



5.5.2005

מוקדמת מס'.....

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מפורטת ר"ג/1258
שינוי לתכנית ר"ג/מ"מ/1, ר"ג/ב"מ/13/1001/8
"מתחם מחלבות"

- 1. **שם התוכנית** - תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ר"ג/1258 שינוי לתכנית ר"ג/מ"מ/ק/1,1/1128, ר"ג/במ/8/13/1001/8 (חלק).
- 2. **תחולת התוכנית** - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

- 3. **מקום התכנית**
 - מחוז : תל אביב
 - נפה : תל אביב - יפו
 - עיר : רמת גן
 - גוש : 6128
 - חלקי חלקות : 65,827
 - גוש : 6109
 - חלקות : 402,403 (מגרשים זמניים 2א', 2ב' עפ"י תכנית ר"ג/מ"מ/ק/1,1/1128).
 - חלקות : 373 (מגרש זמני מס' 1 ע"פ תוכנית ר"ג/במ/8/13/1001/8).
 - חלקי חלקות : 372,299

- 4. **גבולות התוכנית** -
 - בחצמון - רח' ז'בוטינסקי
 - בדרום - רח' המעיין
 - במזרח - תחנת תדלוק "דלק", גוש 6109 חלקה 18.
 - במערב - רח' שפע-טל (גבעתיים)
 - קורדינטות : 131.280 - 131.450
 - 165.500 - 161.420

- 5. **מסמכי התוכנית**
 - א. 12 דפי הוראות התכנית להלן : "תקנון התכנית"
 - ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערודן בק.מ. 500 : והנושא אותו השם להלן : "התשריט".
 - ג. נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500 : להלן "נספח הבינוי".
 - ד. נספח תנועה המצורף לתכנית זו והערודן בק.נ.מ. 500 : והנושא אותו השם להלן : "נספח תנועה".
 - ה. חוות דעת אקלימית.
 - ו. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- 6. **שטח התוכנית** : 8,959 מ"ר.

- 7. **יחס ומגיש התכנית** : פנינת העיר ר"ג בע"מ סייפויי הולדינג קורפ.

- 8. **עורך התוכנית** : אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים.
רח' בגין 7, ר"ג
טל : 03-7549954, פקס : 03-7549950

- 9. **בעל הקרקע** :
 - עיריית רמת-גן בחכירה ל:-
 - פנינת העיר ר"ג בע"מ, כתובת : ז'בוטינסקי 1, ר"ג
טל : 03-5750336, פקס : 03-5751079
 - סייפויי הולדינג קורפ., כתובת : קריניצי 112, ר"ג
טל : 03-5753227, פקס : 03-5753936
 - שמפניון חברה לניהול פטריות ברמת-גן בע"מ ע"י:
 - שאול שחר-רח' טופו 16, שוהם טל : 03-732464/3 פקס : 08-9281916
 - ניסים מוצפי- רח' כצלסון 67, גבעתיים, טל : 03-6814465 פקס : 03-6817755
 - יוסי כספי, רח' ארלוזורוב 31, ר"ג, טל : 03-6210233, פקס : 03-5608811
 - אדם אורן - רח' הרב פרידמן 16, ת"א, טל : 03-6046322, פקס : 03-5757555

10. מטרת התוכנית -

- א. לשנות את יעוד המקרקעין הכלולים בתוכנית מאזור מגורים מיוחד לאזור מגרש מיוחד.
ב. לקבוע זכויות בניה כדלקמן :

1. בחלקה מס' 373

- סה"כ 10399 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ומגורים או מלון מתוכם:
5199.5 מ"ר למשרדים, שלא יעלו על 8312 מ"ר, עד 5199.5 מ"ר למגורים ו/או
מלון, ושלא יפחתו מ- 2076 מ"ר.

- שטח ליחיד ממוצעת למגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר של שטחים עיקריים.

- סה"כ 5600 מ"ר שטחי שרות הכל מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי.

- סה"כ 8070 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

- גובה הבנין עד 30 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומת כניסה שתהיה

בגובה 2 קומות (כ- 7.0 מ') כולל קומה טכנית בגובה כפול הכל מעל קומת

כניסה ברח' המעיין ו-5 קומות תת-קרקעיות לחניה, מתקנים טכניים

ומחסנים מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

2. במגרש מס' 2א' (חלקה 402)

- סה"כ 18606 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים, מסחר ומגורים ו/או מלון

מתוכם : עד 450 מ"ר למסחר, 8853 מ"ר למשרדים ושלא יעלו על 14885 מ"ר,

עד 9303 מ"ר למגורים ו/או מלון ושלא יפחתו מ- 3721 מ"ר.

- שטח ליחיד ממוצעת למגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר של שטחים עיקריים.

- סה"כ 9400 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי.

- סה"כ 15455 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

- גובה הבנין עד 35 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומת כניסה שתהיה

בגובה שתי קומות (כ- 7.0 מ'), כולל קומה טכנית בגובה כפול מעל 5 קומות

תת-קרקעיות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים מתחת למפלס רח'

ז'בוטינסקי.

3. במגרש מס' 2ב' (חלקה 403)

- סה"כ 18606 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים, מסחר ומגורים ו/או מלון

מתוכם : עד 450 מ"ר למסחר, 8855 מ"ר למשרדים ושלא יעלו על 14885 מ"ר, עד

9303 מ"ר למגורים ו/או מלון ושלא יפחתו מ- 3721 מ"ר.

- שטח ליחיד ממוצעת למגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר של שטחים עיקריים.

- סה"כ 9400 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי.

- סה"כ 15455 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

- גובה הבנין עד 35 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומת כניסה שתהיה

בגובה שתי קומות (כ- 7.0 מ'), כולל קומה טכנית בגובה כפול ומעל 5 קומות

תת קרקעיות לחניה, מתקנים טכניים, ומחסנים מתחת למפלס רח'

ז'בוטינסקי.

- ג. 1. לשנות גודל וצורה גאומטרית של שטח זיקת הנאה לציבור במגרש א'.
2. לשנות גודל וצורה גאומטרית של שטח זיקת הנאה לציבור בחלקה מס' 373.
- ד. לקבוע שטח פרטי פתוח במגרש א' ובמגרש ב'.
- ה. לקבוע מיקום גשר הולכי רגל מעל רח' המעיין ומעל דרך זיבוטינסקי, עפ"י תכנית ר"ג/במ/13/1001/8.
- ו. לבטל את השטח המיועד למבנה ציבור בתוכנית ר"ג/מ"ק/1/1128 בשטח של 300 מ"ר בשתי קומות, וכן האזור לשימוש לצרכי ציבור הסמוך אליו.

יחס לתכניות אחרות

11. על תכנית זו חלות הוראות תכנית ר"ג/מ"ק/1/1128 והוראות תכנית ר"ג/במ/13/1001/8 כל עוד לא שנו על ידי הוראות תכנית זו.

אזורי הייעוד

12. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בצבע חום עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

12.1 חלקה מס' 373

א. השימושים המותרים :

1. במפלס הכניסה - לובי כניסה לקומות המשרדים ולובי כניסה לקומות המגורים.
2. בקומות שמעל מפלס הכניסה - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב).
3. בקומות שמעל קומות המשרדים - מגורים ואו מלון.
4. גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ-80 מ"ר של שטחים עיקריים. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות וכיו"ב במסגרת השטחים העיקריים שיירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבנין בפנקס רישום המקרקעין.
5. בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה בתחומי הגרעין בלבד ובשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר נטו. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור.
6. המעברים למגורים יהיו שטח משותף ותרשם לגביהם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
7. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים, כפי שמופיעים בנספח הבניון, אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם אל שטחי המשרדים.
8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שהשטחים בה מוגדרים כשטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטיה ניכרת.
9. שינוי שימוש ממגורים ואו מלון למשרדים יחשב כסטיה ניכרת.

- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין בסעיף 10 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בנייה שלהלן.
- ג. גובה הבנין עד 30 קומות מעל מפלס הכניסה שתהיה בגובה כפול, כולל קומה טכנית בגובה שתי קומות (כ-7.0 מ') הכל מעל קומת כניסה ברח' המעיין ו-5 קומות תת-קרקעיות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
- ד. קוי בנין - עפ"י המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- ה. בקטע שבו קו הבנין קטן מ-5.0 מ' רוחב המדרכה ישמר כ-3.5 מ' מינימום.
- ו. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על 142.0 + מ' מעל פני הים.
- ז. תותר הקמת מרתפים - לחניה, למחסנים ולשירותים טכניים - עד לקוי המגרש, גם מתחת לשטחי הקרקע שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ח. לאורך רח' ז'בוטינסקי ייבנו ע"י החוכרים בתי נידול לעצים בעומק של 1.5 מ' - 2.0 מ' עפ"י נספח הבינוי ועפ"י תוכנית הפיתוח ובתאום ובאישור מה"ע.
- ט. לעת צמצום תקן החניה יוסבו שטחי החניה העודפים לשימושים של המ.ע.ר. המטרופוליני כגון: אולמות שמחה, מועדוני ספורט, אחסנה וכיו"ב.
- י. גובה קומות חניה עליונות יתוכנן בהתאם.
- יא. הקונסטרוקציה של קומות חניה תחתונות תתוכנן כך שניתן יהיה, במידת הצורך, לפרק את התקרות ו/או חלק מהן כדי להבטיח את השימושים שלעיל.

12.2 מגרשים מס' 2א/22 (חלקות 402, 403)

- א. השימושים המותרים:
1. במפלס הכניסה - חנויות, מסעדות, לובי כניסה לקומות המשדרים ולובי כניסה לקומות המגורים.
 2. בקומות שמעל מפלס הכניסה - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפטריה וכיו"ב).
 3. בקומות שמעל קומות המשדרים - מגורים ו/או מלון.
 4. גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ-80 מ"ר של שטחים עיקריים. ויותר שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות וכיו"ב במסגרת השטחים העיקריים שיירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבנין בפנקס רישום המקרקעין.
 5. בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה בתחומי הגרעין בלבד ובשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר נטו. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור.
 6. המעברים למגורים יהיו שטח משותף ותרשם לגביהם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
 7. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשדרים, כפי שמופיעים בנספח הבינוי, אל שטחי המשדרים. כמו-כן תרשם הערה בטאבו כי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם אל שטחי המשדרים.

8. שינוי שימוש מקומה טכנית, שהשטחים בה מוגדרים כשטחי שרות, למטרות עיקריות ייראה כסטיה ניכרת.
9. שינוי שימוש ממגורים ו/או מלון למשרדים יחשב כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין בסעיף 10 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. גובה הבנין עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה מעל מפלס רחוב ז'בוטינסקי כולל קומת הכניסה שתהיה בגובה שתי קומות (כ- 7.0 מ'), כולל קומה טכנית בגובה כפול מעל 5 קומות תת-קרקעיות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
- ד. קוי בנין - עפ"י המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
בקטע שבו קו הבנין קטן מ- 5.0 מ' רוחב המדרכה ישמר כ- 3.5 מ' מינימום.
קו הבנין 0.0 מ' מחייב בקומות המרתף בגבול שבין שני המגרשים.
ה. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על 142.0 + מ' מעל פני הים.
ו. תותר הקמת מרתפים - לחניה, למחסנים ולשירותים טכניים - עד לגבולות המגרש, גם מתחת לשטחי הקרקע שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. לאורך רח' ז'בוטינסקי ייבנו ע"י החוכרים בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' - 2.0 מ' עפ"י נספח הבינוי ובתאום ובאישור מה"ע.
- ח. בהסכמת בעלים ניתן יהיה לרכו את שטחי המגורים באחד משני המגרשים ואת שטחי המשרדים במגרש הנותר.
למקרה זה שטחי השירות יהיו כדלקמן:
למגורים - סך שטחי השירות העל קרקעיים לא יעלו על 35% משטח הקומה.
משרדים - סך שטחי השירות העל קרקעיים לא יעלו על 40% משטח הקומה.
- ט. לעת צמצום תקן החניה יוסבו שטחי החניה העודפים לשימושים של המ.ע.ר. המטרופוליני כגון : אולמות שמחה, מועדוני ספורט, אחסנה וכיו"ב.
גובה קומות חניה עליונות יתוכנן בהתאם.
הקונסטרוקציה של קומות חניה תחתונות תתוכנן כך שניתן יהיה, במידת הצורך, לפרק את התקרות או חלק מהן כדי להבטיח את השימושים שלעיל.

12.3 אזור זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע ייעוד הקרקע והמסומן באותיות A ; B ישמש אזור זכות מעבר ציבורי לחולכי רגל וזכות מעבר של רכב לחניונים של מגרש מס' 373 ומגרש זא' (חלקה 402).

12.4 שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים ירוקים ותחום בקו ירוק כהה במגרש זב' ובמגרש זא' הינו שטח פרטי פתוח.
השטח לא יפתח מ- 838 מ"ר ויפתח כנינה ציבורית ותרשם לגבי זיקת שימוש לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
תותר מתחתיו חניה למגרשים זא' זב'.

12.5 גשר הולכי רגל

- א. השטח המסומן בצבע ספיה עם קוים ירוקים משני צידיו הינו גשר הולכי רגל מעל רח' זיבוטינסקי ומעל רח' המעין, עובר בגבול שבין מגרש א' ו-ב' ובמידה שווה משני צידיו.
- ב. המעבר העילי שבתכנית ר/מ/במ/13/1001/8 (סעיף 11.1.3 ו') יוקם בתוך שטח התכנית בין שני המגרשים בתאום עם משרד התחבורה
- ג. היתרי הבניה יבטיחו נגישות פתוחה לציבור אל גשרי הולכי הרגל, בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. עיצוב הגשרים יתואם ויאושר עם מהנדס העיר /אדריכל העיר.
- ה. ביצוע הגשר יהיה חלק בלתי נפרד מביצוע תכנית זו.

12.6 בחלקות/מגרשים 373, א' (חלקה 402), ב' (ח' חלקה 403), בכל אחד מהם, יבנה בנין אחד ללא צורך בהסכמת בעלי המגרשים/חלקות האחרים.

גוש	מס' חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בניה במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	מגרש		שטח מגרש במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר		מס' יח"ד	מס' קומות				
								מס' מגרש	מס' יח"ד			* שימושים				מס' יח"ד	מס' קומות		
												מגורים	מסחר					* שטחי שרות	
																		מגורים מיוחד	מסחר סה"כ
6109	373	2380	1	2406	13/1001/8	62	18	373	מגרש מיוחד	2380	משרדים	5199.5	5600	65	8070				
			***				מגורים	מסחר			מגורים	5199.5							
							מגורים	מסחר			מגורים	10399							
6109	402	3091	2א'	3091	13/1001/8	130	26	402	מגרש מיוחד	3091	משרדים מסחר מגורים	8853 450	9400	116	15455				
			****				מגורים	מסחר			מגורים	9303							
							מגורים	מסחר			מגורים	18606							
403	3091	3091	2ב'	3091	13/1001/8	130	26	403	מגרש מיוחד	3091	משרדים מסחר מגורים	8853 450	9400	116	15455				
			****				מגורים	מסחר			מגורים	9303							
							מגורים	מסחר			מגורים	18606							
סה"כ		8562		8588		327				8562		47611	24400	297	38980				

* עפ"י תכנית ר"ג/מ"ק 1/1128/8-ו'ר/ג/במ/13/1001/8 שטחי הבניה (אחוזי הבניה).
 אינם כוללים שטחי: חניה, מקלטים, מחסנים דירתיים (עד 6.0 מ"ר) ליח"ד קומות כניסה וקומות מפולשות.
 ** שטח שימושים עיקריים למגורים ו/או מלון במגרשים 2א' (חלקה 402) ו-2ב' (חלקה 403) לא יפחת מ-3722 מ"ר ובמגרש 373 לא יפחת מ-2078 מ"ר.
 *** שטח מגרש עפ"י ר"ג/מ"ק/8/13/1001/13.
 **** שטח מגרשים עפ"י ר"ג/מ"ק/1128/1.



14. דרכים וחניות

- א. הסדרי החניה בקומות החניה התת-קרקעיות יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ב. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה הינו תקן חניה מצומצם של 1:80. תקן זה הינו תקן מקסימלי והגדלתו תיחשב לסטייה ניכרת.
- ג. שניונים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהיו שינוי לתכנית ממורטת זו.
- ד. תהיה הפרדה בין חניה המיועדת למגורים לבין חניה לשאר שימושים.
- ה. נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות של החניונים.
- ו. עם צמצום תקן החניה, לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, יוסבו שטחי החניה העודפים לתעסוקות של שימושים עיקריים. גובה קומות מרתף עליונות יתוכנן בהתאם.
- ז. מפלסי קומות החניה של מגרשים ז'א', ז"ב, ו-373 יאפשרו את האופציה לחיבור ביניהם.
- ח. לא תהיה נגישות ישירה מרחוב ז'בוטינסקי ומרחוב שפע-טל אל הפרוייקט.

15. תכסיות

- תכסית הבניה בקומת הקרקע לא תעלה על 60% תכסית הבניה בקומות המגדל לא תעלה על 50% משטח המגרש.

16. הוראות מיוחדות

- 16.1 תוכן תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם הכוללת התייחסות מיוחדת לעיצוב גשר הולכי הרגל.
- 16.2 העיצוב הארכיטקטוני של הבניינים במגרשים 2 א' ו-2 ב' (חלקות 402, 403) יהיה אחיד ויכלול את עיצוב החזיתות וחומרי הבניה.
- 16.3 חומרי הגמר באישור הועדה המקומית ומה"ע.
- 16.4 נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים:
 - א. גובה המבנים ומספר קומות כולל.
 - ב. קווי בנין.
- 16.5 יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת חזירת מי שטפונות בנחל איילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- 16.6 תאום עם נתי"ע.
 - יש לבצע תאום תכנון המרתפים והיסודות למבנה עם נתי"ע וכן תאום בשלב היתר הבנייה לצורך וידוא כי התאום שבוצע אכן חל על התכנית ומאפשר הן את הקמת המרתפים והן את הקמת המנורה עבור הרכבת הקלה.

17. תוכנית פיתוח

- א. תוכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים, פיתרון גישות לחניה ולמתקני אשפה, חומרי גמר, רוטו רחוב, קירות תמך ושבילים, גינון, נטיעות ומיקום עצים.
- ב. השטחים שמסביב לבניינים מיועדים למעבר חופשי. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות.

השתיות

18.

- א. כשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חלופיהם חייבים להתקין קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או בא כוחו.
- ב. במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות באחריות הבעלים להזיזם.

סימון לילה – בטיחות טיסה

19.

- תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור מנהל תעופה אזרחית למתקן תאורת אזהרה.

היטל השבחה

20.

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ביצוע התכנית

21.

- 21.1 לגבי בעיות תחבורה וחניה יהווה הקמת בנין מהבניינים המסומנים בתכנית הבנוי שלב ביצוע, ולגביו יקבעו התנאים לביצוע והתחיבות לכך של הבונים בהתאם עם מחלקת מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- 21.2 על הזיזים של חלקה 373 ומגרש 2א' להפקיד התחיבות לזכות מעבר הדדית והבטחת בצוע רמפת הכניסה דרך רח' המעיין בתאום עם מחלקת מהנדס העיר ולפני מתן היתר בניה.

איכות סביבה

22.

- 22.1 תכנית היתר הבניה תלווה בנספח אקוסטי הכולל הנחיות למיגון ברמת הטיפול במבנה בלבד שיבטיח כי מפלסי הרעש בחזיתות המבנים לא יעלו על הרמות המומלצות ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 22.2 כל הבניה למגורים תהיה ממוגנת אקוסטית על-פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.
- 22.3 גג עליון של מרתף החניה לאורך רח' ז'בוטינסקי יהיה 1.0 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע על-מנת לאפשר החדרת מי גשם לתוך הקרקע.
- באם ידרש, התכנית להיתר בניה תראה את האמצעים להחדרת מי גשם אל תוך הקרקע באמצעים מכניים/ סכניים (באמצעות קידוחי ספיגה או פתרון סכני אחר) שיאשרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 22.4 תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית שתאשר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה, שתבטיח שטחים לגינון ונטיעות. במדרכות ינטעו עצים בוגרים.
- 22.5 כל המתקנים לרבות מגדלי קרור, מיוזג אויר, גנרטור וכיו"ב, יותקנו בתוך מבנים או חדרים סגורים.
- 22.6 אזורי פריקה וטעינה יהיו תת-קרקעיים.
- 22.7 חדרי השנאים יותקנו במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.

22.8 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שתכניות הבקשה להיתר, לרבות נספח אקוסטי ותכניות המתקנים למניעת זיהום אוויר, רעש וטיפול בשפכים נבדקו ואושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

22.9 תכנית הקרקע של המבנים שמעל הקרקע (מפלס הכניסה) לא תעלה על 60% משטח המגרש.

22.10 בחלק הצפוני שבין הבניינים שעל חלקות 373 ו-402 יינטעו עצים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.

22.11 בין הבניינים שעל חלקות 373 ו-402 תהיה פרגולה.

22.12 בגנות נמוכים הפונים לדרום מערב יותקנו גגוני מחסה מפני הרוח עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן ובאישור מהנדס העיר.

23. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

24. הוצאות התכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

25. זכויות מתכלות

באם לא תהיה התחלת בניה תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה עפ"י תכנית זו תבוטלנה וזכויות בניה תהיינה עפ"י התכנית התקפה שקדמה לה תכנית ר"מ/מק/1128. התחלת בניה לעניין זה משמעותה, הוצאת היתרי בניה.

26. הוראות רישום

א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית ר"ג כחוק.

1. במגרש ארעי מס' 2א' (חלקה 402) תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל במפלס רחוב ז'בוטינסקי בשטח המסומן באות A ובשטח של 622 מ"ר ויבוטל הרישום של זיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר.

2. במגרש ארעי מס' 2א' (חלקה 402) במרתף חניה עליון תרשם זיקת הנאה לרכב לחלקה מס' 373 בשטח המסומן באות A ובשטח של 622 מ"ר.

1. בחלקה מס' 373 תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל במפלס רח' ז'בוטינסקי בשטח המסומן באות B ובשטח של 615 מ"ר ויבוטל הרישום של זיקת הנאה בשטח של 800 מ"ר.

2. בחלקה מס' 373, במרתף חניה עליון תרשם זיקת הנאה לרכב למגרש מס' 2 א' בשטח המסומן באות B ובשטח של 615 מ"ר.

באם תכנית ר"מ/מק/1128 נרשמה בלשכת רישום במקרקעין בטרם אישור תכנית זו ההערה/המת"יחסות לבנין הציבורי יבוטלו.

ד.

מייפון הולדינג קורפוריישן
קריניצי 112, רמת-גן 52601
פ.ט. 03-5753211-2-3, 770, 099, 03-5753936

יזום התוכנית - פנינת העיר ר"ג בע"מ
סייפויז הולדינג קורפ -

אמאב תכנון אמנון ניר אמנון שווקי אדריכלים
רח' מנחם בגין 38, רמת-גן, 52521
טל. 03-7549954, פ.ט. 03-7549950

עורכי התוכנית

שמפנון חברה לניהול פטנטים רמת-גן בע"מ
פ.ח. 510164144, ת.ד. 4123 רמת-גן

מייפוני הולדינג קורפוריישן
קריניצי 112, רמת-גן 52601
פ.ט. 03-5753936, 099, 03-5753211-2-3, 770

בעלי הקרקע

מנחת העיר רמת-גן בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
ת.ב.ע מס' ר"ג 1258, חכנית מוקדמת
מס' דא/מק/11128/8/א/13/1001 (מ.מ.ק)
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 2004015 מיום 12.9.04
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 858 מיום 15.11.04
בישיבתה מס' _____ מיום _____
בישיבתה מס' _____ מיום _____
יו"ר הועדה _____
תאריך _____

26.9.04 פ.ח.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1258
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.11.2004 לאשר את התכנית.
גילה אלרון
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תנאים להיתר מתן בניה

27

27.1 היתרים במתחם נשוא תכנית זו יינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלקמן :

- 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 הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר זיבטינסקי 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.

27.2 תנאי להיתר בניה ראשון - אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל המתחם (סעיף 16.1 שלעיל) באישור הוועדה המקומית.

27.3 תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לסלילת המשך רח' המעיין עד להתחברותו לרחוב שפע-טל כולל הסדרי הצמתים והתקנות רמזורים (באם ידרש).

תנאי לאכלוס.

28

ביצוע המשך רחוב המעיין עפ"י סעיף 27.3 שלעיל, יהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון בתכנית.


מאושרת