

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג/735 שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340
2. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, להלן התשריט.
3. תשריט התכנית  
התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:250 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל הענינים הכלולים בתכנית זו.
4. מקום התכנית  
מחוז: תל - אביב  
נפה: תל-אביב - יפו  
עיר: רמת - גן  
גוש: 6126  
חלקות: 61, 69, 71
5. שטח התכנית  
2000 מ"ר
6. יזום ומגיש התכנית  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן
7. עורך התכנית  
א. גבירצמן - אדריכל
8. בעלי הקרקע  
מטרופוליטן טאור בע"מ
9. מטרת התכנית  
תכנית זו באה לשנות את התכנית המתאר המקומית ר"ג/340 כדלקמן:  
לאחד את הקרקע כמסומן בתשריט הן בהסכמת הבעלים, והן שלא בהסכמתם.  
לשנות יעדים של קרקעות הכלולות בגבולותיה, להרחיב דרכים קיימות.  
לסמן שטח להשלמה. קביעת אופי הבינוי בשטח, מספר הקומות באזור המגרש המיוחד בהתאם לשינוי תוך הפקעות לצרכי ציבור.  
לשנות בהתאם את תכנית המתאר מס' ר"ג/340.
10. יחס לתכנית המתאר  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על תקוניה להלן: תכנית המתאר, אם לא שונו בתכנית זו.

11. יחס לתכנית מפורטת בתוקף

תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף ולא שונו בתכנית זאת, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי צבור.

12. יעודים ושימושים

א. היעודים של הקרקעות בהתאם לתכנית יהיו בהתאם למסומן בגוף התשריט מצב חדש, מספר ארעי I

13. הוראות בניה

- א. שטח התכנית המיועד לבניה יהיה באזור המגרש המיוחד.
- ב. הבניה תהיה בהתאם לנספח (תכנית בינוי) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
- ג. הקוים המסמנים את הבניינים בתשריט מראים על מגמת התכנון בלבד.
- ד. האזור המסחרי כולל קומה מסחרית שלמה וכניסה למלון, קומה מסחרית חלקית ומרתף מסחרי, בגודל 50% מהקומה המסחרית שמעליה מחסנים וקומה שרתית מלון כפולה, בשטח כולל של 950 מ"ר מעל קומות חניון כמסומן בתשריט ובנספחו.
- ה. גובה הבניין יהיה 10 קומות מלון + קומת מכוונות + קפטריה ובריכת שחיה על שרתיה בקומת גג, מעל קומת ביניים, הכל מכל הקומות המסחריות כנזכר בסעיף 13 - ד' בהתאם למסומן בתשריט ובנספחו.
- ו. קווי הבניה - כמסומן בתשריט.
- ז. אזורי הבניה - כמסומן בטבלת השטחים וזכויות הבניה.
- ח. שטח רצפות הבניה - בהתאם לטבלה המצורפת (בתשריט ובנספח) לא כולל גלריה, חדרי מדרגות, מעליות, חללי צנרת ומסדרונות בטחוניים ובחוספת של מרפסות שטחים לצרכי מקלט, חניה, מחסנים, חדרי הסקה, חדרי מכוונות ושרותי בריכה, על פי הוראות והנחיות מהנדס העיר, לפני הוצאת היתר בניה.
- ט. סדורי החניה המפורטים יהיו לפי דרישות משרד התחבורה, גובה הבניינים באישור משרד הבטחון ואגף תעופה אזרחית, הסדורים התברואתיים - באישור לשכת הבריאות המחוזית, הסדורים למניעת דליקות באזור - באישור מכבי - אש. האישורים הנ"ל ידרשו לפני הוצאת היתר בניה.
- י. השטח המסומן III מתווסף לחלקה 424 בהתאם לתכנית בתוקף ר"ג/464
- יא. הקו הסגול מראה על חזית מסחרית מסביב לכל קומה מסחרית.
- יב. על בעלי הנכסים לשאת באופן יחסי לנכסיהם בכל הוצאות התכנון הכללי, הפיתוח ואחזקה השוטפת של החניון.
- יג. בקומת חדר האוכל (+4.00) קיימת אפשרות לחלוקת הקומה באמצעות מחיצות לחללים משניים ויותר השימוש לצרכים ציבוריים (קונגרסים, כנסים וכיו"ב).

14. מעבר לציבור

- א. השטחים סביב הבניין מיועדים למעבר חופשי של הציבור, אטור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדות, פרט לשימושים שאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ב. ברשום המגרשים הנ"ל תרשם הערת אזהרה לגבי כל מגרש בדבר הזכויות הנ"ל של הציבור.
- ג. לפני הוצאת היתר בניה יתחייבו הבעלים בהסכם כר"מ.
  1. לכלול בהסכמים עם רוכשי חלקים בבניין סעיף לפיו יובטח המעבר לציבור.
  2. הפיתוח ואחזקת השטחים הציבוריים יבוצעו ע"י הבעלים ועל חשבונם.
  3. לכלול בתקנון הבית המשותף, באם ירשם כזה, סעיף בדבר זכויות המעבר כנ"ל.

ה ח נ י ו ן : .15

החניה לכל מגרש תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן ו/או הנחיות משרד התחבורה לשביעות רצון מהנדס העיריה, הכניסות והיציאות ומתחי החניה יהיו בהתאם לתשריט המצורף.

- (א) נספח החניה יהווה חלק בלתי-נפרד של התכנית.
- (ב) היתר בניה יוצא רק לאחר אישור משרד התחבורה לתכנון המפורט של הסדרי החניה והגישות.
- (ג) בתכנון המפורט, בשלב היתר בניה, יובטח קשר מאזור הפריקה והטעינה האחורי לרח' קריניצי, או לרח' ביאליק, כדי לאפשר העברת סחורה לשטחים המסחריים בבנין.
- (ד) בתכנון המפורט יובטח קשר ישר להולכי רגל (באמצעות מעלית ומדרגות) ממפלסי החניה השונים לקומות המסחר והמלון בבנין.
- (ה) החניון על כל מפלסיו יבוצע במלואו בשלב א' של הבניה, כולל הריסת הצריף בכניסה לחניון מרח' אלכסנדר.
- (ו) יובטח כי מקומות החניה בחניון לא יוצמדו ולא ימכרו למשתמשים מטויימים - על-ידי רישום הערת אזהרה בטאבו.

זכות השימוש במעברים תת-קרקעיים: .16

הובטח זכות שימוש לציבור דרך החניון לאורך המעברים התת-קרקעיים בו.

הוראות לאיחוד חלקות: .17

- (א) מותר יהיה לבצע את איחוד החלקות הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.
- (ב) איחוד החלקות תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוחות המפורטים לתשריט המהווים חלק בלתי-נפרד מתכנית זו.
- (ג) שטחי המגרשים לאחר הביצוע כניתן בלוח 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, (להלן - החוק).

רשום בספרי המקרקעין: .18

- (א) הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על פרטים שבלוח החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- (ב) לצורך רישום יראו את החלקות שבחלקים מהן נכללים בתחום התכנית כאילו נכללו בשלמותן בתחומה.

רשום שטחים ציבוריים: .19

השטחים המסומנים לדרכים ציבוריים או להחרבתן המסומנים במספרים ארעיים וכמו-כן השטח המסומן בספרה ארעית שהוא להשלמת חלקה 424 המיועדים להפקעה יופקעו כחוק וירשמו על-שם עיריית רמת-גן ללא תמורה.

הוראות כלליות - תקנות לבריאות הציבור: .20

- (א) הניקוז, הביוב, ואספקת המים יוסדרו לשביעות רצונם של מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- (ב) בריאות, מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובאי-כוחו וכמו-כן לבצע סידורים סניטריים ואנטי-מלאריים אשר משרד הבריאות ידרשו לבצעם.

היטלי השבחה: .21

תכנית זו תהיה כפופה להיטלי השבחה, כפי שיוטלו על-ידי הועדה המקומית.

שלבי הביצוע: .22

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.

כפיפות: .23

תכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתכנית המתאר ר"ג/340 על תיקוניה, פרט לאלו מהגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

24. יהיה זה בסמכות מהנדס העיר לקבוע הנחיות לגבי עיצוב ארכיטקטוני של הבנין ויהיה זה בסמכותו שלא לאשר הוצאת היתר בניה לבנינים שלא עוצבו וחוכנו לשביעות רצונו.

25. מבנים להריסה

א. מבנים בשטח התכנית המסומנים להריסה (בתשריט) יפוננו ויהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם לפני הוצאת היתר בניה.  
ב. המבנים המסומנים להריסה בשטח ציבורי יהרסו על ידי בעלי החלקות הנ"ל ועל חשבונם לפני הוצאת היתר בניה.

26. היתר בניה

היתר בניה ינתן רק אחרי הגשת תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 תוכנן ע"י אדריכל נוף ומאושר ע"י מחלקת מהנדס העיר. בתכנית זו יפורטו חומרי גמר, סוגי צמחיה ופרטי בנין ונוף כשם שידרשו על ידי מחלקת מהנדס העיר.

27. הוצאות עריכת התכנית

הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 69 (12) לחוק. כולל הוצאות התכנון, הוצאות הכנת מפה לצרכי רישום והוצאות רישום התכנית בספרי המקרקעין, לא ינתן היתר בניה לפני הסדר תשלום ההוצאות הנ"ל.

28. דודי שמש

לא יותקנו דודי שמש על גגות מבנים או בסמוך למבנים אלא על פי אישור מהנדס העיר.

29. אנטנות לרדיו וטלביזיה

לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ולטלביזיה על גג הבנין, ואנטנות אלה ישמשו את כל דיירי הבית ומשתמשיה.

א.ג. / משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז תל-אביב

מס' תכנון מקומי 735/112  
 מס' מתאר/מפורטת מס' 735/112  
 מס' המחוזית בישיבתה מס' 26 (א.ג.)  
 מס' הוועדה לתת תוקף 29.10.81  
 מס' הנכנית 15.08.82

מרדכי כהנא  
 יושב ראש הוועדה

סגן מנהל מל"ל לתכנון  
 נבדק מאריך 15.08.82

*Handwritten signature*

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם ומגיש התכנית

*Handwritten signature*

א. גבירצמן מתכנן בע"מ

חתימת עורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערים  
 תל-אביב

התכנית חושבה לנכונה והמחויבות  
 להפקדה בישיבה מס' 99 ; 106  
 שחתימה ביום 11.7.79 ; 12.11.79

יושב ראש הוועדה  
 מנכ"ל הוועדה

כפולת מל"ל לתכנון  
 11.2.80 מס' 336 מ"מ  
 9.6.80 מס' 342 מ"מ  
 21.7.80 מס' 345 מ"מ  
 19.10.81 מס' 126 מ"מ