

עיריית רמת-גן  
מחלקת מהנדס העיר  
חקנות מתאר מפורטת רג/792

מרחב תכנון מקומי רמת-גן  
 תכנית מתאר מפורטת מס' רג/792  
 שינוי לתכנית מתאר רג/340, 340 ג'

- מחוז : תל-אביב
- נפה : תל-אביב יפו
- עיר : רמת-גן
- גוש : 6207
- חלקות : 256, 258-260, 265-277, 329-331, חלק 336 חלק 676
- גוש : 6109 ז א ז ב ג ז ז
- חלקות : זמבי
- שטח התכנית: 20.050 דונם
- בעל הקרקע : שרבים
- היזום : הרעדה המקומית
- עורך התכנית: מחלקת מהנדס העיר
- המקום : אזור התעשייה

מדינת ישראל / משרד המבחן  
 חוק התכנון והבניה משנת 1965  
 סוגר חלופות

התוכנית הוצגה לראשונה ביום 12/12/72  
 והוכרזה כחוקתית ביום 12/12/72  
 תוקף החלטה מועצה מקומית 172  
 תאריך החלטה 19.7.72

משרד המבחן  
 יושב ראש הוועדה  
 26.9.72

1. התכנית - שמה... תחולתה ותשריטה

תכנית זו תקרא "תכנית בנין ערים מפורטת רג/792 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבולות התכנית

גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם :

- בצפון : רח' הרקון
- במזרח : רח' היצירה
- בדרום : רג/293
- במערב : רח' בצלאל.

3. מטרת התכנית

תכנית זו בא לשנות את תכנית המתאר המקומית רג/340 כדלקמן:

- א. לשנות יעוד הקרקע שתעשייה לאזור מגרשים מיוחדים ל- 5 בנינים רבי קומות.
- ב. להתוות דרכים חדשות ולהרחיב דרכים קיימות
- ג. לקבוע תכנית ביבוי ועיצוב אורכיכלי
- ד. לקבוע נושאים של איחוד וחלוקה, ביבוי, תכנית חניה ותכנית פיתוח ברמה של תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 5 - 16 (למעט תקן חניה שבסעיף 9)

4. יחס לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולבה הוראות תכנית המתאר המקומית רג/340 על תיקוניה. להלן תכנית המתאר, כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו.

5. פרטים ורשימת התכליות

- 5.1 לא יתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 5.2 השמושים המותרים במגרשים המיוחדים יהיו בהתאם לאזור הועדה המקומית ויהיו כדלקמן:
  - א. בקומות העליונות מעל הככר תעשייה קלה של יהלומים, אבני חז, חפצי אומנות, צורפות ומלאכות קלות דומות, מלונות ומשרדים.
  - ב. בקומת הקרקע יהיו מסעדות ובתי קפה, מועדונים, בנקים, חנויות כל נו, בידור, אולמות תצוגה, שמושים או שדותים הקשורים ב"ל. (למעט מלאכה) וחנויות התואמות את הב"ל באישר מיוחד של הועדה המקומית.
- 5.3 שטח הרצפות הכולל יחושב לפי 275% משטח המגרש בטו בהתאם לסגלה כמפורט בתשריט ובנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית לא כולל שטחים פרטיים פתוחים שבהם נרשמו זיקת הנאה למעבר הציבור.
- 5.4 בנית הגשרים המפורטים בתשריט יבוצעו ע"י יוזמי הבניה של הבנינים 5.1 ו-4 כחלק בהתאם לסימון בתשריט ובנספחים מס' 6. הגשרים יירשמו כשטח פרטי פתוח ותושם זיקת הנאה למעבר הציבור להולכי רגל.
  - גשר א' יבוצע במסגרת היתר הבניה לבנין מס' 4
  - גשר ג' יבוצע במסגרת היתר הבניה לבנין מס' 1
  - גשר ב' ו-ד' יבוצעו במסגרת היתר הבנין לבנין מס' 5.

5.5 בשטח הפרטי הפתוח המיועד למעבר חפשי של הציבור תרשם זיקת הבאה למעבר הציבור, ואין להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות פרט למתקנים ולשימושים.

6. הוראות החלוקה

6.1 תכנית זו תכלול הוראות בדבר האיחוד והחלוקה החדשה; יבוצעו בהתאם לפורק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן החוק. ללא הסכמת היבצעלים

6.2 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצוינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ואין בתשרים המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

6.3 שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצוינים בטבלת החלוקה ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר. שינויים אלו לא ייחשבו כשינוי לתכנית.

7. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין

7.1 הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לסעיף 125 לחוק.

7.2 במגרש מס' 5 תרשם זיקת הבאה לטובת הצנור לדרך ברוחב של 12 מ' מצידו המזרחי של המגרש, לצורך כניסה לחניון המסומן בתכנית רג/293.

7.3 במגרש מס' 3 תרשם זיקת הבאה לכלי רכב ברוחב של 8 מ' לטובת מגרש מס' 2 כמסומן בתש

7.4 במגרש מס' 4 תרשם זיקת הבאה למעבר כלי רכב ברוחב של 8 מ' לטובת מגרש מס' 3 כמסומן בתש

7.5 במגרש מס' 1 תרשם זיקת הבאה למעבר כלי רכב ברוחב של 8 מ' לטובת מגרש מס' 2 כמסומן בתשרים.

8. אופן הבנייה

~~השטחים הבנויים יהיו תלויים חלק בלתי נפרד מהתכנית. המבנים המבוססים על התכנית יבנו בהתאם לתכנית ולפרטים המצוינים בה.~~  
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתנאי שיישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים כמסומן בספחים מס' 1, 2, 3.

9. חניה

9.1 החניה תהיה בהתאם לתכנית שתוגש לאישור מה"ע ומשרד התחבורה. התכנית תפרט החניה לגבי כל מגרש ותכלול: כניסות ויציאות, שטחי חניה, פריקה וטעינה, ארתהא בהתאם לתקן. מקום חניה לרכב פרטי לכל 35 מ"ר בניה ברוסר. מקום חניה למשאיות לכל 300 מ"ר בניה של מסחר.

9.2 התכנון הפנימי של החניון ותפעולו יהיה בהתאם לדרישות מה"ע ובהתאם לנספחים מס' 4, 5.

9.3 יש לאפשר זכות מעבר לכלי רכב בין הבנינים 3 ו-4, במפלסי החניה.

10. תוכנית פיתוח

10.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהגדר העיריה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.

10.2 תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים גדרות, קירות תומכים, סוגי אשפה, מתקנים שונים, שבילים וסוגי ריצוף, שטחים מגודרים על פי סוגי הצמחיה, אבני שפה, חומרי גמר וציפוי למבנים ולגדרות וכו'.

10.3 הפיתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנים, לא תנתן תעודת גמר לפני אישור מהגדר העיריה על השלמת תכנית הפיתוח.

11. מבנים להריסה

מבנים בשטח התכנית המסומנים בתשרים להריסה יפוזרו וייהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם. בכל מגרש יותנה היתר הבניה בהריסת כל הסעון הריסה באותו מגרש בטרם ייבנה הבנין החדש.

12. מס השבחה : הועדה המקומית תגבה מס השבחה כחוק.

13. אנטנת לרדיו ולטלוויזיה  
לא תותקן יותר מאשר אנטנה אחת לרדיו ולטלוויזיה על גג הבנין ואנטנה זו תשמש את כל דיירי הבית ומשתמשיה.

14. הוצאת עליכת התכנית יוטלו על כל הבעלים הכלולים בשטח התכנית.

15. שלבי ביצוע

א. תכנית זו תבוצע תוך 15 שנים מיום אשר התכנית, כל בנין יוכל להיות שלב ביצוע בפני עצמו וזאת בהתאם לתשריט שלבי ביצוע שמצורף לתכנית ויפרט השתתפות כל בנין בהקמת תכנית (ראה בספחים 7, 8)

ב. היתר לבנית כל בנין טעון אישור משרד התחבורה.

ג. רח' הרקון ורח' בר יורחב ברוחבו המלא בשלב א'.

ד. רח' בצלאל יבוטל במסגרת היתר בניה לבנין מס' 5 ותסלל הדרך המסומנת בספרה ארעית מס' 6 כמסומן בתשריט.

ה. במסגרת היתר בניה לבנין מס' 1 יורחבו רח' היצירה וחלק מן הדרך המסומנת בספרה ארעית מס' 6 כמסומן בתשריט.

ו. במסגרת היתר בניה לבנין מס' 2 תורחב חלק מן הדרך המסומנת בספרה ארעית מס' 6 כמסומן בתשריט.

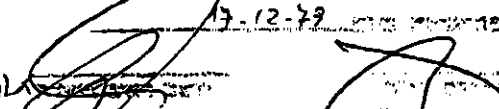
ז. במסגרת היתר בניה לבנין מס' 3 תורחב חלק מן הדרך המסומנת בספרה ארעית מס' 6 כמסומן בתשריט.

ח. במסגרת היתר בניה לבנין מס' 4 תורחב חלק מן הדרך המסומנת בספרה ארעית מס' 6 כמסומן בתשריט.

16. הנושאים המפורטים בסעיף 6 - 15 (למעט תקן חניה בסעיף 9) הינם ברמה של תכנית מפורטת וכל שיבוי בהם אינו מהווה שיבוי של תכנית המתאר.

17. בשטח תכנית זו יהיו בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קדי רשת חשמל תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעיריה את הזכות להעביר מי ביקרוז, בירוב צנורות להספקת מים, קווים להעברת חשמל ולהקמת תחנות טרנספורמציה בקומת המרתף, לפי התנאים שתקבע הו. המקומית לצורך זה. כל בעלי קרקע כב"ל יהיה או למביעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הב"ל ולכל בזק שייגרם לו בשטח אדמותיו.

תורם

הועדה המקומית לתכנון ערים	
ת.ת. 12-79	
התכנית המסומנת	
מס' תכנית	808
תאריך תחילת התכנון	17-12-79
	

עורך התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

המחיר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
17.4.80	339	342	173
4.6.80	342	345	173
21.7.80	345	173	
19.7.82	173		

טבלת זכויות בניה

גרם	מס' חלקה רשומה	שטח חלקה קיים במ"ר לאחר כ-40% הפקעה	שטח רצפות כולל ב-מ"ר
6207	274	900	4422
"	275	708	8902
"	272	697	
"	273	932	4480
6207	271	697	1917
"	276	714	1964
"	269	636	1749
6109	$\bar{y}^*$	420	2310
"	$\bar{y}^*$	240	
6207	260	674	1854
"	267	691	1900
"	270	697	1917
"	256	683	1878
"	265	657	1807
6109	$\bar{y}^*$	420	1135
6207	258	643	8918
"	266	658	
"	268	693	7763
"	259	829	
6109	165	105	
"	166	919	
"	168	981	
"	169	3	
6207	277	583	8511
"	329	213	
"	330	282	
"	331	9	
סה"כ			43.627

\* חלקות זמניות עפ"י רג/293.

טבלת החלוקה החדשה

מצב חדש		מצב קיים			
תשלומי איזון	השטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	חלקה	גרש
אין	3000	1	900 708 697 932	274 275 272 273	6207 " " "
אין	3300	2	697 714 636 420 420	271 276 269 צ"ב זמני * צ"ג * "	6207 " " 6109
אין א"י 02-525686 02-575686	3400	3	674 691 697 683 657	260 267 270 256 265	6207 " " " "
אין	2500	4	420 643 658 693 829	צ"א * 258 266 268 259	6109 6207 " " "
אין	3050	5	105 919 981 3 583 213 282 9	165 166 168 169 277 329 330 331	6109 " " " 6207 " " "
			1120 292 830 1230 714	336 חלק צ"ד * 676 חלק 274 חלק I *	6207 6109 6207 6109 6109
אין	830 2320 450 1200	6 א 6 ב 7 8			
	20,050		20050		ס"ה *

\* חלקות זמניות עפ"י רג/293.

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

שם

חתימה