

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1490

שם תוכנית: בית הקריסטל

מאושרת

גרסה מס' 7
תאריך: 17.11.11

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1490 תכנית מוקדמת מס' 838/מ; 182/מ 340/מ בהתאם להחלטת הועדה המקומית מס' 2003/מ מיום 10.9.09 מחוקקת בהחלטת הועדה המקומית בשיבתה מס' 169 מיום 27.12.09 אברהם בן-משה סגן ראש העיר</p>	
--	--

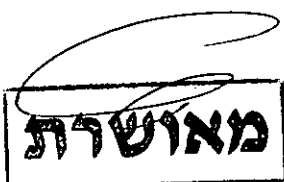
<p>17.11.11 14.11.11</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' רג/1490 התכנית מאושרת מכח סעיף 105 ג' לחוק גילה אורון 17.12.11</p>
------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

על המגרש נשוא התכנית קיים בניין משרדים הידוע בשמו "בית הקריסטל".
עפ"י תכנית מאושרת רג/838, השטח עליו קיים הבניין מיועד ל "תעשיות מיוחדות" והבניין כיום
שהוא בן 10 קומות מיצה את זכויות הבניה המותרות.
התכנית המוגשת מציעה שינוי יעוד המגרש ל "משרדים " ותוספת של 17 קומות.
התוספת המוצעת מיועדת למשרדים ולשימושים נוספים.
עפ"י דרישת העירייה, הקומה הראשונה מבין 17 הקומות הנוספות תהייה ציבורית ותרשם ע"ש
העירייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית הקריסטל
1.1	מספר התוכנית	רג/1490
1.2	שטח התוכנית	142.3 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים לתוקף.
	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	20.11.11
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת
	לפי סעיף בחוק	כן
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 181.625
 קואורדינטה Y 665.925
- 1.5.2 תיאור מקום רח' חילוון 12 במתחם הבורסה, רמת גן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן
 שכונה מתחם הבורסה
 רחוב החילוון
 מספר בית 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק מהגוש	366, 365	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/838	חלי ישנות: 157, 156, 155

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.9.92	4037	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/838.	שינוי	רג/838
14.8.80	2651	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/340ג.	שינוי	רג/340ג
29.3.85	3181	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/340ב1.	שינוי	רג/340ב1
10.12.87	3507	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/340ב1.	שינוי	רג/340ב1
10.9.90	3987	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/340ב1-1.	שינוי	רג/340ב1-1
29/4/09	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית רג/מק/340ג17.	כפיפות	רג/מק/340ג17
30/4/03	5175	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית רג/מק/340ג16.	כפיפות	רג/מק/340ג16
17/7/05	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית רג/מק/340ג16/1.	כפיפות	רג/מק/340ג16/1
19/3/64	1077	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/182.	שינוי	רג/182
14/9/09	5998	שינוי יעוד מ"תעשייה מיוחדת" ל"משרדים" ותוספת זכויות בניה. הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת רג/340ג2/3.	שינוי	רג/340ג2/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד בן פלג בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	12.6.11	ל"ר	14		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' בן פלג	12.6.11	1	ל"ר	1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' בן פלג	12.6.11	1	ל"ר	1 : 250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מאיש התוכנית

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				רשות מקומית לביטוח בעי"מ	520004078	אבא הלל 3, רמת גן	03-7547676	03-7547676	03-7548089	g-mayan@harel-ins.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית לביטוח בעי"מ	520004078	אבא הלל 3, רמת גן	03-7547676		03-7548089	g-mayan@harel-ins.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית לביטוח בעי"מ	520004078	אבא הלל 3, רמת גן	03-7547676		03-7548089	g-mayan@harel-ins.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
		6812001	6812001	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	לי"ר	המסגר 20 ת"מ	6887001	לי"ר	6887002	pelleg@pelleg-arch.com	
		6812001	6812001	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	לי"ר	המסגר 20 ת"מ	6887001	לי"ר	6887002	pelleg@pelleg-arch.com	
	יורם גרינפלד		255	לי"ר	לי"ר	זכריה 24 ת"מ	03-6041134	לי"ר	03-5442794	grinfeldmd@barak.net.il	



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור "תעשיות מיוחדות" לאזור "מסחר ומשרדים".
ב. תוספת זכויות בניה ותוספת קומות לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשיות מיוחדות לאזור מסחר ומשרדים.
ב. תוספת של 15 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות ו-12,667 מ"ר שטחים עיקריים לבניין קיים בן 10 קומות, כך שסה"כ זכויות הבניה יהיו 20,820 מ"ר בבניין בן 25 קומות ועוד 2 קומות טכניות.
ג. קביעת שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה מבין הקומות הנוספות, בשטח של 850 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ השטחים העיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.142 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שינוי יעוד			לי"ר	8,153	מ"ר	תעשייה מיוחדת
שטח עיקרי, כולל 850 מ"ר לבניין ציבורי		20,820	+ 12,667	לי"ר	מ"ר	מסחר ומשרדים

30/06/2011

עמוד 8 מתוך 14

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומשרדים	100	
דרך מאושרת	200	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

היעוד	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים
תעשיות מיוחדות	2,852	90.7	—	—
משרדים	—	—	2,852	90.7
דרך מאושרת	290	9.3	290	9.3
סה"כ	3142	100	3142	100

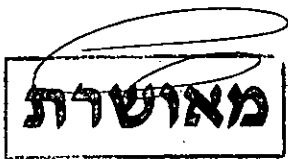
4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4.1.1 שימושים	
א. 1. מסחר בקומת הקרקע ומשרדים ביתר הקומות. 2. בקומה הראשונה מבין 17 הקומות הנוספות יהיו שימושים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב והתואמים לסוג השימושים בבנין. 3. מתקנים טכניים בשתי הקומות העליונות.	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות הבניה	זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן.
ב. בינוי ועיצוב אדריכלי	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית. גובה קומת משרדים לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו.
ג. רישום השטח הציבורי בבניין הציבורי	הקומה שבה יותרו שימושים ציבוריים תרשם ע"ש עיריית רמת גן ללא תמורה.

30/06/2011

עמוד 9 מתוך 14

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כאמור בתכניות המאושרות החלות במקום.		א.
הוראות		4.2.2
1. מתחת למפלס הדרך (בתחום שמתחת למדרכה הקיימת), קיים חניון תת קרקעי. שימוש זה יהיה תקף גם עפ"י תכנית זו.	שימוש בתת הקרקע	ב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מ"ר תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי שירות	שטחי עיקרי			שירות
			6	27	111.8	הקיים	לי"ר	לי"ר	1533	43,726 (הערה 1)	12,606	לי"ר	10,300	19,670	2,852	100	משרדים
						עפ"י (הערה 2)	לי"ר	לי"ר						300			מסחר
														850			צבורי

הערות:

1. שטחי הבניה הינם כלהלן: **מצב קיים**: שטח עיקרי: מעל הקרקע - 8154 מ"ר, שטח שרות: מעל הקרקע - 12,606 מ"ר.
2. **מצב מוצע**: שטח עיקרי - 20,820 מ"ר, שטח שרות - 10,300 מ"ר.
3. גובה המבנה 111.8 מ'. גובה פני הקרקע באתר - 18.7 מ'. גובה אבסולוטי של קצה המבנה = 130.5 מ'.
3. גובה קיים - 10 קומות. תוספת גובה מוצעת - 15 קומות + 2 קומות טכניות.

04/12/2011

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1. הנחיות בטיחות**

הבניין יהיה חייב לעמוד בכל הוראות הבטיחות הנדרשות עפ"י כל דין, לרבות הוראת בטיחות לעניין כיבוי אש, עפ"י דרישות הרשות המוסמכת לכך.

6.2. חניה

א. תוספת השטחים תהיה ללא תוספת מקומות חניה.
 סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 ב. ייקבע במרתפי החנייה מספר מקומות חניה לרכב דו גלגלי, אשר יסומנו בהיתר הבניה.
 ג. חניון הבניין על חלקיו ינוהל כיחידה אחת. 50% מסך כל מקומות החניה ישמשו לבניין ו- 50% מסך כל מקומות החניה ינוהלו כחניון ציבורי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6.3. היטל השבחה

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

6.4. עיצוב המבנה

תוספת הבניה תעוצב באופן שיתמוזג עם עיצוב המבנה הקיים, באישור מהנדס העיר. בבניה החדשה תינתן העדפה לזכוכית לא רפלקטיבית. התוספת כפופה לאישור מהנדס העיר.

6.5. חיבור לתשתיות עירוניות

הבניין יחובר לתשתיות הקיימות, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.6. פיתוח השטח

פיתוח השטח כפוף לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר, לאחר תאום זיקת הנאה עם החלקה הגובלת מצפון.

6.7. תנאים להיתר בניה ולאיכלוס

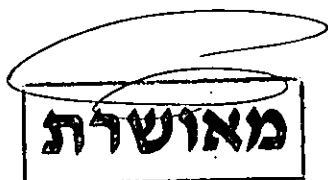
א. קבלת אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לעיצוב המבנה בשלמותו.
 ב. קבלת אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנית פיתוח השטח – כולל הגדרת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
 ג. תנאי לאיכלוס- ביצוע פיתוח השטח כולל זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל.

6.8. זיקת הנאה

לאורך החזית הצפונית של המגרש, כמסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה בגין זכות מעבר לטובת הציבור. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין.

6.9. איכות סביבה

תנאי להיתר חפירה או היתר בניה יהיה עריכת סקר גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסקנות הסקר יוטמעו בהיתר הבניה. במידה וממצאי בדיקות המזהמים בגז בקרקע יעלו על ערכי הסינון לחדירה למבנים תידרש גם בדיקת קרקע ובמידת הצורך טיפול במזהמים, כתנאי להוצאת היתרי חפירה.



6.10 סטייה ניכרת
<p>א. תוספת קומות וגובה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. השימוש בקומות 26-27 יהיה למתקנים טכניים בלבד. שימוש אחר בקומות אלו שלא למטרות שרות יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. גובה קומת המשרדים לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>

6.11 בטיחות טיסה
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה או מתקן שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

6.12 חיזוק המבנה מפני העיזות אדמה
<p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התוספת תבוצע בשלב אחד	

05/12/2011

עמוד 13 מתוך 14

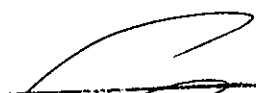


7.2 תכנית מתכלה

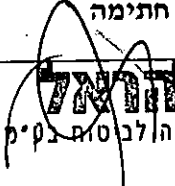

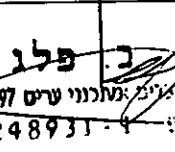
במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית, התכנית וזכויות הבניה שנקבעו בה תתכלה.

05/12/2011

עמוד 14 מתוך 14


מאוסרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר ח"פ	שם פרטי ומשפחה	
		הראל חברת ביטוח חברה לביטוח בק"מ	520004078		מגיש התוכנית
		הראל חברת ביטוח חברה לביטוח בע"מ	520004078		בעלי עניין בקרקע
		ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		בן פלג	עורך התכנית

30/06/2011

עמוד 14 מתוך 14

