדון והערכה זו נעשית ע"פ מיטב הבנתי וידיעותיי.



שטח הקצאות ותשלומי איוון לזכנית מסי ר"ג/1091 - גוש 6109

תשלומי איוון		מס' שטח		מס' מגרש		קיים		מס' מגרש		מס' חלקה		מס' חלקה		מס' חלקה		מס' חלקה	
משלם	מקבל	שטח	יחסי	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח	יחסי	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	שטח (מ"ר)	מס' חלקה
א	א	1.0000	53.57	7.069	10	0.5357	אזור מגורים מיוחד	3987	1	896 967 90 4765	501 696 65 3432	83 214 215 216	אסיף השקעות תפוזת בנימ - 75% אביב ושוחי חבר בנימ-25%	1			
י	י		46.43			0.4643	אזור מגורים מיוחד	2447	2	1415 1404 2830	1019 1011 1557	212 213 242	עיריית ר"ג מוחבר ליכסי בנימ עיריית ר"ג מוחבר ליכסי בנימ ב נייב ושוחי בנימ	2			
י	י	-					רד רד ש.צ.ג. רד רד	119 2310 154 220 985	א חלק ב חלק ג 125 חלק 62 חלק 65 חלק 66 חלק				עיריית ר"ג גוש 6109 גוש 6109 גוש 6109 גוש 6109 גוש 6128 גוש 6128 גוש 6128	3			
			100 100 100 100	רד רד + מטרה רד + מטרה רד	6 7 8 13			1599 450 985 119					עיריית רמת - ג				
-	-	1.0000		10.222		1.0000		10.222									



תעתיק :

תאריך : 18.7.97

מערך ע"י : יצחק דן - שבאי מקרקעין

הועדה המסודרת לזכרון ולבניה תשכ"ח

ת.ב.ע.ס.י ר"ג 1091 תכנית מוקדמת מס' 5/א/5/1001/7/ר"ג/340  
מס' 500085/7/26.7.85/950017 מיום 17.9.85  
בהתאם להחלטת הועדה לשיבתה מס' 591 מיום 18.11.86  
מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 625 מיום 9.2.88

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מנהל דס העיר \_\_\_\_\_

משרד הבנים מתוו הליאביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1091/א/5  
הועדה המחוזית לזכרון ולבניה החליטה  
ביום 9.2.88 לאשר את התכנית.

שמואל יסקר  
יו"ר הועדה המחוזית

6/28  
1.4.88