

מקדמת מס' 5
25/11/96

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מס' רג/941

שינוי לתכניות מפורטות רג/613 א' ותכנית מתאר רג/340

1. **שם התכנית:** מחוז: תל-אביב
נפה: ת"א-יפו
עיר: רמת-גן
גוש: 6204
חלקות: 83, 131-133, 135, וחלק מחלקות 37 ו-134.
כצפון: רח' הצלע
כמזרח: דרך בן גוריון
כדרום: חלקות 351 ו-352 בנוש 6204
במערב: רח' עמל
2. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג/941.
שינוי לתכניות מפורטות רג/613 א' ותכנית מתאר רג/340.
3. **ח י י ס:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.
4. **בעלי קרקע:** בעלים שונים.
5. **מחבר התכנית:** יצחק יאדו אדריכל
כתובת: דרך בן-גוריון 168, גבעתיים.
6. **תחלת התכנית וגבולותיה:**
התכנית תזו תחול על שטח קרקע של 5,887 מ"ר כמפורט בטעיף 1 ושגבולותיה מסומנים בקו כחול כחח בתשריט המצורף אליה.
התשריט המצורף הערוך נק"מ 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומטבלת ההקצאות והאיזון. כ"כ יחווה התשריט של העיצוב הארכיטקטוני של רח' בן גוריון ותנספת לחניה מערוכים ב- ק.ס. 1:250 חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. **מטת התכנית:**
תכנית זו באח לתכנון ולחלק מחדש את השטח המוגדר בטעיפים 1 ו-6 דלעיל.
א. קביעת אזור מגורים מיוחד.
בשטח חנ"ל יבנה בנין מגורים בן 7 קי' + עי', 14 יח' דוור, שטח רצפות עיקרי 1,540 מ"ר ובשטח רצפות נלוו 560 מ"ר.
ב. קביעת אזור מגרש מיוחד.
בשטח חנ"ל יחיו 6 בניינים בני 6 קומות 2004 יח' מגרש המגרש נטו.

ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

ד. קביעת הוראות וחוקי בניה - גובה הבניה ותכליות.

ה. איחוד וחלוקה של קרקע שלא בהסכמת הבעלים של החלקות 83, 131-133 בהתאם לסימון ז' בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

ו. במגרש מס' 7 תרשם זכות מעבר ליציאת כלי רכב למגרשים מס' 5, 6, 7 ברוחב של 3 מ'.

ז. במגרש מס' 5 תרשם זכות מעבר לכניסת כלי רכב למגרשים מס' 5, 6, 7 ברוחב של 3 מ'.

ח. כחזית האחורית של המגרשים מס' 5, 6, 7, תרשם זכות מעבר הדרית ביניהם לחניה ברוחב של 6 מ'.

ט. כמידה ומגרש מס' 7 לא יבנה ראשון, וכמוצאה מכך לא יהיה מעבר לרכב למגרשים מס' 5 ו-6 ימצאו פתרונות כניסה זמניים ישירות מדרך בן-גוריון לכל מגרש בנפרד.

י. במקרה ותתקבל הסכמה בעת הבניה לבנין אחד במגרשים מס' 5, 6, 7, יהיה אפשר לקבוע את הכניסה והיציאה ממגרש מס' 7 כמו בתכנית המופקדת.

יא. קביעת זכות מעבר לרכב ברוחב 4 מ' דרך מגרש מס' 15.

8. איחוד וחלוקה מחדש:

החלקות הרשומות כמשרד ספרי האחוזה והכוללות בתכנית זו תאוחדנה, והשטח יחולק מחדש כפי שמטומן בתשריט ובלוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

9. רישום שטחים כמשרד ספרי האחוזה:

א. כל השטחים ירשמו לפי הוראות לוח ההקצאות.

ב. מגרשים לכנינים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ירשמו ע"ש עיריית רמת-גן ללא תמורה.

ג. במגרש מס' 7 תרשם זכות מעבר ליציאת כלי רכב למגרשים מס' 5, 6, 7 ברוחב של 3 מ'.

ד. במגרש מס' 5 תרשם זכות מעבר לכניסת כלי רכב למגרשים מס' 5, 6, 7 ברוחב של 3 מ'.

ה. כחזית האחורית של המגרשים מס' 5, 6, 7, תרשם זכות מעבר הדרית ביניהם לחניה ברוחב של 6 מ'.

ו. תרשם זכות מעבר לרכב ברוחב 4 מ' דרך מגרש מס' 15.

10. הוראות בניה:

א. באזור מגרשים מיוחדים:

הבניה באזור מגרשים מיוחדים תהיה עפ"י ההוראות שבתשריט וכן על-פי ההוראות המפורטות להלן:

1. גובה הבנינים לא יעלה על 6 קומות.

מספר הקומות לא כולל קומות מרתף לחניה.

2. אחוזי הבניה בכל קומה לא יעלו 40% ואחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 200% משטח המגרש נטו, עפ"י הטבלה המצ"ב.

3. לאורך דרך בן-גוריון וכחזיתם של המגרשים מס' 1, 3-7 לא יוקמו גדרות כלשהם, השטח שבין גבולות המגרשים ובין חזיתות הבניינים ירוצף ע"י הבעלים ויהיה ברשות הרבים.

4. החניה תהיה במרתפים על-פי תקן החניה בעת מתן היתר בניה, מס' מרתפים אלו לא יהוו שינוי לתכנית זו.

5. לאורך דרך בן-גוריון יהיה ניתן להבליט את הבניה בקומות שמעל הקומה המסחרית ב- 1.8 מ' על-פי הנחיות מחדש העיר.

6. חיתר בניה ילווה במסמך סביבתי ערוך ע"י יועץ מוסמך בחנחיות יחידה לאיכות הסביבה רמת-גן בני-ברק ובאישורה.
המלצות חו"ד יעוגנו בחיתר הבניה וביצועם יחווח תנאי לתעודת גמר. חוות הדעת הסביבתית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמקורות הבאים: שטחי-חניה, מזגנים, חדרי מכונות, כניסות ויציאות של כלי-רכב לחניונים.

ב. אמצעים למניעת מטרדי רעש וויוחוס אויר מפעילויות של מבני התעשיה חקיימים.

ג. אמצעים להסתרת מזגנים.

ד. תכנון אוור למיכלי פסולת כולל שטח להפרדת פסולת במקור.

ה. תכנון שילוט מרכזי לכניינים תוך הקפדה על חזית נאותה.

ו. הבטחת אחזקה שוטפת נאותה של המבנים.

פ. שימושים - השימוש בקומת קרקע יהיה למסחר בלבד. השימוש בקומות העליונות יהיה למשרדים.

ב. באזור מגורים מיוחד

הבניה באזור מגורים מיוחד תהיה על-פי תהורות שבתשריט וכן על-פי החוראות המפורטות לחלן.

1. מט' יח"ד במנרש מט' 8 לא יעלה על 14 יח"ד. השטח הממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר כולל מרפסות מקורות.

2. על השטח הנ"ל יחולו תוראות תוכנית המתאר רג/1/340 על כל תיקוניה, כל עוד שאינן בסתירה לחוראות תוכנית זו.

טבלת זכויות בניה

קו בניה	סה"כ שטח רצנות שרונים נלוים		סה"כ שטח רצנות לשמושים עיקריים	מס' תקומות	שטח המגרש במ"ר	האזור	מס' המגרש
	מנתח לקרקע	מכל הקרקע					
כסמטון בתשריט	696	210	696	6	348	מגרש מיוחד	1
"	בנין קיים - זכויות הבניה על - פי תכנית המניה והמאסרת						
"	"						
"	800	240	800	6	400	"	5
"	946	280	946	6	473	"	6
"	828	250	828	6	414	"	7
"	200	360	**1,540	7 ע"ע 2 חורים על הגג	*800	מגורים מיוחד	8

* שטח זה כולל 312 מ"ר שטח פרטי מתח
 ** 14 ח' דירג X 110 מ"ר = 1,540 מ"ר

11. בניינים להריסת:

א. המבנים המסומנים בתשריט להריסה הם מבנים חורגים לגבי תכנית זו בין אם נמצאים על חלקה חדשה לאחר ביצוע תכנית איחוד וחלוקה מחדש ובין אם ימצאו ברובם או חלקם על שטחים המיועדים להירסם או נרשמו על-שם בעלים שונים.

ב. תנאי למתן חיתר בניה על המגרש יהיה מינוי והריסת המבנה, אשר תיה קיים על החלקה המקורית שהמגרש חוקצה תמורתה, בין שהבניין מצוי בתחום המגרש שחוקצה ובין שאינו בתחום. הריסה והמינוי יבוצעו על-ידי בעל החלקה המקורית.

ג. לא ינתן חיתר לתוספת בניה או שינוי לבניינים המיועדים להריסת.

12. שימושים חורגים :

הועדה המקומית, לאחר אישורה הסופי של התוכנית תכין תוכנית עכ"י פרק ז' לחוק של השימושים החורגים הקיימים. הועדה המקומית לא תיתן לאחר אישור התכנית היתרים חדשים או שינויים בהיתרים קיימים לשימושים חורגים. בתום המועד שייקבע כתוכנית האסורה. יהיה כסמכותה של הועדה המקומית להפסיק השימושים החורגים שנכללו ברשימה. הועדה המקומית תודיע לבעלי העסקים החורגים הכלולים ברשימה על הכנת הרשימה כחוק.

13. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

14. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות ולהייב את בעלי החלקות בקשר עם התכנה והביצוע של תכנית זו. את ההוצאות שהוציאה או שתוציא הועדה המקומית ו/או התחייבה ו/או שתתחייב בהן תגבה הועדה המקומית מבעלי הקרקעות שעליהם חלה תכנית זו.

15. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

16. חתימת היוזם:

17. חתימת מחבר התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ד. טל. 944

ת.ד. טל. 944

בחתום להחלטת הועדה בלשונותה מס' 92/92 מיום 12.11.92

מנוקבת כהחלטת הועדה המפורטת בשינויה מס' 512 מיום 17.9.90

בשינויה מס' 542 מיום 14.6.93 ובשינויה מס' 541 מיום 4.12.95

יו"ר הו"מ

מנהל היעור

משרד המים בתל אביב

חוק המים והבינה המס' 1769-1969

אישור תכנית מס' 94/95

זדה המהותית לתכנון ולבניה החלוטה

יום 4/12/95

שקאל לשקר

המ"מ המנהל

9/1/96

8/8

ניקי פרימו בע"מ
תכנון ערים ושמאות מקרקעין

רח' מוסינזון 21, תל-אביב 62965 * טל. 03-6047737 פקס. 03-6044183

תאריך: 28/11/93
מס' : 5145

דברי הסבר
ללוח הקצאות
וטבלת איזון
תכנית רג/941

גוש: 6204
חלקות: 133,132,131,83

הוכן עפ"י הזמנת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג, כחלק
מתכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת תבעלים.

2/..



1. שו"י במצב קיים

1. הבאתי בחשבון זכויות הבניה עפ"י תכנית רג/613/א'.
2. הבאתי בחשבון חלקות בשלמות וחלקי חלקות המיועדים להפקעה עפ"י תכנית רג/613/א'.
3. השו"י היחסי לבעלים הרשומים חושב כאילו ההפקעות כבר בוצעו.
4. הבאתי בחשבון צורת המגרשים בייעוד תעשיה, ואפשרויות ניצול זכויות הבניה.
5. הבאתי בחשבון כי זכויות הבניה במגרש 13 (חלק מחלקה 83) יחושבו מתוך השטח הכולל של מגרשים 13 (תעשיה) ו-13 א' (ש.פ.פ.).
6. הבאתי בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית רג/613/א', ולא שימוש חנוכחי במבנים וסככות חד קומתיים המיועדים להריסה.
7. ההערכה נכונה למועד כתיבתה.
8. הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין דומים בסביבה, בייעוד תעשיה.

3/..



להלן טבלה לחישוב השווי היחסי במצב קיים:

שווי יחסי ב-§ לבעלים הרשום *	אמור להירשם ע"ש	מגרש עפ"י רג/613 א'		חלקים בבעלות	בעלים רשום	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
		מט'	ייעוד במ"ר					
17.42	בעלים רשום בעלים רשום עיריית ר"ג עיריית ר"ג עיריית ר"ג	414 240 80 110 245	תעשיה ש.פ.פ. דרך דרך ש.צ.פ.	13 13 12 15 14	חלקת משנה 261,613/7 277 בגוש 6111 6100 בע"מ- אלפיה יוסף ת.ז. 253729 וודה בנימין ת.ז. 1089331 גרינחיים נחמן ת.ז. 826370	1089	83	6204
8.71				1/2				
4.355				1/4				
4.355				1/8				
4.355				1/8				
38.48	בעלים רשום עיריית ר"ג עיריית ר"ג עיריית ר"ג עיריית ר"ג	720 83 95 215 6	תעשיה דרך דרך ש.צ.פ. ש.צ.פ.	5 4 7 6 30	ששון ויאנר	1121	131	6204
-	עיריית ר"ג עיריית ר"ג	100 460	דרך ש.צ.פ.	11 10	זאב סטבניצקי ת.ז. 3007791	560	132	6204
26.68	בעלים רשום עיריית ר"ג	473 88	תעשיה דרך	9 8	חב' גוש 6204 חלקה 133 בע"מ	561	133	6204
100.00								

* ללא השטח המיועד להירשם ע"ש עיריית ר"ג.

4/..



2. שווי מצב מוצע

1. הבאתי בחשבון גודל המגרשים וזכויות הבניה, עפ"י תכנית רג/941.
2. הבאתי בחשבון ייעוד למסחר בקומת הקרקע, ולמשרדים בקומות העליונות במגרש מיוחד.
3. הבאתי בחשבון שטח התכנית כמפורט על גבי תשריט התכנית.
4. החקצאות בוצעו עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.
5. הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין דומים בסביבה בייעודים השונים (מסחר, משרדים ומגורים).
6. הבאתי בחשבון מאפייני הסביבה.
7. הערכים נכונים למועד כתיבתם, בהנחה שתכנית רג/941 מאושרת, והמגרשים זמינים לבניה.

להלן פרוט המגרשים ושווים היחסי במצב מוצע:

<u>שווי יחסי ג-ז</u>	<u>ייעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
20.51	מיוחד	400	5
26.68	מיוחד	473	6
17.42	מיוחד	414	7
<u>35.39</u>	מגורים + פ.פ.פ.	800	8
100.00		סח"כ	

שווי היחסי מעוגל עד מאית האחוז.

5/..



3. לוח חקצאות וטבלת איזון

בהתבסס על המפורט בסעיפים 2,1 לעיל להלן לוח החקצאות וטבלת האיזון:

תשלומי איזון	מצב מוצע			מצב קיים			
	שווי יחסי מקבל ב-%	מקבל חלקים	מקבל מגרש	שווי יחסי מניע ב-%	בעלים רשום	חלקה	גוש
תשלומי איזון	17.42	492 1000	8	17.42	חלקת משנה 277,261,613/7 גוש 6111 6110 בע"מ	83(חלק)	6204
	8.71	1/2	7	8.71	אלפיה יוסף ת.ז. 253729		
	4.355	1/4	7	4.355	וודה בנימין ת.ז. 1089331		
	4.355	1/4	7	4.355	גרינחיים נחמן ת.ז. 826370		
תשלומי איזון	20.51 17.97	1/1 508 1000	5 8	38.48	ויאנר ששון	131(חלק)	6204
	26.68	1/1	6	26.68	חב' גוש 6204 חלקה 133 בע"מ	133(חלק)	
	100.00			100.00			

1. מגרשים 15 ו-17 ירשמו בשלמות ע"ש עיריית ר"ג, במסגרת חלין של איחוד וחלוקה חדשה.
2. מגרש 16 בחלקו הנכלל בטבח לאיחוד וחלוקה חדשה, ירשם ע"ש עיריית ר"ג, במסגרת חלין של איחוד וחלוקה חדשה. יתרת שטח מגרש 16, תרשם ע"ש עיריית ר"ג בחלין של הפקעה.

ניקי פרימן
מתכנן ערים ושטחי מקרקעין



1766

+

20 mal

משרד המסים נהרגו ונלי אפוב
חוק המכנס המכנס המכנס—1965

אישור תכנית מס. 94/82

הועדה הממונית להכנס ולכנס החליטה
ביום 6/11/95 לאשר את התכנית.

עמ'ל לסקר
ד"ר הממונית

5/2/96

33/8