

מוקדמת מס' 8-2.6.22
9

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר מקומית רג/1308

שינוי לתכנית מפורטת רג/927, רג/1258, רג/מק/1300

ולתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג' ו-רג/340/ג'3

ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג'16, רג/מק/340/ג'1/16 ו-רג/מק/340/ג'17

מגרש "יורוקום"

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' רג/1308 שינוי לתכנית מפורטת רג/927, רג/1258, רג/מק/1300 ולתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג' ו-רג/340/ג'3 ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג'16, רג/מק/340/ג'1/16 ו-רג/מק/340/ג'17.

2. **מקום התכנית** :

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב/ יפו

עיר : רמת-גן

גוש : 6128

חלקות : 327, 343, 828, 827

ה. חלקות : 440, 328, 65

גוש : 6109

ה. חלקה : 372

כתובת : רח' דב פרידמן מס' 2, ר"ג

3. **שטח התכנית** : 4,659 מ"ר

4. **תחולת התכנית** : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. **גבולות התכנית** :

בצפון – רח' המעיין

במזרח – רח' פרידמן

במערב – חלקות 25, 26, 27 בגוש 7105.

בדרום – חלקה 439, בגוש 6128.

קואורדינטות : 685300 - 685500

181345 - 181450

6. **מסמכי התכנית** :

א. 8 דפי הוראות התכנית להלן "תקנון התכנית".

ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:500 והנושא אותו שם להלן : "התשריט".

ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.

ד. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:500.

מאוסרת

ה. מסמך לוח הקצאות ואיזון.
ו. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

7. יוזם ומגיש התכנית :

יורקום אחזקות (1979) בע"מ
רח' פרידמן 2, רמת-גן
טל : 03-6131040, פקס : 03-5758093

8. עורך התכנית :

אמאב תכנון – א.ניב, א. שורץ אדריכלים
רח' מנחם בגין 7, רמת-גן
טל : 03-7549954, פקס : 03-7549950

9. בעלי הקרקע :

9.1 פרטיים.
9.2 עיריית רמת-גן.

10. מטרת התכנית :

- 10.1 לתכנן מחדש את תחום התכנית וזאת ע"י :
- 10.1.1 שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מגרש מיוחד.
 - 10.1.2 שינוי יעוד מדרך לאזור מגרש מיוחד.
 - 10.1.3 שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
 - 10.1.4 קירווי רח' המעיין בשטח שלא יפחת מ-1800 מ"ר כמסומן בתשריט לשימוש של שטח ציבורי פתוח.
- 10.2 קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל באזור מגרש מיוחד.
- 10.3 קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רכב באזור מגרש מיוחד.
- 10.4 קביעת זכויות בניה לתעסוקה באזור מגרש מיוחד כדלקמן :
- 18,700 מ"ר סה"כ שטח עיקרי לתעסוקה.
 - 500 מ"ר סה"כ שטח עיקרי לצרכי ציבור.
 - 7350 מ"ר סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.
 - 10,135 מ"ר סה"כ שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.
- 10.5 קביעת גובה בנין עד 30 קומות, כולל קומת כניסה בגובה שתי קומות ועוד שלוש קומות טכניות על הגג, מעל 5 קומות מרתף לחנייה.
- 10.6 קביעת קווי בנין הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה ואיכלוס.

11. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר רג/340 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.
כמו-כן תכניות רג/מק/340/ג'16, רג/מק/340/ג'1/16 ו-רג/מק/340/ג'17.
במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית אלה.

מאוסדת

12.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קווים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

א. השימושים המותרים :-

1. בקומות הבניין - תעסוקה.
2. בקומות גג-חדרים טכניים שלא יעלו על 35% מתכסית שטח הגג.
- ב. שטחי הבניה יהיו עפ"י המצויין בסעיף 10 לעיל ועפ"י טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. מרתפים :

- 1.ג תותר הקמת מרתפי חניה בכל שטח המגרש ובתנאי שבתחום קוי הבנין לא תהיה כל בליטה ביחס לפני המדרכה או ביחס למגרש גובל.
- 2.ג תותר הקמת מרתפי חניה מתחת למדרכה של רח' פרידמן ברוחב של 3.5 מ'.

גג המרתף העליון יהיה 3.0 מ' מתחת למפלס המדרכה לצורך מעבר תשתיות ושרותי הנדסה עפ"י הוראות מהנדס העיר בכפוף להסכם חכירה עם עיריית ר"ג.

- 3.ג תכסית המרתפים תהיה בהתאם ובכפוף להוראות תכנית מתאר רג/מק/340/ג/17 "משמרת מיס".

ד. גובה הבניין עד 30 קומות כולל קומת כניסה בגובה שתי קומות ועוד שלוש קומות טכניות על הגג, הכל מעל 5 מרתפי חניה.

ה. גובה הבניין 144.0 מעפה"י.

ו. שטח לצרכי ציבור :-

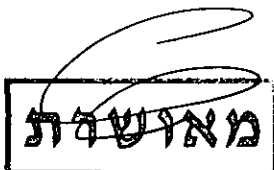
יקבע בבניין שטח רצפות לצרכי ציבור שלא יפחת מ-500 מ"ר של שטח עיקרי והשימושים בו יהיו בהתאם לצרכים של תושבי הסביבה, עפ"י השימושים המצוינים בסעיף 188 לחוק התו"ב.

השטח הציבורי ימוקם באחת הקומות הראשונות, ולא בקומה גבוהה מקומה שניה, ובשים לב לשיקול של נגישות מיטבית לציבור. כמו כן, מיקומו המדויק של השטח הציבורי ייקבע בעת החלוקה בין בעלי הזכויות בתחום התכנית, כך שיתרת השטח היא שתחולק בין בעלי הזכויות, באופן יחסי.

12.2 השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ובצבע ספיה מתחלפים הינו ש.צ.פ ודרך מתחתיה (רח' המעין) בשטח שלא יפחת מ-1800 מ"ר. אזור הקירווי משמש כשטח ציבורי פתוח ויפותח עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

ההוראות המפורטות לפיתוח השטח המקורה יכללו גובה אדמה לנטיעות ומיקום מומלץ. ביצוע הקירווי יכלול הנמכת רח' המעין ככל הניתן במטרה ליצור מפלס אחיד או תנועה ללא מדרגות במרחב הפיתוח הציבורי בין רח' ז'בוטינסקי למגרש יורקום.

השטח הנ"ל יבוא במקום הגשר מעל רח' המעין שעפ"י תכנית רג/1258.



- 12.3 השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע יעוד הקרקע הינו אזור זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בשטח של 177 מ"ר. זיקת ההנאה לציבור לשטח זה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.4 השטח המסומן במשבצות שחורות על רקע ייעוד הקרקע הינו אזור זכות הנאה לציבור (לכלי רכב) בשטח של 70 מ"ר. זיקת ההנאה לשטח זה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.5 השטח המסומן בקוים שחורים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע הינו שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

מאושדות

13. טבלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה

מספר קומות	שטחי שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'	מגב קיים לפי תכנית ר/א/340, רג/927				מספר חלקה	גוש				
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מס' קומות	עפ"י היתר	שטחי בניה במ"ר	מספר קומות			זכויות בניה ב-%	יעוד	שטח חלקה במ"ר	
30 כולל קומת נויסה בגובה שתי קומות 3+ קומות טכניות על הגג והכל מעל 5 קומות מרתף.	10,135	7,350	18,700 ציבור - 500 תעסוקה-	2,027 (247 מ"ר זיקת הנאה * לציבור)	אזור מגרש מיוחד	1	מס' קומות	174.81	מרתף בקומות 2156.61	4	200	תעשייה עתירת ידע	1,241	828	6128	
							מס' קומות	80.33		4	200	תעשייה עתירת ידע	506	343		
												ש.צ.פ.	17	24		328
												דרר	7	532		827
				25	ש.צ.פ.	2										
				1,925	ש.צ.פ. ודרך מתחתיה	3										
				335	דרר	4						580 (n)	440			
				347	דרר	4						1,352 (n)	372	6109		
	10,135	7,350	19,200	4,659		סה"כ						4,659		סה"כ		

* 177 מ"ר זיקת הנאה לציבור חולטי רגל.

70 מ"ר זיקת הנאה לציבור לכלי רכב

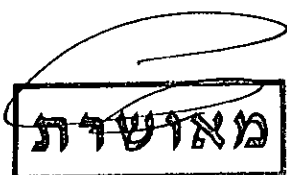
מאגזין

14. **דרכים וחניות :**
- א. הסדרי החניה בקומות התת-קרקעיות יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר לפני הוצאת היתרי בניה.
- ב. יוקצו מקומות חניה עפ"י התקן שיהיה תקף במועד הבקשה להיתר בניה לשטחי תעסוקה שעד 8400 מ"ר ובכל מקרה לא יותר מ-210 מקומות חניה.
- ג. שינויים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג לא יהוו שינוי לתכנית.
- ד. נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסה וליציאה מהחניון.
- ה. חניות ברח' פרידמן ישמשו לדיירי המגורים בלבד והיתרי הבניה יסדירו זאת.
- ו. גובה המעבר ברח' המעיין לא יפחת מ-4.5 מ' נטו.

15. **הוראות מיוחדות :**
- א. חומרי הגמר באישור מה"ע.
- ב. נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים :
1. גובה המבנה ומספר הקומות.
 2. קווי הבניין.
- ולגבי שאר הנושאים מנחה בלבד.

16. **תכנית פיתוח למרחב הציבורי**
- תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר תכלול את מלוא הקירוי מזרחה עד לתקרת רח' המעיין הבנויה.
- 16.1 תכנית הפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב הקירוי.
 - 16.2 תכנית הפיתוח תתייחס לשלביות בתקופת הביניים בין האזורים המפותחים לבין האזורים שלא פותחו עדיין עפ"י התכנית.
 - 16.3 תכנית הפיתוח תכלול שילוב של אלמנטים של מים וצל ירוק לצורך תנועה רציפה ואיכותית של הולכי רגל במרחב הפתוח.
 - 16.4 תכנית הפיתוח בתחום התכנית תכלול: קביעת מפלסי הקרקע, פיתוח שטחים פתוחים, פתרון גישות לחניה ומתקני אשפה, חומרי גמר, ריהוט רחוב, קירות תמך ושבילים, גינון, נטיעות ומיקום עצים וכן נושאים נוספים עפ"י דרישות מהנדס העיר, כולל הוספת נטיעות ושיפור הקיימות לאורך המדרכות ברח' המעיין וברח' פרידמן.

17. **תשתיות**
- א. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים וחייבים להעניק 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.



18. **סימון לילה – בטיחות טיסה**
- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית למתקן תאורת אוויר.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

19. **היטל השבחה**

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

20. **איכות הסביבה**
- גג עליון של מרתף החניה יהיה 1.0 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים על מנת לאפשר החדרת מי גשם לתוך הקרקע ובכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17.

21. **תנאים להיתר בניה :**
- 21.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת-גן לעניין מטרדי רעש וזיהום אוויר מהבניין ומניעת מטרדים מהחניות התפעוליות.
- 21.2 אישור תכנית פיתוח בכל תחום התכנית ע"י מהנדס העיר.
- 21.3 אישור מחלקת התנועה של עיריית רמת-גן.
- 21.4 היתר בניה יוצא בד בבד עם היתר הבניה לקירוי מעל רח' המעין שבתחום התכנית.
- 21.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת נושא השפעת המבנה על משטר הרוחות והשפעתן על המרחב הציבורי, ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה לאיכות הסביבתית בעירייה ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- 21.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לענין מיקום מתקנים טכניים וחדרי אשפה שימוקמו בקומת מרתף עליונה.
- 21.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית.
- 21.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין. ליחידה הסביבתית. תכניות האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. בכל מקרה, לא תהיה פליטת מזהמים לכיוון אזורי שהיית אדם במרחבים ציבוריים. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- 21.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס העיר, של מערך כל הדרכים בתכנית וזאת בתאום מלא עם בעלי הזכויות של חלקה 373 ומגרשים א2 ו-ב2' הגובלים מצפון, באופן שיובטח כי הכניסות למגרשים הנ"ל לא ייפגעו.

מאוסדות

22. תנאי לאיכלוס :
- 22.1 תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הקירוי והשלמת פיתוח השטח כאמור בסעיף 16.
- 22.2 תנאי לאיכלוס הבניין יהיה העברת השטח לצרכי ציבור לידי עיריית רמת-גן.
לא ניתן יהיה להשכיר את השטח הנ"ל למטרה שאינה ציבורית עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב.
- 22.3 תנאי לאיכלוס המבנה יהיה רישום זיקות ההנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכב כאמור בסעיפים 12.3-12.4 שלעיל.

23. זמן ביצוע התכנית
התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

24. שטח שבתחום שיפוט עיריית גבעתיים
יוזם התכנית יתחייב לפתח ולתחזק את השטח שממערב וממזרח לדרך מס' 3, אשר נמצא בתחום השיפוט של עיריית גבעתיים ומוגדר בתכנית המתאר גב/380 א' כ"שטח דרך לעיצוב מיוחד" וזאת בכפוף לקבלת הסכמת עיריית גבעתיים ובתיאום בין היוע"מ של הועדה המקומית ר"ג וגבעתיים.

מאוסרת

עיריית רמת-גן

מח' תכנון

18-06-2008

מס' מבזב