

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1225
מתחם "פרמה"
שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 ור"ג/340 / ג'

1. שם התוכנית - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' ר"ג/1225 שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 ור"ג/340 / ג'.
2. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל : גוש 6109 חלקות : 225, 226, 227, 228, 224 (חלק), 304 (חלק)
3. מסמכי התוכנית - 6 דפי הוראות התכנית.
- תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:500 והנושא אותו השם (להלן : "התשריט").
- נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 1:500 הכולל תכניות חניונים (להלן : נספח בינוי").
- נספחי תנועה כדלקמן :
נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500 תוכניות שמספרן 006023/1 ; 6023/2 .
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. גבולות התוכנית - בין הרחובות : גלעד, המשך רח' המעיין (היוזמה לשעבר).
5. שטח התוכנית - 6,659 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, עיריית ר"ג בחכירה.
9. מטרת התוכנית
 - א. לאחד את הקרקע המסומנת בתשריט.
 - ב. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד.
 - ג. לקבוע זיקת הנאה לציבור (ככר, גינה, מעברים להולכי רגל) באזור מגורים מיוחד.
 - ד. להפקיע שטחים לצורך הרחבת דרכים.
 - ה. קביעת זכויות בניה ותכנית בינוי למגרש המיועד לאזור מגורים מיוחד כדלקמן:
 - (1) סה"כ שטחים עיקריים למגורים - 13,600 מ"ר
 - שטחי שרות מעל מפלס הקרקע - 7,032 מ"ר
 - שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע - 12,500 מ"ר
 - (2) מס' יח"ד לא יעלה על 136 יח"ד. שטח לדירה לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.
 - (3) למקרה של 6 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 31 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה.
 - למקרה של 8 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 24 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה.
1. לקבוע שימוש חורג לבנינים המפריעים להרחבת הדרכים לתקופה של שנתיים ו-5 שנים לשאר הבנינים מיום מתן תוקף לתכנית.

על תכנית זו חלות הוראות תוכנית ר"ג/340 ור"ג/340 ג', להלן "תכנית המתאר". באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

11.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הינו אזור מגורים מיוחד.

מגרש מס' 105

א. השימושים המותרים :

1. מגורים - גודל דירה לא יקטן מ-80 מ"ר שטח עיקרי.
 2. לובי כניסה לקומות המגורים.
 3. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כדלקמן : בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות במסגרת השטחים העיקריים שיירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבנין בפנקס רישום המקרקעין.
 4. בקומות המרתף יותרו מחסנים דירתיים בשטח נטו שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
 5. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות למטרות עיקריות יראה כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. למקרה של 6 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 31 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה.
- למקרה של 8 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 24 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה.
- במידה ויידרש מרתף נוסף הדבר לא יהווה סתירה לתכנית לרבות שטחי שרות בגין קומה ז.
- ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יהיה מעל 125.0 מ' מעפה"י.
- ה. תותר הקמת מרתפים לחניה, למחסנים, לשירותים טכניים ולשטחי שרות כהגדרתם בתקנות-עד לקוי המגרש.
- מפלסי קומות המרתפים יתוכננו כך שמעל קומת המרתף העליון תובטח שכבת אדמה גננית בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ'.
1. ניתן לבצע פרגולות במגרש כאלמנט כניסה בקומת קרקע.
 2. קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
 3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את שטח קומות המרתף התחתונות (לא כולל קומת המרתף העליונה) מתחת לשטח המדרכה ברח' גלעד בתנאים הבאים :
 1. הובהר להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי הענין הכרחי לצורך עמידה בדרישות תקן החניה.
 2. הובהר להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי יש פתרון לנושא התשתיות העירוניות.
 3. נחתם הסכם בין היזם ובין העיריה בדבר שימוש בקרקע עירונית לצורך חניה פרטית.

11.2 אזור זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים על רקע ייעוד הקרקע ישמש ככר וגינה ציבורית להולכי רגל במפלס הקרקע. גודל השטח 180 מ"ר ותרשם על כך זיקת הנאה בטאבו.

מאשרת

- א. תכניות התנועה והחניה יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
 ב. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
 ג. שינויים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
 ד. הכניסה לחניון הבנין תהיה דרך זכות המעבר לציבור שבמגרש מס' 103 עפ"י תכנית ר"ג/1212.

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 המבנים יהיה עפ"י קוי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.
 ב. גובה המבנים, מספר קומות כולל וקו בנין.

תוכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה אישר תוכנית פיתוח.
 ב. תוכנית הפיתוח תכלול: סדורי חניה, קביעת מפלטי קרקע, סידורי אשפה, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, נטיעות, גינות וכיו"ב.
 ג. קיר התמך לכיוון המשך רח' המעיין יבוצע באבן מלבנית מסותת. הקיר יהיה מדורג עם טיפול גנני. עיצוב סופי של הקיר עפ"י הוראות ובאישור מהנדס העיר.

16. הוצאות ביצוע התוכנית

- א. הוצאות עריכת התכנית יוטלו על בעלי חלקות 228,227,226,225.
 ב. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוח, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שתקבע הוועדה המקומית לצורך זה.
 ג. כל קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת - קרקעיים.

17. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. התורן שמעל 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, ותיראה 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.

מאושרת

12. טבלת מגרשים וזכויות בניה

מס' יח"ד	מספר קומות	מצב מוצע					מצב קיים						
		שטחי שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש מס'	זכויות בניה במ"ר / %	ייעוד לפי ר"ג/ג' 340	שטח במ"ר	חלקה מס'	גוש
		סה"כ	מתחת למפלס הכניסה	מעל הקרקע									
136	למקרה של 6 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 31 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה. למקרה של 8 יח"ד לקומה גובה הבנין עד 24 קומות כולל קומת כניסה וקומה טכנית מעל 4 מרתפי חניה.	19532	12500	7032	13600	מגורים	אזור מגורים מיוחד	105	200%	1163	225	6109	
										1197	226		
										1097	227		
										1152	228		
										229	224 (חלק)		
										4838	סה"כ		
							דרך	106		1821	304		
										6659	סה"כ		

מאושרת

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

הוראות לאיחוד חלקות

האיחוד יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.

רישום בספר מקרקעין

- 20.1 הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 20.2 שטח הדרכים יירשם על שם עיריית רמת גן.

תנאים למתן היתר בניה

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.

תחזוקת הבנין

לא תינתן תעודת גמר, אלא לאחר שיובטח למהנדס העיר כי ינקטו אמצעים לתחזוקה נאותה של המגורים ומועדון הבריאות והספורט.

הריסה

הבנינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בנינים הינם בנינים להריסה.

שימוש חורג

יינתן שימוש חורג ל-5 שנים, למעט בנינים קיימים בתחום הדרכים להם יינתן שימוש חורג לשנתיים בלבד.

זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

גבית הוצאות התכנית

הוצאות התכנית יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (21) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם יקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

מאשרת

..... יוזם התוכנית -

..... לי הקרקע -

..... עורכי התוכנית -

תכנון יזום והנדסה בע"מ
 רח' בצאל 28, 52521
 תל אביב 7549954 :טל 7549950 :פקס
 תכנון יזום והנדסה בע"מ
 רח' בצאל 28, 52521
 תל אביב 7549954 :טל 7549950 :פקס
 א.מ.א.י

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מרחב כא-א/10
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1948
 אישור תכנית מס' כ"א/1225
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום _____
 יו"ר הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1948
 אישור תכנית מס' כ"א/1225
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
 (שמאל לסקר)
 מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
 26.3.01 ז.ב.ל

עיריית רמת-גן
מח' תכנון
26-06-2001
מס' מכתב