

91.7.87

תכנית מוקדמת ר"ג 6

*[Handwritten signature]*

מרחב תכנון מקומי של רמת-גן  
תכנית מס. ר"ג / 800  
שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340

מחוז: תל-אביב.

נפה: תל-אביב-יפו

עיר: רמת - גן

שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס. ר"ג/800 שינוי לתכנית מתאר ר"ג 340.

גבולות ותחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. להלן התשריט. הכוללת חלקות 12, 30, 113, 121, 202, 203, 204, 205, 232, 236, 277, 278, 279, בגוש 6109.

תשריט התכנית

התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1250 : 1 ונספח הבינוי הסכמתי המצורף והנושא את אותו השם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

בעל הקרקע

חברת עסיט, חברת קו, עיריית ר"ג, חברת אלקו ושונים.

יוזם ומגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת-גן.

המסכנו

א. גבירצמן - מתכננים בע"מ.

שטח התכנית

38,903 מ"ר.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת הבעלים.

ב. ביטול יעוד איזור תעשייתי וקביעת יעוד של איזור מגורים מיוחד. מגרש מיוחד, חזית מסחרית ושטחים ציבוריים כמסומן בתשריט.

ג. קביעת מספר יחידות דיור ושטח המגורים באיזור המגורים המיוחד ושטחי הבניה באיזור המגרש המיוחד.

ד. קביעת חלוקת שטחים על פי יעודיהם כמסומן בתשריט.

ה. לתקן בהתאם לכך את תכנית המתאר מס. ר"ג/340, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2591 מיום 27.12.1979, להלן -

"התכנית הראשית", על שינוייה.

ו. זכויות הבניה יהיו 275% משטח נטו לאחר הפקעה של 40% מתוך השטח המקורי. (הפקעות שהיו בעבר משטח החלקות המקוריות והשלמת הפקעות בתכנית זו).

מדינת ישראל / משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי  
תוכנית מתאר/מפורטת מס' 800/ט  
הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2.2.87  
מיום 27.12.79 החליטה לתת תוקף  
לתי 9.12.79

מרדכי כהנא  
יושב ראש הועדה  
זנהל כללי לתכנון  
תאריך 6.12.87

286  
290  
302

שינוי התכנית הראשית:

9,

התכנית הראשית תשונה על-ידי:

- (א) קביעת איזור מגורים מיוחד ואיזור מגרש מיוחד נשטחי הבניה המותרים בהתאם למסומן בתשריט,
- (ב) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים - כמסומן בתשריט.
- (ג) קביעת שטחים לבניני ציבור - כמסומן בתשריט.
- (ד) קביעת הרחבה של דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות - כמסומן בתשריט - כל הנ"ל במקום איזור תעשייתי,
- (ה) קביעת שטח להרחבת בנין ציבורי קיים,
- (ו) קביעת חלוקה חדשה של שטחים במקום החלוקה הקיימת.
- (ז) תוספת בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן:  
"למרות כל האמור לעיל, יהיה תכנון השטחים ויעודיהם בשטח התכנית המפורטת מסי ר"ג/800 בהתאם למפורט בה".

רישום שטחים ציבוריים:

10,

השטחים הציבוריים, כולל הדרכים הקיימות והמאושרות, או המוצעות, השטחים הציבוריים והשטחים לבניני ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית ללא תמורה וירשמו על-שם עיריית רמת-גן כחוק,

הוראות בניה:

11,

(א) באיזור המגורים המיוחד:

מספר בנינים	מספר קומות בבנין	מספר דירות בקומה	ס ה"כ ז"ח"ד	שטח ממוצע של דירה	סה"כ שטח בניני מוצע
5	15 קד	4	220	120 מ"ר	26,400 מ"ר

(ב) באיזור המגרש המיוחד:

באיזור המגרש המיוחד יוקמו 6 בנינים כמפורט להלן ועפ"י ההגבלות שבסעיף 11 ד" וטבלת "זכריות בניה" בתשריט,

- על מגרש מסי 2 - 1 בנין
- על מגרש מסי 3 - 1 בנין
- על מגרש מסי 4 - 1 בנין
- על מגרש מסי 5 - 1 בנין
- על מגרש מסי 6 - 1 בנין
- על מגרש מסי 7 - 1 בנין

מ"ר	44,835
40% גלריה + "	3,320
מ"ר	74,555

סה"כ השטח הבנוי למשרדים לא יעלה על שטח מסחרי סה"כ שטח בנוי מוצע

- (ג) תהיה רשות במסגרת סה"כ שטח הרצפה הנ"ל לשנות את היחס בין שטחי רצפה למגורים לבין שטחי רצפה למשרדים, כולל תוספת דירות במגבלת צפיפות של 8 דירות לדונם ברוטו, אך לא תגדל מכסת שטחי רצפה למשרדים בשום מקרה. כמו-כן תהיה רשות לשנות את היחס בין בניני המשרדים בתנאי שסך הכל שטח הרצפות לא ישתנה.  
כל שינוי יהיה באישור הועדה המקומית והמחוזית.
- (ד) בנינים מס' 4, 5, 6, 7, ייבנו בקיר משותף או לחילופין, כבנין אחד. בכל מקרה יהיה תכנון כללי משותף לכל זוג בנינים דלעיל. פרטי העיצוב לגבי 4, 5, 6, 7, תתואם עם מתכנן המחוז, לפני הוצאת היתר בניה.
12. ח נ י ה :  
תקן החניה יהיה לפי תקן משרד התחבורה בזמן הוצאת היתר בניה. החניה תוסדר בהתאם לתקן ו/או הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר. החניה במגרש מגורים מיועדת-תהיה מקורה, ועל קרקעית בהתאם לנספח. נספח התנועה והחניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, הקדרי הצמתים והנגישות לפרוייקט המופיעים בנספח התנועה יהיו ניתנים לשינוי באישור משרד התחבורה מבלי שהדבר יהווה שינוי ל-ת.ב.ע., ולא יחייב הפקדה מחדש של התכנית. גובה קומות חניה, לא יותר מ-2.40 מ' נטו, פרט לאלמנטים טכניים שמרתפים. השימושים המותרים:
13. (א) באיזור המגורים המיוחד יותר שימוש של מגורים בלבד.  
(ב) באיזור המגרש המיוחד, בקומת הקרקע ובקומת היציע - חנויות, בקומות עליונות - משרדים.  
(ג) באיזור המגרש מס' 8, 9: שטח מיוחד לבנין ציבורי מוצע.
14. קווי בניה:  
קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט, סימון של גבהים, מסגרת מבנים, הבינוי והמרחקים המינימליים בין הבנינים המצויינים במפורט מחייבים, אין להכניס שינויים אלא בתנאי שיתאימו להוראות תוכנית זו.
15. סוגי האיזורים:  
איזור מגורים מיוחד, איזור מגרש מיוחד, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, דרכים מוצעות וכד' - כמסומן בתשריט.
16. הוראות חלוקה חדשה:  
(א) יש לבצע את החלוקה החדשה בתחום התכנית הזו לגבי השטח כולו, או חלקים ממנו בהסכמת הבעלים.  
(ב) החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
(ג) שטחי המגרשים לאחר החלוקה כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר, ודבר זה לא ייחשב כשינוי התכנית הזאת.  
(ד) האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
17. רישום בספרי המקרקעין:  
(א) הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כל זכויות החכירה הרשומות על שם חברת קו מפעלי מתכת בע"מ, בחלקות 202, 203, 232 וכן השעבודים יירשמו בחלקה זמנית 6 בשלמות וב-313/1600 חלקים מתוך 1185/1600 חלקים בחלקה זמנית 7 בתכנית שירשמו בבעלות חברת קו מפעלי מתכת בע"מ. הכל לפי לוח המצורף לתכנית זו לפי טבלת חלוקה חדשה שבתשריט.

הסכמת מוסדות להקמת הבניין:

18. יש לקבל הסכמת משרד הבטחון ואגף תעופה אזרחית לגובה הבניין, הסכמת מתי"ע (הג"א) למקלטים, מכבי-אש - לשרותי כיבוי אש ומדרגות מנוסה.

מבנים להריסה:

19. (א) יובטח פינויין של התעשיות המנוהלות במבנים בשטח התכנית המסומנים להריסה (בתשריט) ושיירי הפסולת יסולקו על-ידי בעלי החלקות הרשומות במס' 2 דלעיל הנוגעים בדבר או חליפיהם ועל-חשבונם לפני תחילת הבניה. היתר בניה שיוצא לאותם בעלים (או חליפיהם) שבתחום מגרשם מסומנים המבנים להריסה, יקבע את הפינוי וההריסה לפני תחילת הבניה כאחד מתנאי ההיתר.

(ב) המבנים המסומנים להריסה בשטח ציבורי ויהרסו על-ידי בעלי החלקות הנ"ל ועל-חשבונם לפני תחילת הבניה והיתר הבניה יקבע את חובת ההריסה כאחד מתנאי ההיתר.

(ג) על אף האמור לעיל:

1. בעלי מגרשים זמניים מס' 1, 2, ו-3 או חליפיהם יפנו ויהרסו את הבנינים שבמגרשים זמניים 10 וחלק ממגרשים זמניים 8 ו-11 (החלקים שבתחום החלקות המקוריות 121, 113 ו-236) וימסרו את המגרשים לעירייה כשהם פנויים מאדם וחפץ וכל שיעבוד שהוא וזאת תוך 9 (תשעה) חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית.

2. בעלי מגרשים זמניים מס' 1, 2 ו-3 או חליפיהם יפנו ויהרסו את הבניין שבמגרש הזמני 9 וימסרו את המגרש לעירייה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם ושעבוד, וזאת תוך 4 חדשים מיום מתן תוקף לתוכנית.

3. בעלי המגרשים הזמניים 1, 2, 3 יוכלו לבצע את האמור בסעיפים קטנים (א) 1, ו-2 (ג) 2, במועד מוקדם יותר עפ"י יוזמתם בכל עת ובלא כפיפות לסייגים האמורים בסעיפים (א) 1 ו-2 (ג) 2 לעיל.

(ד) בעלי המגרשים הזמניים 6, 7 בתכנית ו/או חליפיהם יפנו מכל אדם וחפץ וזכויות צד ג' את המבנים והחצרים אשר בחלקות 202, 203 ו-232 (למעט המבנים הנמצאים בתחום המגרשים הזמניים 6, 7, וזאת תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית או טרם הוצאת היתר בניה למגרשים זמניים 6, 7, הכל על-פי המועד המוקדם יותר.

איסור הקמת גדרות:

20. לא תורשה הקמת גדרות בתוך איזור המגורים המיוחד וכמו-כן בשטח פרטי הפתוח.

שלבי ביצוע:

21. התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.

היתר בניה:

22. (א) היתר בניה ינתן רק אחרי הגשת תכנית פיתוח אחידה לכל השטח ב-ק.מ. המתאים שתוכננה על-ידי אדריכל נוף ואושרה על-ידי מחלקת מהנדס העיר. היתר הבניה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן.

(ב) היתרי בניה של בניין המשרדים יהיו באישור משרד התחבורה. (ג) לא יוצאו היתרי בניה על מגרש או מגרשים אלא לאחר הפסקת הפעילות התעשייתית באותו מגרש או מגרשים.

(ד) לפני הוצאת היתרי בניה יט לקבל אישור משרד התחבורה על שלבי ביצוע של הדרכים.

(ה) ניתן להוציא היתרי בניה למגורים בלבד ולבנין המשרדים שעל חלקות 6 ו-7, כאשר הגישות תהיינה בהתאם לנספח התנועה והחביה המצורף והמהווה חלק מהתכנית. הגישה למגורים דרך שביל הולכי הרגל תהיה זמנית, עד לביצוע גישה חלופית מרחי' מקדונלד

(ו) היתר בניה לבנין המשרדים הדרום-מערבי בחלקה מס. 5, 4 ינתן רק לאחר פתיחת חיבור רח' גלעד לדרך ז'בוטינסקי (עפ"י ת.ב.ע. ר"ג/888) ובאישור משרד התחבורה.

(ז) היתרי בניה לשני בניני המשרדים הגובלים בדרך ז'בוטינסקי ינתנו רק לאחר ביצוע החיבור לצומת מקדונלד - ז'בוטינסקי (עפ"י ת.ב.ע. ר"ג/888) ובאישור משרד התחבורה, בכל מקרה יהיה חניון אחד לכל השטח.

(ח) על אף האמור בסעיפים (ו), (ז) לעיל, ניתן יהיה ליתן היתר בניה גם ללא מילוי התנאים האמורים בסעיפים הנ"ל באישור משרד התחבורה.

(ט) ניתן יהיה באישור משרד התחבורה להעביר הכניסה לבניני המשרדים מרח' גלעד אל דרך השרות מרחוב אבא הלל סילבר.

23. הוצאות עריכת התכנית:

הוצאות עריכת הוועדה יחולו על בעלי הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 69(12) לחוק, כולל הוצאות התכנון, הוצאות הכנת מפה לצרכי רישום והוצאות רישום התכנית בספרי המקרקעין.

24. דודי שמש:

לא יותקנו דודי שמש על גגות הבתים או בסמוך למבנים אלא עפ"י אישור מהנדס העיר.

25. אנטנות לרדיו ולטלוויזיות:

לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ולטלוויזיה על גג הבנין, ואנטנות אלו ישמשו את כל דיירי הבית ומשתמשיו.

26. יחס תכנית זו לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית על כל תקוניה, במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית ראשית והוראות תכנית זו תכרעה הוראת תכנית זו.

עסיס בע"מ

אסף בוע"מ

חתימות וחתימות:

בעלי הקרקע:

הירזם:

המתכנן:

א. נבירצני מהמונים בע"מ

מנהל מחלקת הרישום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
הבע. מס' רצ" 800/ תכנית מוקדמת מס' 340/ב
בתוספת לחלטה הועדה בשיבתה מס' 135 מיום 15.6.81
מתוקנת כחלטה הועדה המחוזית בשיבתה מס' 362 מיום 29.6.81
ובשיבתה מס' 286 מיום 22.7.81 בשיבתה מס' 290 מיום 23.3.87
החלטת הועדה המחוזית
החלטת הועדה המקומית
המאיץ

# טבלת חלוקה חדשה

סה"כ שטח	מ ר צ ע			סה"כ שטח	מ צ ב ק ד י מ			גוש
	מס. חלקים	ש ט ח	מס. מגרש		מס. חלקים	ש ט ח	מס. חלקה	
17972	1/1	11158	1	27635	1/1	17376	113	
	1/1	3777	2		1/1	5832	121	
					1/1	3257	12	
					1/1	1000	30	
	1/1	3037	3		1/1	170	236	
1500	1/1	1500	4	1760	789/1040	1040	204	
					963/1039	1039	205	
					8/1244	1244	232	
3735	1/1	3735	5	3204	625/3676	3676	202	
					289/1092	1092	203	
					251/1040	1040	204	
					76/1039	1039	205	
					327/1244	1244	232	
					1/1	884	278	
					1/1	752	279	
2300	1/1	2300	6	4223	3051/3676	3676	202	
					803/1092	1092	203	
					369/1244	1244	232	
1600	1/1	415/1600	7	2081	540/1244	1244	232	6109
		185/1600			1/1	1541	277	
11,796 מ"ר		2910	8					
		800	9					
		1757	10					
		2200	11					
		624	12					
		1050	13					
		355	14					
	2100	15						
38903		38903		38903				

אודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_