

מרחב תכנון מקומי רמת - גן
תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1112

מאשרת

מתחם רח' ז'בוטינסקי 107 - 105

שינוי לתכנית מס' ר"ג/425 ולתכנית מס' ר"ג/193 על כל תיקוניה
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התוכנית - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1112 שינוי לתוכנית ר"ג/425 ולתוכנית ר"ג/193 על כל תיקוניה.
2. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל :
גוש : 6205
חלקות : 710, 367, 366, 37
חלקי חלקות: 712, 711
3. מסמכי התוכנית - תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 500 : 1 והנושא את אותו השם + נספח בינוי בק.מ. 500 : 1 +
נספח תנועה וחניה + טבלת איזון. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
4. גבולות התוכנית - בין הרחובות : "ז'בוטינסקי" ו"המעפיל" ברמת גן.
5. שטח התוכנית - 7,114 מ"ר.
6. יזם ומגיש התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
7. עורך התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ - אדריכלים
רח' בצלאל 28, ר"ג טל: 03-7549954, פקס: 03-7549950
8. בעלי הקרקע - עיריית רמת גן, עיריית ר"ג בחכירה ופרטיים.

- א. לאחד ולחלק מחדש את הקרקע המסומנת בתשריט ללא הסכמת הבעלים.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגרש מיוחד לשימושים של מגורים, משרדים ומסחר ובניני ציבור.
- ג. שינוי ייעוד קרקע מחניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח וחניה מתחתיו.
- ד. שינוי ייעוד קרקע מש.צ.פ לאזור מגרש מיוחד ודרך תוך כדי קביעת אזור זכות מעבר לציבור, להולכי רגל.
- ה. לקבוע שטחי בניה כדלקמן:

- (1) במגרש מס' 1 בבנין א' - 5869 מ"ר לשימושים עיקריים של משרדים ומסחר.
4000 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע.
7205 מ"ר לשטחי שרות מתחת לקרקע.
520 מ"ר לבניני ציבור.
גובה הבנין עד 14 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי מהן קומת קרקע למסחר מעליה 12 קומות משרדים וקומה טכנית כל זאת מעל קומת מסחר מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
הגובה האבסולוטי של הבנין לא יעלה על 74.5+.
בבנין ב' - 12763 מ"ר לשימושים עיקריים של מסחר משרדים ומגורים.
10000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
14410 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-75 מ"ר.
גובה הבנין - עד 20 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי מהן :- קומת קרקע למסחר, מעליה 7 קומות משרדים + קומה טכנית + 11 קומות המגורים + קומת גג טכנית, כל זאת מעל קומת מסחר מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי ו-5 קומות מרתפי חניה.
הגובה האבסולוטי של הבנין לא יעלה על 107.0+.
במגרש מס' 1 - יותרו מרתפים ב- 5 קומות מתחת לקומה מסחרית תחתונה למטרות חניה, חדרי מכונות, ומחסנים.
(2) במגרש מס' 2, ש.צ.פ, תותר חניה תת קרקעית ב-4 מפלסים. מפלס עליון לחניה ציבורית ו-3 מרתפי חניה לשימוש התכנית. סה"כ שטחי בניה 4,428 מ"ר.
חלק ממגרש מס' 2 ישמש כדרך מעבר לחניון מגרש מס' 1 חלקו במפלס הקרקע וחלקו תת קרקעי.

10. יחס לתוכניות אחרות - על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר". באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

~K

11.1 אזור למגרש מיוחד - מגרש מס' 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.
השימושים המותרים

- א. בבנין א' - שתי קומות תחתונות לחנויות, מסעדות, בנקים בידור ושימושים מסחריים הקשורים בנ"ל בשטח של 900 מ"ר של שימושים עיקריים. בקומות העליונות משרדים ושרותים נלווים (מזנונים, קפטריה כיו"ב). בשטח של 4969 מ"ר של שימושים עיקריים.
- בבנין ב' - שתי קומות תחתונות לחנויות, מסעדות, בנקים, בידור ושימושים מסחריים הקשורים בנ"ל בשטח של 1500 מ"ר של שימושים עיקריים. בשבע קומות שמעליהן משרדים ושרותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב) בשטח של 7000 מ"ר של שימושים עיקריים קומה טכנית + קומות מגורים בשטח של 4256 מ"ר של שימושים עיקריים, קומה מפולשת וכמו כן שטחים לרווחת הדיירים (בריכת שחייה, מועדון כושר וכיו"ב) כחלק מסך השטחים העיקריים.
- 57 יחידות דיור בשטח ממוצע של 75 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. שטח בנוי לבניני ציבור - העיגול הצבוע בצבע חום ומותחם בקו חום כהה מצביע על שטחים בנויים לבניני ציבור, ללא הקצאת קרקע נפרדת, כחלק מבנין א'.
- השטח הציבורי הבנוי (כולל שטחי שירות) יהיה כ-520 מ"ר ויירשם על שם העירייה. השימושים יהיו כאלה שלא יפריעו ולא יעמדו בסתירה לשימושים של הבנין. תרשם הערת אזהרה כי באם ישונה השימוש בשטחים אלה הם יוחזרו לבעלי הקרקע הקודמים.
- לא יוצא היתר בניה עד שיובטח, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ביצוע בניית השטח לבניני ציבור והתניון הציבורי.
- ג. שטחי הרצפות יהיו על פי המצוין בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה.
- ד. למרות האמור לעיל ניתן יהיה בבנין ב' להמיר שטחי משרדים לשטחי מגורים ולהיפך ובלבד ששטחי המגורים לא יפחתו מ-100% משטח המגרש. במקרים אלה מיקום קומה מפולשת וקומה טכנית ישתנו בהתאם ובלבד שתישמר ההפרדה בין קומות המגורים לקומת המשרדים ע"י קומה מפולשת וקומה טכנית.
- ה. מספר הקומות יהיה כמצוין בסעיף 9 ובטבלה שלהלן.
- ו. הבניה בין בנין א' לבנין ב' תהיה בקיר משותף (קו בנין 0.0 מ').
- ז. קוי בנין : עפ"י התשריט. קו הבנין לכוון חלקה 388 לא יפחת מ-10.0 מ'.
- ח. תותר הקמת מרתפים לחניה, מחסנים ושרותים טכניים עד לקוי מגרש.
- יותר מחסנים דירתיים במרתפים בשטח של 6 מ"ר אשר יוצמדו ליח"ד ברישום בטאבו.
- ט. הכניסה לחניון המסחרי והמשרדים תהיה דרך רח' ז'בוטינסקי.
- י. קומת מרתף עליונה, שתשמש לפריקה וטעינה, תהיה בגובה של 4.5 מ' וכל קומת חניה נוספת תהיה בגובה של 3.0 מ'.
- יא. יובטחו פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים מהכניסה והיציאה לחניון בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ר"ג.
- יב. לא יוצאו תעודת גמר ואישור אכלוס לפרוייקט לפני שתוצא תעודת גמר לחניון הציבורי במגרש 2 וביצוע הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח שמעליו.

~f

11.2 שטח ציבור פתוח עם חניה תת קרקעית

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם משבצות בצבע אדום הינו שטח ציבורי פתוח ומתחתיו חניון תת-קרקעי.
- ב. תינתן זיקת הנאה לכניסת רכב ממגרש מס' 2 למגרש מס' 1 לצורך מעבר לחניה.
- ג. מפלס החניה התת קרקעי הראשון מיועד לחניה ציבורית וירשם בבעלות עיריית רמת-גן ומתחתיו 3 מרתפי חניה נוספים המיועדים לשימושי שרות כהגדרתם בתקנות שיוכחרו לבעלים הפרטיים.
- ד. תותר הקמת מרתפים עד לקוי המגרש.
- ה. השטח הציבורי הפתוח יבוצע בד בבד עם ביצוע הבנינים ויהיה תנאי למתן היתר בניה.

11.3 זרכים

השטח הצבוע באדום הינו דרך המשמשת כדרך שרות. מתחת לדרך זו יותרו חניונים תת-קרקעיים למימוש התכנית ב-6 קומות מתחת למפלס הדרך. החניה תהיה בתאום ובאישור מה"ע.

11.4 אזור זכות מעבר לציבור

בשטח המסומן בתשריט במשבצות בקו ירוק על רקע צבע היעוד תינתן זכות מעבר לציבור הולכי רגל ותרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור.

11.5 זכות מעבר לכלי רכב

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זקים על רקע ש.צ.פ הינו אזור זכות מעבר לכלי רכב למגרש מס' 1.

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים על רקע מגרש מיוחד הינו אזור זכות מעבר לכלי רכב למגרש מס' 3 שבתכנית ר"ג/ 193

11.6 אזור איחוד וחלוקה מחדש

השטח המסומן בקווים שחורים אלכסוניים עבים הינו אזור לאיחוד וחלוקה מחדש.

~. /

4.2

1. טבלת זכויות בניה

גיליון 1

גוש	מס' חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	עפ"י תב"ע ר"ג/425		עפ"י תב"ע ר"ג/193		שטח מגרש עפ"י מפה	יעוד לפי תכנית ר"ג/425 (1973)	יעוד לפי תכנית ר"ג/193 (1965)	זכויות בניה במ"ר					
			מגרש מס'	שטח מגרש	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר				מס' בית לפי תב"ע	מס' קומות	מס' דירות בקומה	סה"כ דירות	שטח בנוי בקומה	שטח בנוי בקומה
6205	710	1379	2	1401			1379	אזור מגורים מיוחד		3	ע + 6 ק'	4	24	280	1680
	712 (חלק)	653	(חלק) 5	653			653	שטח ציבורי פתוח		4	ע + ק'	4	24	246	1470
	711 (חלק)	321	(חלק) 4	321			321	דרכים							
6205	336	553													
	367	554													
	37	3654													
			6	1107			1107	חניה			10 ק'	8	80	669	6690
							1834	מגורים מיוחד							
							1302	ש.צ.פ.							
							518	דרכים							
							7114								9840
	סה"כ	7114		3482			3654								
	סה"כ	7136													

4.2

**** ראה סעיף 11.1 ד'.**

- א. הגישה מרח' המעפילים תהיה לחלק המגורים ולחניון הציבורי בלבד. הגישה למשרדים ומסחר תהיה מרח' ד'בוטינסקי.
- ב. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ג. תבוצע הפרדה מוחלטת בין חניון הציבור וחניון המגורים לבין החניון למשרדים ומסחר.
- ד. מקומות החניה, הפריקה והטעינה בכל שלבי הבניה, יהיו עפ"י נספח החניה.
- ה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ו. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה.
- ז. משרד התחבורה יהיה רשאי, בהסכמת הועדה המחוזית, לדרוש הקטנת תקן החניה עד לכדי שליש (לשימוש עסקיים) עם התפתחות מערכת ההסעה ההמונית.
- ח. הגישה לחניון מרח' המעפילים תהיה ברמפה שממנה יהיה פיצול לחניון הציבורי ולחניון המגורים.
- ט. עד למועד ביצוע הפקעה בפועל של חלק חלקה מס' 388 בגוש 6205 עפ"י תכנית תקפה ניתן יהיה לבצע יציאה זמנית לדרך ד'בוטינסקי עפ"י תרשים "מצב ביניים שבנספח התנועה".
- י. שינוי בפתרון התנועה לנגישות מרח' ד'בוטינסקי באישור משרד התחבורה, בעת מתן היתר בניה, לא יחשב שינוי לתכנית.

14. הוראות מיוחדות :

14.1 נספח בינוי

- נספח הבינוי יישמש תכנית מנחה להכנת תכנית הפיתוח והבקשה להיתר בניה.
- נספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע :
- א. מיקום המעבר הציבורי מרח' ד'בוטינסקי אל רח' המעפילים.
- ב. מספר הקומות וגובה המבנים.
- ג. מיקום הקיר המשותף והמרחב בין הבינונים.
- ד. בנין א' ובנין ב' יהוו מכלול בינוי אחד ובעיצוב אחיד.
- ה. עיצוב המבנה יהיה עפ"י קוי המתאר של נספח הבינוי למעט שינויים לא מהותיים. חומרי הגמר יהיו עפ"י דרישות מה"ע, חלקם אבן או שווה ערך וחלקם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית מוכהית.
- ו. היחסים במספר הקומות בין קומות המשרדים והמגורים ניתנים לשינוי במסגרת מגבלות הגובה.

14.2 תכנית פיתוח

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית והבטחת ביצועה להנחת דעת מה"ע והכוללת הוראות בנושאים הבאים :
- א. מפלסי הקרקע והמעברים הציבוריים.
- ב. עיצוב המעברים להולכי רגל והשטחים הפתוחים (כולל אלו שבתחום זיקת ההנאה לציבור) כולל חומרי הגמר, הפרטים האופייניים ומתקני התאורה.
- ג. הנחיות לקירות תמך, גינות מוגבהות, ארגזי פרחים, ארגזי עצים, ספסלים וכיו"ב.
- ד. כל פרט, מתקן וכדומה אשר לדעת מה"ע דרוש בנסיבות הענין.



15. תנאים למתן היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח בהיתר ובמפרטיו :

- 15.1 מי הגשמים הנאספים במרזבי המבנים יוחדרו בספיגה, ככל הניתן, לקרקע בתחום המגרשים שבתכנית.
- 15.2 מעל תקרת המרתפים תובטח שכבת אדמה גנטית בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.
- 15.3 בתחום התכנית ינטעו לא פחות מ-20 עצים בוגרים.
- 15.4 תובטח יציבות המחסן הקיים בחלקה 388 בתיאום עם מהנדס העיר.

16. תשתיות

בתחום התכנית יהיו קווי חשמל תת-קרקעיים. לעירייה תהיה זכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת תחנות טרנספורציה בקומת המרתף, לפי התנאים שתקבע הוועדה המקומית לצורך זה.

17. בטיחות טיסה

על הגג העליון של מגדל המגורים תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראות מנהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.

18. מתקן ניטור וקרינה

- א. על הגג העליון של המגדל יוקצה שטח של 20.0 מ"ר לצורך הצבת מתקני ניטור אויר וקרינה שיכלול חיבור חשמל תלת-פאזי וחיבור מים.
- ב. למפעילי המתקן תהיה זכות מעבר אל השטח הנ"ל דרך חדרי המדרגות ובמעלית בכל עת.

19. זיקת הנאה לטובת הציבור

תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה לגבי זיקת ההנאה לשימוש הציבור וזיקת המעבר למגרש מס' 3 בתכנית המצרנית ר"ג/193 כפי שמסומנים בתשריט בלשכת רישום המקרקעין ע"י בעלי הקרקע. לא תינתן תעודת גמר לבנינים, אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

מסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים.

החלקות המקוריות יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה חדשה תבוצע בהתאם לחלוקת המגרשים עפ"י טבלת איזון ולוח הקצאות בתכנית זו.

21. רישום בספר המקרקעין

הרישום יבוצע עפ"י האמור בסעיף 125 לתיק.

22. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים פתוחים והדרכים ירשמו על שם העירייה במסגרת איחוד וחלוקה שהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מדיירים, חזקה, שיעבוד ומבנה. השטח לבניני ציבור שבבנין א' ירשם על שם העירייה בדרך של איחוד וחלוקה.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

24. הריסות

תנאי להוצאת היתר בניה לבניה יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה בתכנית והמסומנים בקו כתום מרוסק.

25. ביצוע התכנית

- א. היתר הבניה יוצא לכל הבניה בתחום הקו הכחול של התכנית בשלב אחד לרבות המבנה הציבורי והחניון הציבורי.
- ב. ביצוע כל הבניה בתחום התכנית כמפורט בסעיף א' לעיל יהיה בעת ובעונה אחת.

26. זכויות מתכלות

באם לא יוצא היתר בניה והתחלת ביצוע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלנה ותהיינה עפ"י תכנית מס' ר"ג/425. התחלת ביצוע לענין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי חניה.

27. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

~.f

יחוס התוכנית -

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1112/22
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.12.99 לאשר את התכנית
6,300
 שטח 25.6.01
 יו"ר הועדה המחוזית א.א.

בעלי הקרקע

תכנון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

52521 ת"ד 7549850 סל: 7549854
 א מ א ב

עורכי התוכנית -

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "רמת גן"
 ת.ב.ע. מס' 1112
 תכנית מוקדמת מס' 193/193 לט"א 425
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 950021 מיום 26.11.95
 ממקום כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 607 מיום 10.11.97; י"ט גר א' 659 מ' 19.4.99
 בשיבתה מס' 683 מיום 6.12.99; י"ט גר א' 726 מ' 25.6.01
 יו"ר הועדה המחוזית 17