



## **דברי הסבר לתוכנית**

חלוקת מגרש 101 לשני מגרשים נפרדים בבעלויות שונות ע"מ לאפשר בניית מגדל משרדים  
באחד המגרשים ובניית שטחי מסחר ומשרדים במגרש השני ושינוי בינוי בהתאם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם מנורה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		רג/מק/1245/ד	
1.2	שטח התוכנית	3.703 דונם	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
		4	
		תאריך עדכון המהדורה	
		31/7/13	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מקומית</li> </ul>	
		לפי סעיף בחוק	
		62 א(א) (6)	
		היתרים או הרשאות	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
		סוג איחוד וחלוקה	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul>	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי רמת-גן
  - קואורדינטה X 181692-181782
  - קואורדינטה Y 665684-665619
- 1.5.2 תיאור מקום
  - רח' ז'בוטינסקי 9
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית רמת-גן
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב רמת-גן
  - שכונה ז'בוטינסקי
  - רחוב מספר בית 9

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	• מוסדר	• חלק מהגוש	446	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/מק/1245	101

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
27.12.79 ז' בטבת תשי"מ	2591	גוברת	שינוי	רג/340
21.6.00 יח' סיון תשי"ס	4895	כפופה בכל הנוגע לחניה למעט הכניסה הנוספת מחניון מגרש 103	שינוי וכפיפות	רג/1212
4.2.01 יא' טבת תשס"ח	4957	גוברת אך כפופה בכל הנוגע להוראות החניה של תכנית רג/1212	שינוי וכפיפות	רג/מק/1245
15.5.08 י' אייר תשי"ס	5805	גוברת	שינוי	רג/מק/3/1245
29.4.04 ח' אייר תשס"ד	5293	הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
16.6.04 כז' סיון תשס"ד	5305	הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/16
27.11.05 כה' בחשוון תשי"ס	5462	הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/19
		הוראות תכנית רג/מק/340/ג/1/16 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/1/16
		הוראות תכנית רג/מק/340/ג/31 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/31

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אמאב תכנון אמנון ניב, אמנון שורץ אדריכלים	13/5/2013	---	14	---	---	מחייב	חראות התוכנית
	ועדה מקומית	אמאב תכנון אמנון ניב, אמנון שורץ אדריכלים	13/5/2013	1	---	---	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ	13/5/2013	---	1	---	---	מחייב	לוח הקצאות וטבלאות איזון
	ועדה מקומית	אמאב תכנון אמנון ניב, אמנון שורץ אדריכלים	13/5/2013	---	1	---	1: 500	מנחה בלבד	נספח בניי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמיי זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על השליטים.



**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 קביעת שני מגרשי בניה, תוך איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
- 2.1.2 בניית מבנה מסחרי של עד 2 קומות במגרש מס' 001 (המערבי).
- 2.1.3 בניית מגדל משרדים, עד 34 קומות ועוד 3 קומות טכניות על הגג ובגובה של עד 167 מ' מעפיה"י במגרש מס' 002 (המזרחי).
- 2.1.4 הכל תוך שינוי תכנית הבינוי והעברת שימושים ממגורים למשרדים עפ"י סעיף 62 א(א).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 לקבוע במגרש 001:
  - 1365.06 מ"ר שימושים עיקריים למסחר ומשרדים.
  - וכן 138.0 מ"ר שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת ו-2255.0 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - גובה הבנין 2 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, כולל קומת קרקע גבוהה, לא כולל קומה טכנית על הגג.
- 2.2.2 לקבוע במגרש 002:
  - 21,255.94 מ"ר שימושים עיקריים למשרדים וכן 12,306.0 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-20,545.0 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - גובה הבניין עד 34 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, כולל קומת קרקע גבוהה של עד 9 מ', שבחלק ממנה תהיה קומה טכנית למערכות האיוורור (מפוחים ותעלות אוויר) ועוד 3 קומות טכניות על הגג ובגובה של עד 167.0 מ' מעפיה"י.
- 2.2.3 לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים אל שטחי המשרדים ותירשם על כך הערה בטאבו כי דרכי המילוט מהווים חלק מהרכוש המשותף ואיסור הצמדתם אל שטחי המשרדים, אלא באם הקומה בבעלות אחת ואזי ניתן יהיה לצרפם אל שטחי המשרדים.
- 2.2.4 בכל שטח התכנית יותרו עד 8 מפלסי חניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 3.703 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,365.06		(+) 233.4	1,131.66	מ"ר	מסחר
	21,255.59		(+) 3,672.43	17,583.16	מ"ר	תעסוקה
	0.0		(-) 3,905.83	3,905.83	מ"ר	מגורים
	22,620.65		0.0	22,620.65	מ"ר	סה"כ

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
עפ"י רג/1212	חלק תלקה 304	תאי שטח 001	תעסוקה, מסחר ומגורים	תעסוקה, מסחר ומגורים	002
עפ"י רג/1212	חלק תלקה 304				

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

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3703	תעסוקה, מסחר ומגורים	100	3703	תעסוקה, מסחר ומגורים

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תעסוקה מסחר ומגורים – מגרש 001</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בקומת קרקע- מסחר: חנויות, מסעדות, בנקים, בידור ושימושים מסחריים וכיו"ב.
<b>ב.</b>	בקומה שניה - מסחר, סוכנויות, משרדים, מרפאות, מעבדות וכיו"ב.
<b>ג.</b>	בקומות מרתף – חניה, מחסנים ושרותים טכניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות כולל קומת קרקע גבוהה, לא כולל קומה טכנית על הגג.
<b>ב.</b>	תותר הקמת מרתפים- לחניה ושרותי חניה למחסנים, לשירותים טכניים- עד לקוי מגרש ומתחת לדרכים הגובלות עפ"י תכנית רג/1212.
<b>ג.</b>	ניתן יהיה לנייד שטחי שרות תת-קרקעיים אל מעל למפלס הכניסה.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: תעסוקה, מסחר ומגורים מגרש 002</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים בבנין:</b>
<b>א.</b>	בקומות :- לובי, משרדים, שרותים נלווים, מזנונים, קפיטריה, חדרי כושר, מועדון וכיו"ב.
<b>ב.</b>	בקומות מרתף-חניה, מחסנים ושרותים טכניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	גובה המבנה עד 34 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי, כולל קומת מבואה בגובה של עד 9.0 מ', שבחלק ממנה תהיה קומה טכנית למערכות האיוורור (מפוחים ותעלות אוויר) ולא כולל 3 קומות טכניות על הגג.
<b>ב.</b>	גובה אבסולוטי של הבנין לא יהיה מעל 167 מ' מעפה"י, כולל קומות טכניות על הגג.
<b>ג.</b>	תותר הקמת מרתפים, לחניה ושרותי חניה למחסנים, לשירותים טכניים- עד לקווי מגרש ומתחת לדרכים הגובלות עפ"י תכנית רג/1212.
<b>ד.</b>	ניתן יהיה להעביר שטחי שירות תת-קרקעיים בין המגרשים 001 ו-002 מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולאחד חניונים בהסכמת כל הבעלים.
<b>ה.</b>	ניתן לבצע פרגולות בחלק הכיכר בתאום עם עיצוב הכיכר כולה.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 דרכים וחניות**

- 6.1.1 לכל מגרש תהיה כניסה נפרדת במפלס רח' היוזמה, מיקום הכניסות בהתאם לנספח הבינוי המנחה והמיקום הסופי יהיה באישור מה"ע.
- 6.1.2 החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .
- 6.1.3 תותר, עפ"י תכנית רג/1212, הרחבת מרתפים לחניה מתחת לרח' היוזמה ורח' הגלעד, כמסומן בתשריט, לשימוש הדיירים תוך השארת מקום למעבר תשתיות עירוניות בתאום ובאישור מהנדס העיר.

**6.2 תנאים להיתר**

- 6.2.1 תנאי להיתר, אשור עיצוב המבנה ופיתוח השטח ע"י מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- 6.2.2 תנאי להיתר, בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פי השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.2.3 תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פי השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
- 6.2.4 תאום עם נתי"ע בהתאם ללוחות הזמנים של הפרוייקט והקו האדום.
- 6.2.5 תאום ואישור רשות המים בכל הנוגע לזיהום קרקע, השפלת מים ובניה למשמרת מים עפ"י המלצות רשות המים שלהלן.
- 6.2.6 תנאי למתן היתר בניה למגדל המשרדים יהיה השלמת הכנת תיק תיעוד מלא לבנין גטר שהיה קיים במגרש 101 בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

**6.3 המלצות רשות המים**

- 6.3.1 טיפול בקרקע מזוהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או יח"ס רג"ב – כתנאי להיתר בניה.
- 6.3.2 השלמת סקר מי תהום עבור pcb's והצגת תכנית טפול בזיהום, המאוסרת על ידי רשות המים – כתנאי להיתר חפירה או ביצוע קלונסאות תחת למפלס מי התהום.
- 6.3.3 טיפול בזיהום בהתאם לתכנית שאושרה – כתנאי להיתר בניה, לחלופין, במידה ותאושר תכנית טיפול בזיהום שיכולה להתבצע במקביל לבניה, הטמעת תכנית הטיפול בהיתר הבניה.
- 6.3.4 במידה ומתוכננת השפלת מים, יש להציג לרשות המים את השפעת השפלת המים על מוקדי הזיהום הסמוכים ואת הפעולות שבכוונתם לנקוט כדי למנוע את החמרת הזיהום במקורות המים – כתנאי להיתר חפירה וקלונסאות.
- 6.3.5 יש להבהיר כי השפלת המים מחייבת רישיון מאת רשות המים ובאפשרות רשות המים להתנות את מתן הרישיון בנקיטת פעולות למניעת זיהום המים, כתוצאה מפעולה זו.
- 6.3.6 בניית משמרת מים בתחום התכנית תהיה בהתאם לממצאי הבדיקות הנזכרים בסעיפים 6.3.1-6.3.3 לעיל.

**6.4 היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שם רשות מקומית: עיריית ר"ג	חתימה:	מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	חתימה:	520042540
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 520042540
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ר"ג	חתימה:	מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 520042540
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 05/08/13
	תאגיד: אמאב תכנון אמנון ניב אמנון שורא אדריכלים	חתימה:	מספר ע.מ.: 557776908