

5001048

1

מאשרת

7.4.08

מוקדמת מס'.....!!.....

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - רמת גן

תכנית מתאר ומפורטת ר"ג / 1293 / א

שינוי לתכניות מס': רג/327, רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3
בהתאם לתכניות מס': רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17,
רג/מק/340/ג/21, רג/מק/340/ג/21א

מרחב תכנון מקומי – רמת גן

תכנית מתאר ומפורטת מס. רג/1293 / א

שינוי לתכניות מס': רג/327, רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3
בהתאם לתכניות מס': רג/מק/340/16, רג/מק/340/17,
רג/מק/340/21, רג/מק/340/21א

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס. רג/1293/א.

שינוי לתכניות מס': רג/327, רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3
בהתאם לתכניות מס': רג/מק/340/16, רג/מק/340/17,
רג/מק/340/21, רג/מק/340/21א

2. מקום התכנית:

שם מחוז: תל-אביב

שם נפה: תל-אביב יפו

שם עיר: רמת גן

גוש: 6205 חלקה - 726

גוש: 6109 חלקה: 252

3. שטח התכנית:

2.952 דונם.

4. תכולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

5. גבולות התכנית:

מצפון: בגוש 6205 חלקה - 265. בגוש 6109 חלקות: 71, 72, 74.

מדרום: רחוב ז'בוטינסקי.

ממזרח: בגוש 6205, חלקות: 721, 722.

ממערב: בגוש 6109 חלקה - 251.

6. מסמכי התכנית:

6.א. 9 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".

6.ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250

6.ג. נספח בינוי.

6.ד. נספח תנועה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. יזם ומגיש התכנית:

ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ

רח' ביאליק 135, רמת גן 52523 טל: 03-7516604 פקס: 03-7512045

8. בעלי הקרקע:
עיריית רמת גן - גוש 6109 חלקה 252
ב.ש. אביב יזמות בניה בע"מ - גוש 6205 חלקה 726
9. עורך התכנית:
דני לזר אדריכלים בע"מ
רח' חפץ חיים 8 תל-אביב טל: 6918099 - 03 פקס: 03-6959691
10. מטרת התכנית:
10.א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
10.ב. קביעת זכויות בנייה של 2700 מ"ר שטחים עיקריים ו-1465 מ"ר שטחי שירות לבניין מגורים בן 11 קומות מעל קומת כניסה, מעל 2 קומות חנייה ומעל 2 קומות לחנייה ומסחר, הכולל 30 יח"ד וקביעת זכויות בנייה של 285 מ"ר שטחים עיקריים למסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
10.ג. שינוי יעוד משצ"פ לדרך להרחבת דרך ז'בוטינסקי.
10.ד. קביעת זכות מעבר לציבור ברוחב של 6 מ' באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
10.ה. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ ושימור רכס הכורכר הקיים.
10.ו. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה ואכלוס.
11. אזורי יעוד:
11.א. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית:
המגרש המסומן בתשריט בצבע כתום עם מסגרת כתומה ופס סגול בחזית רח' ז'בוטינסקי, הוא אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית וחלות עליו ההוראות הבאות:
11.א.1. תכליות מותרות:
11.א.1.א. בשטחים הנמוכים מהכניסה הקובעת: מסחר, חניה, מתקנים הנדסיים, מחסנים ומתקני ספורט כלליים ופרטיים לרבות: חדר כושר, בריכת שחיה, חדר סאונה וכדומה, זאת במסגרת שטחי השירות כפי שמופיעים בטבלה 11.ה.2 להלן.
11.א.1.ב. בשטחים הגבוהים מהכניסה הקובעת: מגורים. (לא יותרו מחסנים)
11.א.1.ג. קומת הכניסה הקובעת: מגורים, חלל כניסה, מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים כלליים ופרטיים, חדר או דירת שומר.
דירת השומר תירשם על שם כל דיירי הבניין.
11.א.2. הכניסה הקובעת:
הכניסה הקובעת היא הכניסה מרח' מקדונלד. גובה פני הרצפה בכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' מגובה דרך הגישה מרחוב מקדונלד בנקודה הגבוהה ביותר שלה.

- 11.א.3. תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל הקומה העליונה כפי שמופיע בטבלה שבסעיף 11.ה.2 להלן. שאר השטח יטופל כמרפסת גג.
- 11.א.4. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע.
- 11.א.5. בחלקו הצפוני של מגרש מס' 4 ייקבע מעבר להולכי רגל וכלי רכב ברוחב שלא יפחת מ- 6 מ' שיחבר את חלקה 252 הגובלת ממערב עם כביש הגישה ממזרח ותרשם עליו זיקת הנאה למעבר הציבור בהתאם לסעיף 16.ב.3 להלן.
- 11.א.6. מעבר זה יפותח ביחד עם ביצוע בנייה והעמדה חדשים בחלקה 252 בגוש 6109 הגובל
- 11.א.7. לא תותר המרה של שטח מסחרי למגורים ו/או המרה של מגורים לשטח מסחרי.
- 11.א.8. שימושי המסחר שיותרו יהיו כאלה שאינם דורשים פריקה וטעינה בתדירות גבוהה. שעות הפריקה והטעינה ייקבעו על ידי מהנדס העיר בשיתוף עם המפקח על התעבורה.
- 11.א.9. הוראות עיצוב אדריכלי:
- 11.א.9.א. עיצוב אדריכלי חומרי הגמר, גוון החזיתות, פרטי מסתורי כביסה, פרטי פרגולות, יצוינו בבקשה להיתר ויהיו באישור מהנדס העיר
- 11.א.9.ב. גגות שטוחים ומרפסת ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ להבטחת חזית חמישית מסודרת.
- 11.א.9.ג. תותר בניית פרגולות למרפסות עד קו בנין, בהתאם לחוק. עיצוב חזית הבניין וחומרי הפרגולה ישולבו בעיצוב חזית הבניין ויובאו לאישור מהנדס העיר.
- 11.א.9.ד. יש לתכנן גגון או פרגולה לכל לאורך המדרכה בחזית רח' ז'בוטינסקי, שישתלבו מצד מזרח בגגון קיים לאורך חזית חלקה 721, ומצד מערב במשולב עם תכנון גגון או פרגולה לאורך חזית השצ"פ בחלקה 252. פרטי הגגון או הפרגולה רוחבם וגובהם יתואמו ויובאו לאישור מהנדס העיר.
- 11.א.9.ה. עיצוב חזית קומות חניה לרחוב ז'בוטינסקי יהיה בהתאמה לאופיו האינטנסיבי המסחרי של הרחוב וישתלב בעיצוב הכולל של הבניין.
- 11.א.10. הוראות לפיתוח השטח:
- 11.א.10.א. פיתוח השטח ייתן מענה להפרשי המפלסים עם החלקות הגובלות על ידי התקנת קירות תמך על פי הנדרש. ייצוב קרקע ומילויים על פי הנדרש.
- 11.א.10.ב. יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 3" בחזית הפונה לרחוב ז'בוטינסקי על פי הנחיית מהנדס העיר.
- 11.א.10.ג. פילרים לחשמל, תקשורת וכו'. ארונות למים, חדר אשפה, ישולב בבניין או בנישות בקירות הפיתוח.

11.א.11. לא תותרנה כל הבלטות לשטח חלקה 252 בגוש 6109.

11.ב. שטח למבני ציבורי:

המגרש המסומן בתשריט בצבע חום עם מסגרת חומה הוא אזור למבנה ציבורי .
 וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.ב.1. תכליות מותרות: בשטחים הנמוכים מהכניסה הקובעת: חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שירות ושימושים ציבוריים.
 בכניסה הקובעת ובקומות שמעליה: שימושים ציבוריים למטרות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, דת ורווחה.
 אין לאפשר שימושים המחייבים תנועה רבה של כלי רכב ו/או הורדה ואיסוף נוסעים.

11.ב.2. יתוכנן מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום המגרש, בגבולו הצפוני שיתחבר עם תוואי זכות המעבר לציבור שבחלקה 726 הגובלת ממזרח.

11.ג. שטח ציבורי פתוח:

המגרש המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.ג.1. תכליות מותרות: לא תותר כל בנייה למעט פיתוח גנני, מגרשי שעשועים ומשחקים, רחבות, ריהוט רחוב, פרגולות, מבנים טכניים.
 11.ג.2. תובטח שמירתם של עצים קיימים בשטח בכפוף להחלטת הועדה המקומית.
 11.ג.3. ישומר רכס הכורכר על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
 11.ג.4. יינטעו עצים בוגרים על פי הנחיות מהנדס העיר.

11.ד. דרכים:

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה/מוצעת. חלות עליה ההוראות הבאות:

11.ד.1. הדרך החדשה (מגרש מס' 3), תיסלל ותיבנה בהתאם לדרישות משרד התחבורה.
 11.ד.2. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
 11.ד.5. לא יותר חיבור ישיר אל רחוב ז'בוטינסקי ומרחוב ז'בוטינסקי למגרשים הכלולים בתכנית זו עבור תנועה מוטורית.
 11.ד.6. הכניסה לכלי רכב למגרש המגורים (חלקה 726) תהיה מצידו המערבי של רחוב "מקדונלד" ולא תותר כניסה לכלי רכב מרחוב "ביאליק".

11.ה. טבלת זכויות בניה עבור חלקות: 726 בגוש 6205 252 בגוש 6109

11.ה.1 טבלת זכויות בניה מצב קיים

מצב קיים (לפי תוכניות בתוקף)									גוש
קורי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שרות		שטח עיקרי ב-מ"ר / ב-%	יעוד	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
קדמי - 8 מ' צדדי - 6 מ' אחורי - 0 מ'	ע+6+ח' יציאה לגג	12	100%		1811 מ"ר	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	945	726	6205
	4		100%	40%	120%	בנין למבני ציבור	757	(1)252	6109
						שטח ציבורי פתוח	1230	(2)252	6109

11.ה.2 טבלת זכויות בניה מצב מוצע

מצב מוצע									גוש		
קורי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שרות		שטח עיקרי		יעוד	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה		
			מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת					
בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי	מתחת לכניסה קובעת	מעל קומת הכניסה הקובעת	30	3475	1465	285 מ"ר	2700 מ"ר	אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	945	726	6205
	4	11		1514	363	908 מ"ר 120%		בנין למבני ציבור	757	(1)252	6109
מתחת לכניסה קובעת "0"								שטח ציבורי פתוח	1030	(2)252	6109
								דרך	200	(3)252	6109

- לשטחים העיקריים יתווספו חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד בהתאם לתכניות רג/ג/21 ו- רג/מק/340/21א

12. נספח בינוני- נספח הבינוני יהיה מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה בניין ולגבי שאר הנושאים מנחה בלבד.

13. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
החניה עבור חלקה 726 תהיה כולה תת קרקעית ביחס לכניסה הקובעת ותכלול 12 מקומות חניה בחלקה 721 בגוש 6205 הרשומות על שם חלקה 726.

14. הוראת רישום – בחלקה 726 (השטח המסומן בתשריט באות A) תירשם זיקת הנאה למעבר והלכי רגל לטובת הציבור עד לחלקה 252 בגוש 6109. רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מ'. במידה ותהיה תוספת זכויות לשב"צ ו/או שינוי בשימוש אשר יצריך כניסה נוספת יקבע רוחב גדול יותר לזיקת ההנאה.

15. תנאים להוצאת היתר:

- 15.א. אישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת גן. במסגרת הבקשה להיתר יוצג פתרון לבעיות הרעש מכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
- 15.ב. אישור תכנית פיתוח מגרש 252 בגוש 6109 ולמגרש 725 גוש 6205.
- 15.ג. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר.
- 15.ד. אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חב' נ.ת.ע. או הרשות המוסכמת לעניין הרק"ל. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת המנהרה התת-קרקעית לדק"ל ולמתקניה. בנוסף לכך, המבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.
- 15.ה. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.

16. תנאים לאכלוס ומתן טופס 4:

- 16.א. ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח למגרש 252 בגוש 6109 בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת.
- 16.ב. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי וכלי רכב במגרש 726 ברוחב שלא יפחת מ-6 מ'.
- 16.ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה לכך שנקטו כל האמצעים למניעת מטרדים של רעש מכיוון רח' ז'בוטינסקי.

17. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

18. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכניות מס': רג/327, רג/340, רג/340ג, רג/340ג/1, רג/340ג/3 כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו.
 במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.
 תכנית זו בהתאם לתכניות מס': רג/מק/340ג/16, רג/מק/340ג/17, רג/מק/340ג/21, רג/מק/340ג/21א.

19. תשתיות:

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס העיר.

20. הוראות בנושא הרכבת הקלה:

- 20.א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 – לידיעה בלבד ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו תמ"מ 1/5.
- 20.ב. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.
- 20.ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.
- 20.ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.
- 20.ה. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין עם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת מסילה" או כ"תחנה תת קרקעית".
- 20.ו. כיבוי אש – בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת נ.ת.ע. בטרם הוצאת היתר בנייה.

21. זמן ביצוע התכנית:

5 שנים מיום אישורה כחוק.

22. חתימות:

בעלי הקרקע:

ב.ש. אביב
יזמות/בניה בע"מ

יוזם ומגיש התכנית:

ב.ש. אביב
יזמות/בניה בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/1299 תכנית מוקדמת	
מס' מ/327 ו-ר/2/6240/6 א"י	
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' 505/2007 מיום 18.3.07	
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	
בישיבתה מס' 962 מיום 9/7/07	
בישיבתה מס' _____ מיום _____	
בישיבתה מס' _____ מיום _____	
מבגדס העיר	4.4.08
תאריך	תאריך

ועדה מקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' ר/1299	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 9.7.07 לאשר את התכנית.	
גילה גורון	
יו"ר הועדה המחוזית	3.6.08

ועדה מחוזית:

עורך התכנית:

דני לוח
אדריכלים בע"מ