

15.5.2006
מוקדמת מס' 10.....

מאשרת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1113 - "מתחם משטרת ר"ג"
שינוי לתכנית מתאר ר"ג/ 340 על תיקוניה
תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

- =====
1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/ 1113 "מתחם משטרת ר"ג" - שינוי לתכנית ר"ג/ 340 על תיקוניה; תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), הכולל גם לוח הקצאות, תשריט בק.מ. 1:500 הכולל גם הנחיות עקרוניות לבינוי (להלן: "התשריט"), נספח תנועה בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח התנועה") הנחיות להכנת "תיק תיעוד" מבנה המשטרה (להלן: "נספח הנחיות תיק תיעוד"), עקרונות לשימור ותכנון מבנה המשטרה (להלן: "נספח הנחיות שימור"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את חלקות 13, 14, 22, בגוש: 6125.
4. גבולות התכנית : מצפון: דרך ז'בוטינסקי, חלקה 6125/76. ממזרח: רחוב א. קריניצי, חלקה 6125/77. ממערב: רחוב יוסף הגלילי. מדרום: חלקות 283, 638, 640, 663, 664, בגוש: 6125.
5. שטח התכנית : כ-12.5 דונם.
6. יחם ומגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל. רחוב דרך מנחם בגין 125, ת"א 67012. טל: 03-7632579 פקס: 03-7632074
7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל אצל מינהל מקרקעי ישראל. רחוב דרך מנחם בגין 125, ת"א 67012. טל: 03-7632579 פקס: 03-7632074
8. עורך התכנית: משרד ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ. רח' דניאל פריש 3, ת"א 64731. טל: 03-6957486 פקס: 03-6957488 (יעוץ שימור: אמנון בר-אור אדריכלים בע"מ)

9. מטרות התכנית : 1. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה באזור ולפיתוחו תוך שימור מבנה המשטרה ההיסטורי, כל זאת ע"י:

א. שינוי יעוד הקרקע משטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד, לאזור לבניני ציבור מיוחד (כולל חניון), ולשטח פרטי פתוח (הכולל ככר וחניון).

ב. קביעת התכליות המותרות.
ג. קביעת זכויות בניה של 132 עד 200 יחידות דיור בשטח עקרי של 16,400 מ"ר (בכלל אלו עד 400 מ"ר למסחר) בבנין חדש ליד רחוב יוסף הגלילי וככר בנויה מעל חניון בפינת רח' ז'בוטינסקי ורחוב יוסף הגלילי. הבנין החדש כולל קומה ראשונה כפולה שתשמש קומת כניסה ו-32 קומות למגורים, מעל קומת מסחר ומעל 4 ו-5 מרתפים. בראש המבנה קומת שירות. סה"כ השטחים למטרות שירות שבבנין: עד 6,000 מ"ר בקומות העליונות ועד 10,800 מ"ר בקומות המרתף. שטח מרתפי החניה שמתחת לככר: עד 5,520 מ"ר נוספים.

ד. קביעת חובת שימור, שיחזור ושיפוץ מבנה המשטרה הקיים כולל הוספת שטחים. עקר הוספת השטחים הינה באגף הדרומי (האחורי) של המבנה הקיים, עד לגובה של כ-16 מ' מעל רח' קריניצי. שטחי המבנה לאחר התוספת הינם: עד 6,000 מ"ר שטחים עקריים (מהם עד 5,000 מ"ר מעל לקרקע), ועוד 2,500 מ"ר לשטחי שירות בקומות העליונות ו-13,000 מ"ר לשטחי שירות במרתפים.

ה. קביעת כניסות ויציאות לחניונים ופיתוח ככרות להולכי רגל.


ו. שמירת אפשרות למיקום תחנת אמצעי הסעת המונים ברח' ז'בוטינסקי.

ז. ביטול הנגישות הישירה לרכב מרח' ז'בוטינסקי אל מגרש המשטרה.

ח. קביעת הנחיות עקרוניות לאופן הבינוי של המתחם.

2. לקבוע איחוד בהסכמת בעלים של החלקות הכלולות בתכנית וחלוקתן לשלשה מגרשי בניה חדשים.

3. לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר ר"ג/340 (להלן: "התכנית הראשית"), שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2591 ב-27.12.97, על תיקוניה.


מאשרת

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא לפיה היתרי בניה. על השטחים המסומנים בתשריט יחולו ההוראות כלהלן:

1. אזור לבניני צבור מיוחד (מגרש מס' 1)
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה הוא אזור לבניני צבור מיוחד ויחולו עליו ההוראות כדלהלן:

1.1 תכליות מותרות:

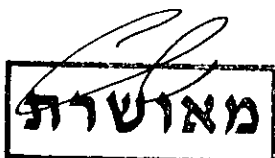
- 1.1.1 במפלסי המרתפים: שמושים עקריים של המבנה הצבורי (כהגדרתם להלן)- במפלס המרתף העליון, שמושים למטרות שירותים בתקנות-בכל קומות המרתפים.
- 1.1.2 במפלסי קומות הקרקע: שמושים עקריים של המבנה הצבורי (כהגדרתם להלן); שמושים למטרות שירות למעט אחסנה.
- 1.1.3 במפלסי הקומות העליונות: שמושים עקריים של המבנה הצבורי (כהגדרתם להלן); שמושים למטרות שירות למעט אחסנה וחניה.
- 1.1.4 השמושים העקריים של המבנה הצבורי כוללים שירותים צבוריים קהילתיים כגון: משטרה ובטחון, בריאות, חינוך, תרבות ותכליות דומות לאלו- לפי החלטת הועדה המקומית.
- 1.1.5 חניה במפלס הקרקע תותר אך ורק בצד הדרומי של המגרש כמתואר בהנחיות העקרוניות לבנוי שבתשריט.

1.2 זכויות בניה:

סך כל הבניה המידבית המותרת למטרות עקריות הינה: 6,000 מ"ר. מתוכם לא תעלה הבניה למטרות עקריות מעל למפלסי קומות הקרקע על 5,000 מ"ר.
שטחי הבניה המירביים המותרים למטרות שירות מעל למפלסי קומות הקרקע הינם: 2,500 מ"ר.
שטחי הבניה הכוללים המירביים המותרים בארבעת המרתפים: 14,000 מ"ר, מהם עד 1,000 מ"ר למטרות עקריות והשאר למטרות שירות.

1.3 הנחיות הבניה:

1.3.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום המגרש הינה הכנת סקר המפרט את מבנה המשטרה ההיסטורי ותולדותיו (להלן: "תיק תיעוד"). תיק התעוד המפורט יוכן על ידי אדריכל מומחה לנושא ויכלול לפחות את המפורט בנספח הנחיות לתיק התעוד המצורף לתכנית זו.



- 1.3.2 ההיתר למבנה הצבועי יכלול את שימור, שיחזור ושיפוץ מבנה המשטרה המנדטורי. התוספות והשינויים למבנה יבנו תוך כדי שמירת אפיו ההסטורי ומתן הנגישות המירבית האפשרית לצבור אל המבנה. ההנחיות העקרוניות, הכוללות את אפן שימור אגף א' של המבנה וכן בניה חדשה המותרת באגף ב' שלו, מפורטות בנספח הנחיות השימור המצורף לתכנית.
- 1.3.3 גובה המבנה המירבי ומספר קומותיו יהיו כמצויין בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט (ובסעיף 9'ד' לעיל). מספר הקומות כולל את קומת הכניסה הקובעת. הגובה איננו כולל מעקה גג, או מבנים טכניים בגובה שיאושר על ידי מהנדס העיר ואנטנה מרכזית אחת.
- 1.3.4 מפלסי קומות הקרקע יהיו כמצויין בתשריט עם סטיה מירבית מותרת של ± 0.5 מ'. אולם באגף שימור א' מפלס הכניסה הקיימת ברח' זבוטינסקי, מפלס תחתית המגדל הקדמי וכן מפלס החצר הפנימית יהיו ללא שינוי מהמפלסים המקוריים.
- 1.3.5 הגובה המירבי המותר של קומת המרתף העליון הינו: 4.75 מ', כשהם נמדדים בין רצפת הקומה לבין רצפת הקומה שמעליה. גובה כל אחד מקומות המרתפים התחתונים לא יעלה על 3.0 מ' הנמדדים כאמור.
- 1.3.6 הגובה המינימלי בכניסת הרכב המבצעי לחניון המשטרה (מרח' קריניצי) יהיה: 2.45 מ' לפחות, כמסומן בתשריט.
- 1.3.7 לא תותר הקמת גדרות מסביב למבנה למעט סגירת חצר החניה התפעולית הנמצאת מדרום לבנין (בינו לבין חלקה 663), כמפורט בתשריט.
- 1.3.8 שנויים בנספחי תיק התיעוד ובהנחיות השימור, שאינם מהותיים ושאושרו על ידי מהנדס העיר, לא יהוו משום שינוי התכנית.

1.4 קווי בנין

1.4.1. קווי הבנין יהיו על פי הבניה הקיימת וכמסומן בתשריט ב"מצב מוצע" וכן בהנחיות הבינוי העקרוניות שבו.

1.4.2. הגבולות המירביים של המרתפים יהיו גבולות המגרש. מהנדס העיר רשאי לדרוש הסגת גבולות המרתף העליון (הגובלים ברחובות) פנימה או הנמכת קטעים אלו מאת לצורך העברת צנרת תשתיות במדרכה שמעל למרתף.

1.5 חניה והסדרי תנועה

1.5.1. כל החניה לבנין הצבורי, כולל מדבית החניה התפעולית, תוסדר במרתפים בלבד. חניה תפעולית בקומת הרחוב תותר רק בשטח שבין הבנין לבין חלקה 663, באופן מוסתר, ובתאום עם מהנדס העיר.

1.5.2. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

1.5.3. הכניסות לחניונים יהיו במקומות המסומנים בתשריט ובנספח התנועה. לא תותר נגישות לתוך המגרש מתוך דרך ז'בוטינסקי.

1.6 גדרות ומיגון

אסורה בניית גדרות מסביב למבנה, למעט מסביב לחצר האחורית כאמור לעיל. מיגונו יעשה, ככל האפשר, על ידי הפרשי מפלסים, קירות תומכים וכדומה ובאופן הנסתר מן העין. עמדות שמירה, במידה ויבנו, ישולבו במבנה ויכללו בבקשת ההיתר.

2. שטחים פרטיים פתוחים

א. אזור הככר-חניון תת-קרקעי לציבור (מגרש מס' 2 קטע צפוני)
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת בצבע ירוק כהה ועם קווים משובצים באדום הוא אזור שטח פרטי פתוח המיועד לככר ולחניון תת-קרקעי לצבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

2.1 תכליות מותרות

2.1.1. במפלסי המרתפים: חניון לצבור והשירותים הנלווים אליו. אפשרות לתחנת נוסעים למערכת הסעה המונית, כולל מעבר תת-קרקעי להולכי רגל מתחת לרחוב ז'בוטינסקי (אל ככר דב גרונר) - אולם כניסה, קופות ושירותי קהל. כמו כן יותר חניון לבנין המגורים במגבלות האמור בסעיף 3.6.4 להלן.


מאושרת

2.1.2. במפלס קומת הקרקע (הככר): כניסות לתחנת ההסעה ההמונית, למעבר התת-קרקעי ולחניון. כמו כן יהיה ניתן לערוך בככר ירידים זמניים לחפצי אמנות, תכשיטים, פרחים וכדומה, הכל על פי אישור הווע' המקומית. בכלל זה תותר העמדת כסאות לבתי קפה שבחזית המסחרית.

2.2 זכויות בניה

2.2.1. סך כל הבניה הכוללת המותרת בקטע זה לחניון ולתחנת הסעת המונים הינה: 5,520 מ"ר, בתמשה מרתפים תת-קרקעיים.

2.2.2. השטח המקורה המירבי המותר שמעל למפלס פני הככר לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך כניסה לתחנת ההסעה ההמונית ולמעבר התת-קרקעי לא יעלה על 50 מ"ר.

2.3 הנחיות בניה

2.3.1. גבהי הככר המידביים יהיו כמצויין בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט, עם סטיה מירבית מותרת של ± 0.5

2.3.2. לא תותר בנית גדרות, קירות תומכים או כל מבנה מסיבי אחר הבולטים מעבר למפלסי הככר ביותר מ-1.2 מ'. בכלל זה גם בליטות לצורך איזורור.

2.3.3. הגובה המירבי המותר של מרתפי החניה הינו: 3.0 מ'. הגובה המירבי המותר של שטחי תחנת הסעת המונים ושל המעבר התת-קרקעי להולכי רגל יקבע על ידי הוועדה המקומית בשלב הגשת הבקשה להיתר, אך לא יעלה על 6.0 מ'.

2.3.4. הככר תהיה מגוננת ב-60% משטחה לפחות. יובטח עובי מתאים של אדמת גן לבית גידול לצמחים, כולל עצים בוגרים (בעומק 1.0 מ' לפחות). בתכנון ובביצוע הככר (והחניון) יילקחו בחשבון העצים הקיימים, ובמידה ולא ניתן לשמרם, ינטעו עצים חדשים שיהיו לפחות במספר ובגודל כפי שקיים בעת אישור התכנית.

2.4 קווי בנין

הגבולות המידביים של המרתפים יהיו גבולות קטע המגרש, כמסומן בתשריט. מהנדס העיר רשאי לדרוש הסגת גבולות המרתף העליון (הגובלים ברחובות) פנימה, או הנמכת קטעים אלו, חזאת לצורך העברת צנרת תשתיות במדרכה שמעל למרתף.

2.5 חניה והסדרי תנועה

החניון יהיה תת קרקעי במלואו. הכניסות והיציאות יהיו במקומות המסומנים בתשריט.

בקומות המרתף תהיה, בנוסף לחניון המגורים, גם חניה ציבורית שתועבר בחכירה ללא תשלום על שם עיריית רמת-גן. מספר מקומות החניה: 100 מקומות.

סך כל מקומות החניה לציבור: 224 מק'.

תתאפשר חניית לילה ללא תשלום לתושבי הסביבה משעה 19:00 עד 07:00 למחרת.

הכניסה והיציאה לחניון תהיה דרך הרמפה הדרומית במגרש מס' 1 כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

הכניסה לחניון המגורים לא תאפשר כניסת רכב לחניון הציבורי.

2.6 פיתוח הככר והמעבר התת-קרקעי

בניית החניון התת-קרקעי תכלול את הפיתוח המלא של הככר שמעליו, כולל דיצוף, גינון, תאורה, מדרכות וכו', על פי תאום עם מהנדס העיר. בניית החניון תכלול גם את שמירת אפשרות החיבור בעתיד אל תחנת ההסעה ההמונית וכן אל המעבר התת-קרקעי לעברו השני של דרך ז'בוטינסקי, על פי תאום עם מהנדס העיר.

ב. אזור חיץ בין מגרשי המגורים – שפ"פ (מגרש מס' 2 - קטע דרומי)

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת בצבע ירוק כהה הוא אזור שטח פרטי פתוח המיועד לחניון ושטחי שירות למגורים ויחולו עליו ההוראות הבאות:

2.7 תכליות מותרות

2.7.1 במפלסי המרתפים: חניה ושטחי שירות למגורים כמוגדר


בתקנות.

2.7.2 במפלס הכניסה: גינון.

2.8 הנחיות בניה

2.8.1 גבהי הבניה המירביים יהיו כמסומן בהנחיות הבינוי

העקרוניות שבתשריט, עם סטיה מירבית של $0.5 \pm$ מ'.


מאושפת

3. אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 2-קטע אמצעי)
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה הוא אזור
מגורים מיוחד, יחולו עליו ההוראות הבאות:

3.1 תכליות מותרות

3.1.1 במפלטי שני המרתפים התחתונים:
חניה ושטחי שירות למגורים כמוגדר בתקנות, למעט
מחסנים.

3.1.2 במפלטי שני המרתפים העליונים:
חניה ושטחי שירות למגורים כמוגדר בתקנות וכן מחסנים
דירותיים. בנוסף תותר בניה למטרות שירותי רווחה
משותפים לכל דיירי הבית כגון: מועדון, אולם משחקים,
בריכת שחיה, חדר כושר וכו', שירשמו כרכוש משותף של
דיירי הבית. כמו כן יותר חניון לצבור במגבלות האמור
בסעיף 3.6.4 להלן.

3.1.3 במפלס הככר הצבורית תותר חזית מסחרית הפונה אל
הככר.

3.1.4 במפלס הכניסה (עד שתי קומות) תותר כניסה לבנין,
מתקנים טכניים והנדסיים וכן שטחי תחזוקה.

3.1.5 במפלסי הקומות העליונות יותרו מגורים, ושטחי שירות
למגורים כמפורט בתכנית למעט אחסנה.

3.2 זכויות בניה

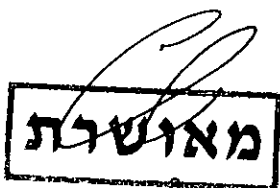
3.2.1 מספר היחידות המירבי יהיה שש לקומה וסך הכל לא יעלה
על 200 יחידות (כולל "פנטהאחים").
הוספת יח"ד מעבר לאמור לעיל תהווה סטייה נכרת.

3.2.2 סך כל הבניה למטרות עקריות למגורים ולמסחר לא תעלה
על 16,400 מ"ר, רובה מעל למפלס הכניסה הקובעת
לבנין, למעט עד 400 מ"ר למסחר המותרים בקומת הככר.

3.2.3 השטחים המירביים למטרות שירות המותרים לבניה מעל
למפלס הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר, הכוללים גם מבואות
כניסה ראשית בשטח מירבי של 600 מ"ר.

3.2.4 השטחים המירביים למטרות שירות המותרים לבניה
בקומות המרתפים: 9,300 מ"ר, הכוללים גם את שטחי
המחסנים הדירותיים כאמור בסעיף 3.2.5 להלן.

3.2.5 שטחי המחסנים הדירותיים המותרים לבניה במפלסי
המרתפים העליונים לא יעלו על 6 מ"ר ("נטו") לכל דירה,
בנפרד. שטחים אלו יותרו בתנאי שיוצמדו לדירות (כל
מחסן בנפרד).



3.2.6 ניתן יהיה להעביר עד 700 מ"ר, מתוך שטחי הבניה למטרות עקריות המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין, למטרות שירותי רווחה לדיירים של מועדון, א' משחקים, בריכת שחיה, ח' כושר וכו', אל מתחת לפני הקרקע, הכל כמפורט בסעיף 3.1.2.

3.3 הנחיות בניה

3.3.1 גובה המבנה ומספר קומותיו המירביים יהיו כמצויין בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט. מספר הקומות כולל את קומת הכניסה הקובעת. הגובה איננו כולל מעקה גג (בגובה 1.3 מ' לפחות) ומבנים טכניים בגובה שיאושר על ידי מהנדס העיר, או אנטנת רדיו וטלויזיה מרכזית (אחת). תוספת קומות או שינוי העמדה של המבנה יהווה סטייה נכרת.

3.3.2 מפלס הכניסה הקובעת לבנין תהיה כמצויין בתשריט עם סטייה מותרת של 0.5 מ'.

3.3.3 מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגן לפחות ב-50% משטחו, כמצויין בתשריט ההנחיות העקרוניות לבנוי.

3.3.4 הגובה המירבי המותר של קומות שני המרתפים העליונים הינו: 4.75 מ', כשהם נממדים בין רצפת הקומה לבין רצפת הקומה שמעליה.

הגובה המירבי המותר של קומת הכניסה: 6.6 מ'.
הגובה המירבי המותר של קומת מגורים טפורסית: 3.3 מ'.
הגובה המירבי המותר של המרתפים התחתונים: 3.0 מ'.

3.4 מרתפים

3.4.1 תותר הקמת חמשה מרתפים בגבולות קטע זה של המגרש.

3.4.2 התניה התפעולית תגונן ותקודה על פי תאום עם מהנדס העיר. לצורך כך תובטח הנחת שכבה של אדמת גן המאפשרת בית גידול מתאים לצמחים ולעצים.

3.4.3 לא תותר בנית גדרות, קירות תומכים או כל מבנה מסיבי אחר הבולטים מעבר למפלסי הככר והפיתוח מסביב לבנין ביותר מ-1.2 מ', ובכלל זה גם בליטות לצורך איזודור המרתפים.

מהנדס העיר רשאי להתייך בליטות מיוחדות לצורך מדרגות לחדרי טרנספורמציה וכדומה. כמו כן תותר בנית גדר הגובלת בשכנים מדרום עד לגובה של 1.5 מ' מעל לקרקע שלידה.

3.5 קווי בנין


- 3.5.1 הצורה העגולה של מגדל המגורים מחייבת באפן כללי.
- 3.5.2 קווי הבנין של מגדל המגורים יהיו כמסומן בתשריט, ובכל מקרה לא יפחתו מ- 26 מ' מגבול המגרש לכוון דרום ו- 7.0 מ' מגבולות המגרש לכוון מערב ומזרח.
- 3.5.3 קווי הבנין של קומת המסד המסחרית יהיו כמסומן בתשריט ובתשריט ההנחיות העקרוניות הכלול בו.
- 3.5.4 הגבולות המירביים של המרתפים יהיו גבולות קטע זה של המגרש. מהנדס העיר רשאי לדרוש הסגת גבולות המרתף העליון (הגובלים ברחובות) פנימה, או הנמכת קטעים אלו, חאת לצורך העברת צנרת תשתיות במדרכות.

3.6 חניה והסדרי תנועה

- 3.6.1 החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 3.6.2 החניה תוסדר במרתפים בלבד.
- 3.6.3 הכניסות והיציאות לחניון יהיו במקומות המסומנים בתשריט.
- 3.6.4 בחניונים תקבע הפרדה בין מקומות החניה למגורים, למסחר ולחניון לצבור. אולם תותר הקצאת מקומות חניה למגורים או למסחר בתחום הקטע הצפוני (החניון לצבור) כנגד הקצאת מקומות חניה (במספר זהה) בתחום הקטע האמצעי והדרומי (בתוך חניון המגורים) - לחניון לצבור.

3.7 חברת ניהול

- חובה לנהל את אחזקת מגרש 2 (לפחות) באמצעות חברת ניהול.


מאשרת

דף מס' 11 מתוך 16
 נוסח: 16.12.04

4. טבלת זכריות בניה

מספר זומות:	סה"כ עיקרי + שדרות	שטחים למסדרות שירות:		מצב חיש: (לפי תכנית זאת)		מצב קיים (לפי תכנית ר"ג / 340) שטחים למסדרות עיקריות	אזור יעד
		תת-קרקעיים	עיליים	תת-קרקעיים	עיליים		
ארבע קומות עליונות מעל לארבעה מרתפים	21,500 מ"ר	13,000 מ"ר	2,500 מ"ר	1,000 מ"ר	5,000 מ"ר	12,070 מ"ר (בנויים: כ- מ"ר) (חלקים מחלקות: 22,14,13)	בנין ציבור (מגרש מס' 1)
34 קומות עליונות מעל לחמשה מרתפים	32,400 מ"ר	9,300 מ"ר	6,000 מ"ר	נד 700 מ"ר (מתון) 16,400 מ"ר	16,400 מ"ר		מגורים מרומם מגרש 2 – קטע אמצעי (נד: 200 יח"ד)
קומה אחת מעל לחמשה מרתפים	5,570 מ"ר	5,520 מ"ר			50 מ"ר		פרטי פתוח (מגרש 2 – קטע צפוני)
חמשה מרתפים	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר	(ק' החמד נכללת בנ"ל)				פרטי פתוח (מגרש 2 – קטע דרומי)
	60,970 מ"ר	29,320 מ"ר	8,500 מ"ר	1,700 מ"ר	21,450 מ"ר	(חלקים מחלקות: 22,14,13 סה"כ:	דוכים (מגרש 3)

מסמך ר"ג-טבלת זכריות doc:16.12.05

מאשר

11. רישום שטחים ציבוריים:


- 11.1 השטחים המיועדים לדרכים יופקעו לפי חוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית רמת-גן כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ.
- 11.2 שלושת השטחים המסומנים בתשריט עם זיקת הנאה לצבור יכללו בתכנית העיצוב הארכיטקטונית ובהיתרי בניה כרתבות ציבוריות, בתחום המגרשים 1 (בחלקו הצפוני ובחלקו המזרחי) ומגרש 2 (בחלקו הצפוני), ותושם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בפנקס רישום המקרקעין על פי דרישות הועדה המקומית.

12. הסדרי קרקע :

החלקות הכלולות בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש למגרשי הבניה המצויינים בתשריט, הכל בהסכמת הבעלים.

13. תנאים למתן היתרי בניה :

- 13.1 בנוסף לתנאים השונים הקבועים בסעיפים אחרים בהוראות תכנית זו לא יוצא היתר בניה בתחום כל מגרש אלא לאחר שכל המבנים המיועדים להריסה בתחום אותו מגרש פונו ונהרסו.
- 13.2 הוצאת היתר בניה כלשהוא בתחום מגרש מס' 1 מותנת במילוי הנחיות השימור המפורטות בנספח לתכנית לשביעות רצון מהנדס העיר והועדה המקומית, ובכלל זה הבטחת אחזקתו כראוי לאחר השלמת הבניה. תנאי להוצאת היתר יהיה מתן התחייבות לביטול הנגישות הישירה לרכב לבנין המשטרה מדרך ז'בוטינסקי. תנאי לאיכלוס הבניה יהיה הביטול בפועל של הנגישות הישירה הנ"ל.
- 13.3 הוצאת היתר בניה כלשהוא בתחום מגרש מס' 2 מותנת במתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בככר כאמור לעיל (בסעיף 11.2 ובסעיף 14.3). ביצוע הרישום בפועל יהווה תנאי להוצאת תעודות איכלוס וגמר.
- 13.4 הוצאת היתר בניה כלשהוא בתחום מגרשים מס' 2 או 1 מותנת בקבלת אישור של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן. אישור היחידה להוצאת היתר למבנה הגבוה על גבי מגרש מס' 2 יהיה לאחר הגשת חו"ד בנושא פתרון אקוסטי, דוחות, עצים והצללה.
- 13.5 הוצאת היתר בניה למבנה הגבוה על גבי מגרש מס' 2 מותנת באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 13.6 הוצאות היתר בניה למגרש 2 מותנת באישור "תיק התעוד" ע"י מהנדס העיר. ביצוע השיקום והשיפוץ של המשטרה ע"פ נספח הנחיות השימור יהווה תנאי לאיכלוס מגרש 2.


מאושרת

- 13.7 נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות תבוצע על פי כל דין.
- 13.8 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

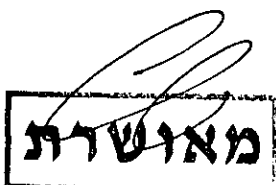
14. תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

- 14.1 הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית מותנית בהכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל תחום התכנית ואישורה על ידי הוועדה המקומית. התכנית תוגש בק.מ. 1:250 לפחות, לפי הנחיות מהנדס העיר, ותכלול הוראות בדבר: מפלסים, מזינות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח השטח, תשתיות, תאורה, גדרות, גינון וכו'. התכנית תכלול פרטים אופייניים בק.מ. מתאים.
- 14.2 הגשת בקשה להיתר בניה למגרש מס' 1 תותנה, בנוסף להכנת ואישור תכנית העיצוב הארכיטקטוני למתחם כולו, גם בהכנת הסקר המצויין בסעיף קטן 1.3 לסעיף 10 לעיל ואישור השלמתו ומסקנותיו על ידי מהנדס העיר.
- 14.3 תכנית העיצוב הארכיטקטוני תפרט את תחום זיקת ההנאה לציבור בככר (מגרש 1 בצידו הצפוני והמזרחי וכן מגרש 2 -קטע צפוני) באפן מדויק.
- 14.4 השפ"פים יהיו מגוננים ב- 60% משיטחם לפחות. עומק אדמה גננית מעל המרתפים יהיה לפחות 1.0 מ', ותהיה חובת נטיעת עצים בוגרים בהם, שמיקומם יקבע בתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

15. איכות סביבה:

1.

- 15.1 מיקום פתחי אוורור החניונים יהיה ככל הניתן מרוחק ממקומות מגורים או מעבר הולכי רגל. מיקומם הסופי יקבע בשלב ההיתר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג. תכנון מפורט של אוורור החניונים התת-קרקעיים יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאוורור חניונים תת-קרקעיים.
- 15.2 תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול גם תכנית מזינות, קביעת סוג החיפוי והפחתת חומרים מזיזי אור או יוצרי ברק.



15.3 תנאי למתן היתר תהיה הכנת נספח אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה שייקבע אמצעים למניעת מטורדים בשטחים הציבוריים שמסביב למגדל ונקיטה באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות (אזור, מיזוג, רמפות הכניסה והיציאה לרכב) ומטרד המסחר על המגורים בבנין עצמו והסובבים אותו. תנאי לאכלוס – השלמת ביצוע האמצעים.

15.4 בתכנית העיצוב ארכיטקטוני ותכנית פיתוח – ישולבו אלמנטים של חסמים ואמצעים מפחיתי עוצמת הרוחות באזור שמעל לשפ"פים ובאזור שבין המגדל למבנה המשטרה.

15.5 חובה לטעת עצים בוגרים לאורך הגבול הדרומי של התכנית ובשטחים הפתוחים (כיכרות).

15.6 חובה להעתיק את העצים הבוגרים שניתן להעתיקם הקיימים במגרש חאת לפני הוצאת היתר בשטח שבו הם נכללים, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

15.7 חובה לקרות את רמפות הכניסה למגרשי המגורים והשב"צ בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

16. רכבת קלה:

16.1 סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט ובנספח התנועה מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 והוא אינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו רג/ 1113 (התכנית הגובלת).

16.2 ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.

17. דיפון ועוגני קרקע:

מותרת החדרת עוגני קרקע זמניים לקרקע גובלת ולקרקע הנכללת בתכנית. חאת על פי סעיף 63(8) לחוק התכנון והבניה. היתרי הבניה יכללו את הדיפון ועוגני הקרקע הזמניים, במידה ויידרשו לצורך הבניה.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מתאר ר"ג/ 340 ("התכנית הראשית") ככל שהן סותרות את הוראות תכנית זו. הוראות תכניות: רג/ מק/ 340 / ג' / 16 , רג/ מק/ 340 / ג' / 16 / 1 ו- רג/ מק/ 340 / ג' / 17 יותרו כקבוע בהן.

19. הוצאות התכנית:

א. הוועדה המקומית תיגבה מהבעלים את הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה ורשומה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם יקבע ע"י הוועדה המקומית ביום אישור התוכנית למתן תוקף.

ב. כל בעל זכויות בניה בתוכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.

20. רישום התכנית:

התכנית תרשם בהסתמך על תכניות לצרכי רישום בהתאם ללוח השטחים, לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

להלן לוח ההקצאות:

מספר גוש: 6125


מצב מוצע					מצב קיים				מס' סידורי
הערות	החלק	שם הבעלים	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה ארעית	החלק	שם הבעלים	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה	
	בשלמות	מדינת ישראל	6,282	1	בשלמות	מדינת ישראל	3,739	13	1
					בשלמות	מדינת ישראל	4,302	14	
					בשלמות	מדינת ישראל	4,463	22	
	בשלמות	מדינת ישראל	3,767	2	בשלמות	מדינת ישראל	4,463	22	2
דרך					בשלמות	מדינת ישראל	2,445	3	
			12,504				12,504		סה"כ שטח התכנית

1. הערה: הרקע הקדסטרי ניקלט גרפית והחלקות המופיעות אינן מהוות אסמכתא לרישום גושים אלא כרקע גרפי בלבד מתוך מפה של מודד מוסמך יצחק שר"ב מיום 01.11.05.

2. בוצע חישוב ותאום גרפי להקצאות שטחים יעודים כמופיע בלוח ההקצאות, על פי המסומן גרפית ברקע הקדסטרי.

21 זמן ביצוע משוער :

תכנית זו תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.


מאושדת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתארכת גם

התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כלל להקמת כל זכות
התכנית או לכל בעל ענין אחר. **16.11.05** **16.11.05** **16.11.05**
היה השטח ובהם עמרו וזיגום כמפורט בגיגון, ואין חתימתו זו
בא. במקום הס' ל כל זכות אחרת הנדון ו/או כל רשות
מסוימת, לצי כל הזדה ועפ"י

22. חתימות:

למזן הטי ספק בזה בזה או ייעשה על זיגוני הסכם
בגין השטח הכלי. **23/3/08**
הודאה בקיום הסכם זה על זכותנו לבטלו בגלל
הפיתו ע"י מי ש... על זכות כלשהו בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת שנו כיסה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן חתימתנו תגנת אך ורק מנקודת מבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך **23/3/08**
חתימת בעל הקרקע

חתימת היחס

מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1113/22
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ה'ה'
ביום 15.12.03 לאשר:
15.11.04
גילת אלון
יו"ר הועדה המחוזית

22.5.06

חתימת עורך התכנית

חתימת הוועדה המחית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
ת.ב.ע מס' ר"ג 1113/22 תכנית מוקדמת
מס' 17/340 א.ע. 1113/22
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 200.228 מיום 28.4.02
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 823 מיום 15.12.03
בישיבתה מס' 858 מיום 15.11.04
בישיבתה מס' _____ מיום _____
יו"ר הועדה
תאריך
מנהל הענין
תאריך 27.4.08

חשבונית רג נוסח 9105 01.11.05 doc