

5008985

תכנית מס' 506-0201640 - שם התכנית: תוספת קומה - מגדל אמות

3.7.14

תכנית מס' 506-0201640

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מוקדמת מס' 2

הוראות התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 506-0201640

תוספת קומה - מגדל אמות

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנית זמין
מונה הדפסה 14

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
 אישור תכנית מס' רג/מק/506-0201640
 7/1/14
 מכח סעיף 108 (ג) לחוק, רמת גן
 א"י מ"ר מאור-רועי
 26.6.14



תכנית זמין
מונה הדפסה 14

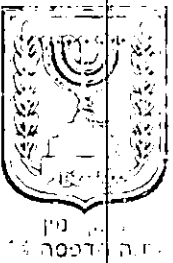
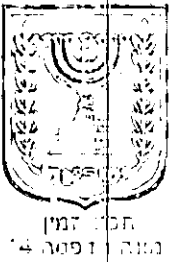
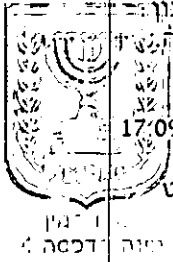
דברי הסבר לתכנית

פרויקט מתחם מחלבות ממוקם בעיר רמת-גן על ציר רחוב ז'בוטינסקי מול מתחם הבורסה. כולל מגדל בן 37 קומות מאושרות על פי רג/1258/ ו' למשרדים ומסחר. הפרויקט הוסיף שטחים לבניה והפחית מקומות חניה, בהסתמך על נגישות לצירים תחבורתיים ראשיים כגון תחנת רכבת ומסוף אוטובוסים (סבידור מרכז) המקושרים לפרויקט בגשרים להולכי רגל, ותחנת רכבת קלה. תכנית מתחם המחלבות- מגדל אמות רמת גן- רג/1258/ ו' אושרה בשנת 2012 ע"י הועדה המחוזית.

הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים בשטח ע"פ היתר בניה מס' 2013300 (לבקשה 2013027) מיום 17.09.2013

על מנת לעמוד בתקן בניה ירוקה מחמיר (LEED האמריקאי לרמת - פלטינום) מוצעת ע"י אדריכל הפרויקט מעטפת כפולה בתכסית שאושרה בהיתר הבניה, כך שהשטח לחישוב זכויות הבנייה בקומה הטיפוסית קטן. בכדי לנצל את מלוא הזכויות המאושרות מוצע להוסיף קומה.

1. הואיל ושטחי המעטפת הכפולה אינם נמנים עם שטחי הבניה לפני תקנה 4 (ה 2), עדכון 2013 לתקנות חישוב שטחים, לא נדרשת תוספת שטחים.
2. לא ניתן להוסיף קומה בהקלה הואיל ולפני התוכנית תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
3. תוספת קומה אפשרית בתוכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5)
4. הואיל ומדובר בקומה אחת אין מדובר בשינוי מהותי לסביבת הבורסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה - מגדל אמות
		מספר התכנית	506-0201640
1.2	שטח התכנית		3.685 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון מין
מונה הדפסה 4



תכנון מין
מונה הדפסה 4



תכנון מין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית



דפוס זמין
מנהל הדפסה

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 181405
 קואורדינטה Y 665535

1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בין רחוב ז'בוטינסקי מצפון, רחוב המעיין מדרום, תחנת תדלוק "דלק" בחלקה 371 ממזרח וחלקה 402 ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ז'בוטינסקי	רמת גן

שכונה



דפוס זמין
מנהל הדפסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
471	403	חלק	מוסדר	6109
329, 400, 750, 875, 877	344	חלק	מוסדר	6128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

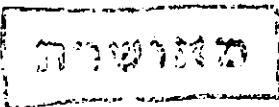


דפוס זמין
מנהל הדפסה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/במ/8/1001/13	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	4208	2971	21/04/1994
רג/מק/1128/1	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	4887		31/05/2000
רג/מק/1258/2	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	5641	2027	15/03/2007
רג/מק/340/ג/16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/16. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16 תחולנה על תכנית זו.	5305		16/06/2004
רג/מק/340/ג/16/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/16/1. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16/1 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466	17/07/2005
רג/1258	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	5432	3990	31/08/2005
רג/1258/ו	כפיפות	למעט תוספת קומה וגובה	6444	5211	11/07/2012
רג/340/ג	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	2651		14/08/1980





תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1983		2939	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות תכנית זו, עדיפה תכנית זו (רג/מק/1258 ח).	שינוי	רג/ 816
26/08/1976	2362	2247	אישור קו בניין מ-80 מטר מציר דרך אזורית מספר 481 ל-25 מטר עבור הייעודים מסחר ומשרדים ושפ"פ (קו בניין 0 משפת הדרך)	כפיפות	תמא/ 3

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום התכנון המקומי ברמת גן.



מנהל תכנון
14 יוני 2014

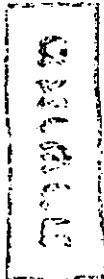
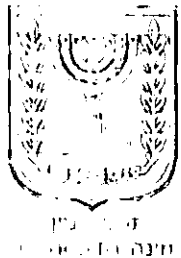


מנהל תכנון
14 יוני 2014

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		משה צור			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	15/06/2014	משה צור		15/06/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	17/06/2014	משה צור		17/06/2014		לא

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			אמות השקעות	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	

1.8.2 יזם

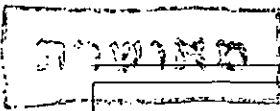
שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		אמות השקעות	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	
בעלים			אמות השקעות	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5760508	03-5760535	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל מנוה
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	office@mz- a.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 4

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה וגובה לבינוי המאושר, ללא שינוי בהוראות תקפות אחרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת קומה לפי תכנית בדבר בינוי ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה דפסה 14

1. תוספת קומה למגדל: מ-37 ל-38 קומות, כולל קומת כניסה גבוהה (גובהה של 7.6 מ') ובנוסף קומת טכנית חלקית.

2. הגבהת גובה המבנה ב-5 מ': מ-166 מ' ל-171 מ', מעל פני הים. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה: 158 מ'.



תכנון זמין
מונה דפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.685

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,000			1,000	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	33,250			33,250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

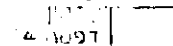
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



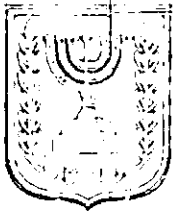
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת עם טיפול נופי	576	15.63
מסחר ומשרדים	2,570	69.74
שטח פרטי פתוח	539	14.63
סה"כ	3,685	100

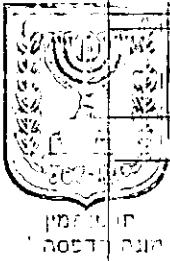
מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,716.58	100
סה"כ	3,716.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
על פי תכנית רג/1258/ו'	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח על פי תכנית רג/1258/ו' בשינוי תוספת קומה כדלקמן :	א
מגבלות בניה לגובה גובה המגדל לא יעלה על 38 קומות (מהווה תוספת של קומה ל-37 הקומות המאושרות), כולל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 7.6 מטר), ובנוסף קומה טכנית חלקית; מעל לא יותר מ-8 קומות מרתפים. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת יהיה 158 מ' ; 171 מ' מעל פני הים (מהווה תוספת של 5 מ' לגובה המאושר). גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המרבי המותר למבנה. תותר הקמת אנטנה, מתקן ניקוי במצב פעיל או כדומה עד לגובה של 180 מ' מעל פני הים.	ב



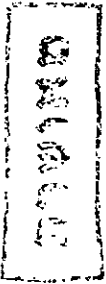
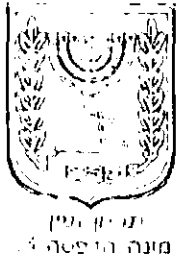
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3) 38	(2) 158		(1)	(1)		(1)	(1)	101	מסחר ומשרדים	יעוד עייתי תכנית מאושרת אחרת		

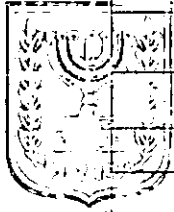
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עייף תכנית מאושרת.
- (2) 171 מ' מעל פני הים + אנטנה עד 180 מ' מעל פני הים.
- (3) + קומה טכנית חלקית.



6. הוראות נוספות



מ.ת.ת. 14
ת.ת. 14

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"פ תכנית רג/ 1/1258 ו
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	על פי תכנית רג/ 1/1258 ו
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מ.ת.ת. 14
ת.ת. 14

התכנית תבוצע תוך כ-10 שנים מיום אישורה.



מ.ת.ת. 14
ת.ת. 14

8. התימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אמות השקעות 520026683	שם:	סוג:	תאריך:
				חתימה: אמות השקעות בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד: אמות השקעות 520026683	שם:	סוג:	תאריך:
				חתימה: אמות השקעות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית רמת גן 500286000	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
				חתימה: שירי מריאן, עו"ד רשיף מוסאס 1874 מחלקת הנכסים
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אמות השקעות 520026683	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה: אמות השקעות בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ 512268988	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
				חתימה: משה צור אדריכלים

