

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תשריט מצורף לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג/1027
שינוי לתכנית ר"ג/186, תכנית ר"ג/702,
ותכנית מתאר ר"ג 340 על כל תיקוניה

1. מקום התכנית
מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
נוש: 6235
חלקות: 809, 808
רחוב: אהרון קציר פינת גילדסגים ר"ג
2. התכנית
התכנית תקרא תשריט מצורף לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג/1027, שינוי לתכנית ר"ג/186, תכנית ר"ג/702, ותכנית מתאר ר"ג 340.
3. תחולה
התכנית תחול על חלקות 809, 808 בגוש 6235.
4. שטח התכנית
963 מר
5. בעלי הקרקע
שונים
6. יזום התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.
7. עורך התכנית
י. בר - ל. פרייז אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
רח' גלוסקין 7 תל-אביב טלפון 03-5468180 פקסי מס' 03-5469338.
8. מסמכי התכנית
תקנון בן 6 עמודים ותשריט החולל בינוי לתכנית זו מחוויים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. תגבולות
הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף. בצמון רח' גילדסגים, במערב רח' אהרון קציר במזרח שטח בי"ח תל-חשומר, בדרום שטח בי"ח תל-חשומר

10. מטרת התכנית

- א. בניה בקיר משותף בין חלקה 808 ל-809.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים מיוחדים לבית רופאים ובו שימושים כדלקמן:
- חדרי ניתוח, מעבדות, קליניקות, מסעדה, בית מרקחת ומשרדי הנחלה לשירות בית הרופאים, מרתפי תניה, מעבדות ומחסנים.
- ג. זכויות בניה כדלקמן: 1,656 מ"ר 641 מ"ר במגרש מספר 808 ו-1015 מ"ר במגרש 809 שטחים עיקריים, המהווים 172% משטח המגורים נטו ושטחים נלווים כמפורט בטבלת, בארבע קומות מעל חמש קומות מרתפים שמתוכם 3 קומות לחניה, אחת למעבדות, ואחת למחסנים + חדרי מכונית על חגג.

11. תוראות בניה:

- א. יעוד המגורים יהיה "מגרש מיוחד" - "בית רופאים" זכויות הבניה הינן בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה בתקנון ובתשריט.
- ב. קוי הבנין מסומנים בגוף התשריט.
- ג. תכנית הבנייה היא חלק בלתי נפרד מהתכנית, שינויים לא מהותיים ממנה יהיו בסמכות הועדה המקומית למעט שינוי בקוי הבנין, גובה הבנין ומספר הקומות וכן זכות תמעבר בין המרתפים.
- ד. חקוים המסמנים את הבנינים בגוף התשריט מראים על מגמת הכוון בלבד.
- ה. השימושים המתירים: חדרי ניתוח, מעבדות, קליניקות, מסעדה, בית מרקחת, משרדי הנחלה לשרות בית הרופאים, מרתפי תניה, מעבדות ומחסנים במתפרים.
- שימוש למעבדות בקומת מרתף מותנה באישור חיידח לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.
- ו. הבלטה בגג בהתאם לתקנית התכנון והבניה.
- ז. הכניסה לחניה במרתפי חלקה 808 תהיה דרך מרתפי חלקה 809 בכל המפלסים, ותרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר לטובת חלקה 808 מחלקה 809.

12. ח נ י ת

- א. חניה תהיה אחת לכל 20 מ"ר ולא פחות מ-80 מקומות חניה.
- ב. בזמן הבניה בחלקה 809 תובטח הסדרת מקומות חניה לטובת המשך הפעלת המסעדה שעל חלקה 808 על ידי עיריית ר"ג. הסדרת מקומות החניה תהיה תנאי לתחילת הבניה בחלקה 809.

13. טבלת שטחי בניה

מצב חדש								מס' חלקה
סה"כ מ"ר	שטחי שרות בקמות		שטחי שרות תת קרקעים		שטחים עיקריים			
	שטח	יעד	שטח מ"ר	יעד	שטח מ"ר	יעד	קומה	
373			373	מחסנים ח. מכונית, מדרגות, מעלית מ. מוגן, מבואות משותפים			מרתף תחתון מפלס -15.70	808
309			309	חניה ח. מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -12.70	
373			373	חניה, ח. מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -9.70	
373			373	חניה, ח. מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -6.70	
78			78	ח. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן.	193	ח. ניתוח וחתאוששות חדרי רנטגן ומעבדות	מרתף עליון מפלס -3.70	
162	50	ח. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים מ. מוגן			112	מסעדה, משרדים, בית מרקחת	קומת קרקע	
164	52	ח. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים מ. מוגן			112	מסעדה, מזנון המתנה, חדרי רופאים	קומה א'	

מצב חדש								מס' חלקה
סה"כ מ"ר	שטחי שרות בקמות		שטחי שרות תת קרקעים		שטחים עיקריים			
ברוטו	שטח	יעוד	שטח מ"ר	יעוד	שטח מ"ר	יעוד	קומה	
156	44	ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן			112	חדרי רופאים	קומה ב'	808
156	44	ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן			112	חדרי רופאים	קומה ג'	
38	38	ת. מדרגות, חדרי מכוניות					קומת גג	
590			590	מחסנים, ת. מכוניות, מדרגות, מעליות, מוגן, מבואות משותפים			מרתף תחתון מפלס -15.70	809
478			478	חניה, ת. מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -12.70	
590			590	חניה, ת. מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -9.70	
590			590	חניה, מדרגות, מעלית ומחסן			מרתף חניה מפלס -6.70	
431			124	ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן	307	ח. ניתוח והתאוששו-ת, חדרי רנטגן ומעבדות	מרתף עליון מפלס -3.70	
256	79	ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן			177	מסעדה, משרדים, בית מרקחת	קומת קרקע	

מצב חדש								
מס' חלוקה	שטחים עיקריים			שטחי שרות תת קרקעיים		שטחי שרות בקמות		סח'כ מ'ר
	קומה	יעוד	שטח מ'ר	יעוד	שטח מ'ר	יעוד	שטח	ברוטו
809	קומה א'	מסעדה מזנון המתנה, חדרי רופאים	177			ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן	83	260
	קומה ב'	חדרי רופאים	177			ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן	70	247
	קומה ג'	חדרי רופאים	177			ת. מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, מחסנים, מ. מוגן	70	247
	קומת גג					ת. מדרגות, חדרי מכונות	62	62
	סח'כ						592	6199
			1656		3951			

רצועת קרקע לאורך רח' וילדסגיים ברוחב של 5 מ' ועד לעומק של 2 מ' מתחת לפני הקרקע מיועדת לדרך ולהנחת צנרת לתשתית ציבורית. על שטח זה תירשם זיקת הנאה לצמיתות לטובת עיריית רמת גן אשר תעניק לעירייה זכות לחנוג בשטח שעליו חלה זיקת החנאה, מנוגד בעלים לכל דבר וענין בלא שתודקק להסכמת הבעלים לשם מעבר ברכב ובכרגל.
בעלי החלקה יהיו רשאים לבנות מתחת לשטח זה קומות מרתף חלק מכל הבניין.

14. דרך ציבורית

זמן משוער לביצוע התכנית - תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

15. שלבי ביצוע

תנאי לאיכלוס הבנין יהיה הריסת מבנה המסעדה הקיים.

16. איכלוס הבנין

תכנית זו כמופה להוראות תכנית המתאר ר/ג/340, על כל תיקוניה, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית ר/ג/340 להוראות תכנית זו - תגברנה הוראות תכנית זו.

17. כפיפות

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. היטל השבחה

<p>הועדה המקומית לתכנון ובנינה - רמת גן</p>	
<p>ת.ב.ע. מס' ר"ג/1027</p>	<p>תכנית מוקדמת מס' 340/702/186/6</p>
<p>כתאם להחלטת הוועדה בשיבתה מס' 95</p>	<p>מיום 14.6.85</p>
<p>מחוקת כהחלטת הוועדה המקומית בשיבתה מס' 544</p>	<p>מיום 20.8.85</p>
<p>בשיבתה מס' 7</p>	<p>מיום 26.7.85</p>
<p>מיום 12.6.85</p>	<p>מיום 12.6.85</p>
<p>יו"ר הוועדה</p>	<p>מוזנדים העיר</p>

PACKCELL LIMITED

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

תאריך 6.11.96

יורם בן צלאת פריין
אדריכלים בנין ערים
ומעצבי מניס
מיסמין 7 ת"א על. 3408780

חתימת עורך התכנית

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 1965-1966
 מס' תעודת זהות: 5919/1
 שם: [Handwritten Signature]
 תאריך: 7/9/1967