



מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/מק/1245

תכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א'. (א) 9,6,5

מתחם "רח' היחמה"

שינוי לתכנית ר"ג / 1212, לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג / 1091 לתכנית ר"ג/במ/5/1001/7, לתכנית מפורטת ר"ג/888, לתכנית ר"ג/102 ולתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה תכנית ללא הסכמת הבעלים

1. שם התוכנית - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/מק/1245 שינוי לתכנית ר"ג/1212, לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג/1091, לתכנית ר"ג/במ/5/1001/7, לתכנית מפורטת ר"ג/888, לתכנית ר"ג/102 ולתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה. תכנית ללא הסכמת הבעלים.
גוש 6109 -
3. תחולת התכנית - חלקות וחלקי חלקות :
- [218 (ח'), 223 (ח'), 230 (ח'), 305 (ח'), 219 (ח')] ; (244 (ח'), 243, 242, 217-212, 83) ;
מגרש מס' 10 לפי ר"ג/1091 - מגרש מס' 100 לפי ר"ג/1212.
224 (ח'), 223 (ח'), 219 (ח'), 220 (ח'), 221 (ח'), 222 (ח') - מגרש מס' 10 לפי ר"ג/1212.
- 224 (ח'), 230 (ח') - מגרש 102 לפי ר"ג/1212.
- 305 (ח'), 230 (ח') - מגרש 103 לפי ר"ג/1212.
- [224 (ח'), 230 (ח'), 305 (ח'), 304 (ח'), 218 (ח'), 219 (ח'), 220 (ח'), 221 (ח'), 222 (ח'), 223 (ח')]; (מגרש 6, מגרש 13 לפי ר"ג/1091) - מגרש מס' 104 לפי ר"ג/1212.
- 125 (ח') - מגרש מס' 7 לפי ר"ג/1091.
- 115 (ח') - חלק מגרש מס' 8 לפי ר"ג/1091.
גוש 6128 -
חלקי חלקות :
66, 65, 62 - חלק מגרש מס' 8 לפי ר"ג/1091.
3. מסמכי התוכנית - א. תקנון הכולל 7 דפים, תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 1:500 הנושא אותו השם והכולל חתך עקרוני בק.מ. 1:500.
ב. טבלת איזון.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. גבולות התוכנית - בין הרחובות אבא הלל, ז'בוטינסקי, גלעד וחלקות 225, 228.
5. שטח התוכנית - 22,537 מ"ר.
6. יזם ומגיש התוכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.
7. עורך התוכנית - אמאב תכנון, א. ניב, א. שורץ-אדריכלים טל : 03-7549954
פקס : 03-7549950
8. בעל הקרקע - עיריית ר"ג, עיריית ר"ג בחכירה ופרטיים.

מטרת התוכנית

9.

להעביר זכויות בניה בשטח של 915.5 מ"ר שימושים עיקריים ו-200 מ"ר שטחי שרות מעל

א.

הקרקע ממגרש מס' 101 א' למגרש מס' 100.

ב. לשנות במגרש מס' 100 חלק מהשימושים למגורים לשימושים של משרדים.

ג. תוספת של שתי קומות לגובה הבנין.

ד. לקבוע שטחים לבניה כדלקמן:

(1) לקבוע במגרש מס' 100 - 53,870.9 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים, מסחר, מגורים ובנין

ציבורי מתוכם: משרדים 43,481.2 מ"ר, עד 1,671.40 מ"ר למסחר בחזית מסחרית שלאורך

רח' אבא הילל ורח' ז'בוטינסקי, 8,268.3 מ"ר למגורים ו-450 מ"ר לבניין ציבור, אשר

יירשם ע"ש עיריית ר"ג. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.

43,456 מ"ר שטחי שרות מעל מפלסי הרחובות הקובעים ו-41,328 מ"ר שטחי שרות מתחת

למפלס הרחובות.

מתחת לשטח הציבורי הפתוח (מגרש 103) תהיה חניה תת-קרקעית בשטח 3,152 מ"ר -

חניה למגרש 100.

גובה הבנין עד 68 קומות מעל מפלס אבא הילל, כולל מבואה שתהיה בגובה כפול, 4

קומות טכניות. כמו-כן 6 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס הקומה המסחרית

שברח' אבא הילל ו-7 קומות מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

(2) לקבוע במגרש מס' 101 בנין אחד המורכב מ-2 מבנים בקיר משותף.

2.1 מבנה בתת-מגרש 101 א'.

3,091.5 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים ומסחר, מהם עד 350 מ"ר למסחר.

1944 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ו-4,800 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

גובה הבנין 10 קומות מעל מפלס ר'ח ז'בוטינסקי כולל מבואה מעל 5 מרתפי

חניה מתחת למפלס ר'ח ז'בוטינסקי.

2.2 מבנה בתת מגרש 101 ב'.

19,529.15 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים, מסחר ומגורים, מתוכם : משרדים

14,841.66 מ"ר, עד 781.66 מ"ר, מסחר ו-3,905.83 מ"ר למגורים.

10,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ו-18,000 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע.

גובה הבנין 26 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל מבואה וקומה טכנית אחת

מעל 6 מרתפי חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

יחס לתוכניות אחרות

10.

על תכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר ר"ג/במ/5/1001/7, ר"ג/1091, ר"ג/1212, ר"ג/888

ותוכנית המתאר ר"ג/340 על כל תקוניה, להלן "תכנית המתאר". באם קיימת סתירה בין תוכנית

זו לתוכניות לעיל יהולו הוראות תכנית זו.

11.1 אזור למגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

11.1.1 מגרש מס' 100

א. השימושים המותרים :

1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפיטריה וכיו"ב) ושטח לבנין ציבורי, אשר ירשם בבעלות עיריית ר"ג. (מסומן בתשריט בעיגול בצבע חום מותחם בקו חום כהה).
 2. בקומות עליונות - מגורים. שטח זירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.
 3. מסחר במפלס הככר שברח' ז'בוטינסקי וחזית מסחרית במפלס קומת הקרקע לאורך רח' אבא הילל. השימושים: חנויות, מסעדות, בנקים, בידור, ושימושים מסחריים כיו"ב.
 4. לובי כניסה לקומות המשרדים ולובי כניסה לקומות המגורים.
 5. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין בלבד, כגון: בריכת שחיה, מועדון ספורט ומלתחות. שימושים אלה יהיו במסגרת השטחים העיקריים (למעט בריכת השחיה במידה ולא תהיה מקורה).
 6. בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 120 מ"ר לכל קומה לשימוש דיירי הקומה הכלולים בסך כל שטחי השרות המותרים. 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 אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי דרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם אל שטחי המשרדים.
 8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטיה ניכרת.
 9. לא תותר הקמת אולמות שמחה מסוג כלשהו בפרוייקט.
 10. שינוי שמוש ממגורים למשרדים יחשב כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצויין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים חכיות בניה שלהלן.
 - ג. גובה הבנין לא יעלה על 68 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל מבואה בגובה כפול וקומות טכניות.
 - ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על +260 מ' מעל פני הים.
 - ה. תותר הקמת מרתפים-להניה ושרותי חניה, למחסנים, לשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.
 - ו. יותרו מרתפים כנ"ל מתחת למפלס רח' היוזמה, כמסומן בתשריט, בתאום ובאישור מהנדס העיר, עם זכות מעבר לתשתיות עירוניות.
 - ז. מרתפים אלה יירשמו בבעלות עיריית ר"ג ויוחכרו לבעלים הפרטיים.
 - ז. ניתן לבצע פרגולות בככר כאלמנט כניסה.

- ח. תקרת בנין החניון שלאורך רח' אבא הלל תפותח כשטח לבריכת שחיה בהתאם לסעיף 11.1.1 א' (5) שלעיל.
- ט. לא תותר הרחבת מרתפי חניה מתחת לרחובות ז'בוטינסקי ואבא הלל.
- י. קוי הבנין הם 0.0 מ' לרח' היוזמה, לרח' אבא הלל, לרח' ז'בוטינסקי ולהמשך רח' המעיין (כביש הטבעת), כמסומן בתשריט.
- יא. במפלס מרתף שמתחת לככר, צפונית לרח' ז'בוטינסקי (בתחום חלקה 218), תישאר אופציה לשטח תחנה עבור הרכבת בתחתית (בעתיד), כמסומן בנספח תנועה.
- יב. תותר הקמת מצפור נוף על גג הבנין.

11.1.2 מגרש מס' 101

- א. השימושים המותרים:
1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפיטריה וכיו"ב).
 2. מסחר בשתי קומות לאורך רח' ז'בוטינסקי ורח' גלעד. השימושים: חנויות, מסעדות, בנקים, ביזור ושימושים מסחרים כיו"ב. לא תתאפשרנה זלתות כניסה ופתיחה כל שהיא למסחר לכיוון רח' גלעד.
 3. בקומות עליונות - מגורים - שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים.
 4. בקומות המגורים יותרו מחסנים זירתיים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערת אזהרה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדירור.
 5. לובי כניסה.
 6. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי זרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף ואיסור הצמדתם אל שטחי המשרדים.
 7. 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 חכיות בניה שלהלן.
- ג. גובה המבנים לא יעלה על 26 קומות במגרש 101 ב' ו-10 קומות במגרש 101 א' מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומה טכנית אחת וקומת מבואה כפולה.
- ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יהיה מעל +125 מ' מעפה"י.
- ה. תותר הקמת מרתפים - לחניה ושרותי חניה למחסנים, לשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.
- ו. תותר הרחבת מרתפים, לחניה מתחת לרח' היוזמה ורח' הגלעד (כמסומן בתשריט) בתאום ובאישור מהנדס העיר עם זכות מעבר לתשתיות

עירוניות. מרתפים אלה יירשמו בבעלות עיריית ר"ג ויוחכרו לבעלים הפרטיים.

- ז. יציאות איוורור מרתפי החניה לא יופנו לרח' הגלעד.
- ח. תנאי להוצאת היתרי בניה היא הכנת תכנית שלבי ביצוע וזרכי ביצוע של המרתפים מתחת לרח' היוזמה שתבטיח את זרכי הגישה אל הבניינים המוצעים. התכנית טעונה אישור מהנדס העיר.
- ט. קווי הבנין הם 0.0 מ' לרח' היוזמה, לרח' ז'בוטינסקי ולמגרש מס' 100, ו-5.0 מ' לרח' הגלעד (כמסומן בתשריט).
- י. ניתן לבצע פרגולות בחלק הככר הגובל במגרש מס' 100 בתאום עם עיצוב הככר כולה.
- יא. במגרש תותר הקמתם ואיכלוסם של שני מבנים בשני שלבים ונפרדים, בתאום ובאישור מהנדס העיר.

13

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

הוראות רישום

14

- 14.1 הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבתכניות שבתוקף בהתאם לפרק ג', סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 14.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית רמת-גן.

זמן ביצוע התכנית

15

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

גביית הוצאות התוכנית

16

הוצאות התוכנית יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם יקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

חתימות

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 רמת-גן
 אישור תכנית מס' 124.57/תק/מס
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשייכה מס' 200018 ביום 19.11.00
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

ב"ר
 א. ב. א.

..... יוזם התוכנית -

תכנון יזום מהנדסה בע"מ

רח' בצלאל 28, ר"ג 52521

טל: 7549954 :פד 075 7549950

א.מ.ב.

..... עורכי התוכנית -

00, 0000
0000
00, 0000
00, 0000 0000