



מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מפורטת מס' ר"ג/מק/1168
בהתאם לתכניות מפורטות

ר"ג/293 ; ר"ג/293א' ; ר"ג/293ב' ; ר"ג/792 ; ר"ג/942 ; ר"ג/1097 ור"ג/5/1001
תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א') (1)
ללא הסכמת בעלים

שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ר"ג/מק/1168, בהתאם לתכניות מפורטות ר"ג/293 ; ר"ג/293א' ; ר"ג/293ב' ; ר"ג/792 ; ר"ג/942 ור"ג/5/1001 תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א') (1) ללא הסכמת בעלים.

תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.

מסמכי התכנית :

- 3.1 5 עמודים של הוראות התכנית (להלן "תקנות").
- 3.2 תשריט א' - תשריט התכנית הערוך בק.נ.מ 1:500 ועפ"י מפה לצרכי רישום (להלן : "התשריט").
- 3.3 תשריט ב' - תשריט בק.נ.מ 1:500 המציין את זיקות ההנאה הנמצאות במפלט דרך הטבעת (+12.5). (להלן : "תשריט ב'").
- 3.4 תשריט ג' - תשריט בק.נ.מ 1:500 המציין את זיקות ההנאה הנמצאות במפלט חניון תחתון (+7.0) (+8.5). (להלן : "תשריט ג'").
- 3.5 טבלת הקצאות ואיזון.

4. מקום התכנית :

מחח : תל אביב

נפה : תל אביב - יפו

עיר : רמת גן

רחובות : בין הרחובות ז'בוטינסקי, אבא הלל, היצירה, הרקון ובצלאל.

גושים : גוש 6109 , 6207

ר"ג/5/1001 - מגרש ארעי מס' AC - (חלקות : 167, 350, 349 (חלק) בגוש 6109).

ר"ג/942 - מגרש ארעי מס' B - (חלקות : 323, 324, 359, 349 (חלק)

בגוש 6109).

ר"ג/1097 - מגרש ארעי מס' 2 א' - (חלקות : 165, 166, 168, 169 בגוש 6109)

מגרש ארעי מס' 1/347 - (חלק חלקה 347 בגוש 6109).

(חלקות 277, 329, 330, 331 בגוש 6207)

ר"ג/792 - מגרש ארעי מס' 4 - (חלקות : 258, 266, 268, 259 בגוש 6207),

V א' בגוש 6109).

ר"ג/5/1001 - מגרש ארעי מס' 11 - (חלקות : 274, 275 בגוש 6207)

ר"ג/5/1001 - מגרש ארעי מס' 12 - (חלקות : 276, 271, 273, 272, 269 בגוש 6207).

ר"ג/5/100 - מגרש מס' 13 - (חלקות : 267, 260, 270, 256, 265 בגוש 6207).

(חלקות : 309, 313, 319, 343, 352, 358 בגוש 6109).

חלק מחלקות : 676, 771 בגוש 6207.

5. שטח התכנית :

30,290 מ"ר.

6. יוזם ומגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן.

7. עורך התכנית :

אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.

8. בעלי הקרקע :

בעלים שונים כמפורט בלוח ההקצאות.

9. מטרת התכנית :

9.1 איחוד וחלוקה חדשה, ללא הסכמת בעלים, לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון המצורפת לתכנית זו, בהתאם לתכניות ר"ג/293 ; ר"ג/293א' ; ר"ג/293ב' ; ר"ג/293ג' ; ר"ג/792 ; ר"ג/942 ; ר"ג/1097 ור"ג/5/1001 (להלן "התכניות הקיימות").

9.2 רישום זיקות הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב, בשטחים הפתוחים מעל פני הקרקע, ובמפלסים השונים בתוך הבניינים, בהתאם לתכניות הקיימות בתוקף.

טבלת זכויות בנייה

מצב מוצג

מצב קיים

מס' קומות	זכויות בנייה במ"ר			שימושם ניקויים	שטח מגורש במ"ר*	ייעוד	מגורש מס'	מס' קומות	זכויות בנייה במ"ר			שימושם ניקויים	שטח מגורש במ"ר	זכויות עפ"י תב"ע	ייעוד	מגורש מס'	מספר חלקה	מקור הזכויות	
	שטחי שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר						שטחי שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר								שטחי שירות במ"ר
14 קומות תעל מסמרי	.....	.....	8918	מגורש	2556	מגורש	35	14 קומות תעל מסמרי	.....	.....	8918	מגורש	2500	ר"ג/ג'ר	מגורש	4	א-א V	6109	
10	6500	1600	מגורש 3980 מסמרי 442 סה"כ 4422	מגורש	1346	מגורש	31	10	6500	1600	מגורש 3980 מסמרי 442 סה"כ 4422	מגורש	1400	ר"ג/1001/ג'ר	מגורש	11	א-א V	6207	
16	15200	4200	מגורש 9099 מסמרי 1011 סה"כ 10110	מגורש	3449	מגורש	33	16	15200	4200	מגורש 9099 מסמרי 1011 סה"כ 10110	מגורש	3520	ר"ג/1001/ג'ר	מגורש	12	א-א V	6207	
15	13450	3950	מגורש 8420 מסמרי 936 סה"כ 9356	מגורש	3235	מגורש	34	15	13450	3950	מגורש 8420 מסמרי 936 סה"כ 9356	מגורש	3300	ר"ג/1001/ג'ר	מגורש	13	א-א V	6207	
21	19550	6300	מגורש 14315 מסמרי 1500 סה"כ 15815	מגורש	3995	מגורש	+ 13 19	21	19550	6300	מגורש 14315 מסמרי 1500 סה"כ 15815	מגורש	3985 כולל	ר"ג/1001/ג'ר	מגורש	AC	א-א V	6109	
14 קומות 1+ מסמרי	.....	.....	מגורש 11474 מסמרי 1232 סה"כ 12706	מגורש	3384	מגורש	18	14 קומות 1+ מסמרי	.....	.....	מגורש 11474 מסמרי 1232 סה"כ 12706	מגורש	3386	ר"ג/942/ג'ר	מגורש	B	א-א V	6109	
19 קומות קומת שירותים נפולה + נגות	שטחי שירות	שטחי שירות	מגורש 10330 מסמרי 851 מסמרי 1000 סה"כ 12181	מגורש	3699	מגורש	137 347/1	19 קומות קומת שירותים נפולה + נגות	שטחי שירות	שטחי שירות	מגורש 10330 מסמרי 851 מסמרי 1000 סה"כ 12181	מגורש	3050	ר"ג/1097/ג'ר	מגורש	א-א 2	א-א V	6109	
																	277	277	6207
																	166	166	6207
																	168	168	6207
																	169	169	6207
																	329	329	6207
																	330	330	6207
																	331	331	6207
																	347	347	6109

נפ"פ מפת מזידה מעודכנת לתאריך 12.12.96

11. הוראות התכנית, זכויות הבניה והיתרי בניה :

- 11.1 אין בהוראות תכנית זו לשנות בזכויות בניה אשר ניתנו על פי התכניות הקיימות.
- 11.2 אין בהוראות תכנית זו למנוע מתן היתרי בניה לבקשות להיתרים שיוגשו לאחר הפקדת תכניות זו, בהתאם לתכניות הקיימות.
- 11.3 אין בתכנית זו העברת זכויות בניה בין הבעלים השונים.
- 11.4 לא יוקמו כל גדרות בין הבנינים שבתחום התכנית.
- 11.5 כל השטחים במפלס הכיכר בין הבנינים ישמשו למעבר חופשי להולכי רגל ולא יוקמו בהם כל גדרות.

12. הוראות רישום :

- 12.1 שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון.
- 12.2 כל השעבודים והערות האזהרה בחלקות הרשומות הכלולות בתכנית, תרשמנה על שם בעליהן הקודמים, בהתאם לאמור בסעיף 126 (א') לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- 12.3 מגרש מס' 19, ירשם כחלקה נפרדת שיעודה פרטי פתוח. הבעלות בחלקה זו תרשם על שם בעלי מגרש 13. פני החלקה יוחכרו לעיריית רמת גן לטובת הציבור למעבר חופשי ולהולכי רגל וכלי רכב, ללא תמורה, לתקופה של 999 שנים, בתנאי חכירה שיקנו לעיריית רמת גן זכות לנהוג בשטח המותכר מנהג בעלים לכל דבר וענין בלא שתזדקק להסכמת הבעלים. החכירה תידרש בלשכת רישום המקרקעין במעמד רישום תכנית זו.
- 12.4 כל זיקות ההנאה לטובת עיריית רמת-גן ולטובת הציבור ובין המגרשים לבין עצמם, הרשומות כיום, תימחקנה במעמד רישום תוכנית זו ותרשמנה על פי התוכניות בתוקף (כולל נספחי הבינוי התנועה והחניה) כדלקמן:
- א. במגרשים 13, 18, 19, 31, 33, 34, 35, 137 ו-347/1 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר חופשי להולכי רגל, בין ומסביב לבניינים בשטחים הפתוחים במפלסים שמעל פני הקרקע.
- ב. במגרש מס' 137 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר חופשי להולכי הרגל בתוך הבנין ממפלס +12.5 למפלס +17.5 כמסומן בתשריט ד' על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
- ג. במגרש מס' 13, 18, 137 ו-347/1 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, למעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ל"כביש הטבעתי" במפלס (+12.5) עפ"י תשריט ב', על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
- ד. במגרש מס' 18 תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב, לטובת מגרש 13, במפלס חניון תחתון (+7.0) עפ"י תשריט ג', על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
- ה. במגרש מס' 137 ו-347/1 תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב לטובת מגרשים 13 ו-18 במפלס תחתון (+7.0) עפ"י תשריט ג', על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.

1. במגרש 33 תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי לכלי רכב אל חניוני שבמגרשים 34 ו-35 עפ"י תשריט ג' על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
2. במגרש 34 תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי לכלי רכב אל חניוני שבמגרשים 33 ו-35 עפ"י תשריט ג' על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
3. במגרש 35 תרשם זכות מעבר לכלי רכב לטובת המגרשים 33 ו-34 ברוחב של 8.0 מ' כמסומן בתשריט ג' על השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים.
- 12.5 במגרשים 33 ו-34 תרשם הערת אזהרה כדלקמן :
- תשמר זכות מעבר לציבור ברוחב של לא פחות מ-6 מ' בתוך הבנינים שבמגרשים 33 ו-34 במפלס הכניסה ובמפלס הגשרים שבנספח הבינוי של תכנית ר"ג/5/1001 ועפ"י ההיתר שיוצא לבנינים אלו.

13. יחס לתוכניות הראשיות :

- 13.1 על תכנית זו תחולנה הוראות ותקנות התכניות הקיימות.
- 13.2 במידה ויהיו סתירות בין הוראות התכניות הקיימות ובין הוראות תכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו.

14. הוצאות :

- 14.1 הוצאות התכנית, לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים, יגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וגובהם ישוערך ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.
- 14.2 תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
- 14.3 הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.
- 14.4 בהוראות בגין הגשרים להולכי רגל יהיו עפ"י התכניות הקיימות

15. חתימות :

יחמי התכנית :

בית דין 16 מ"מ 62211
 טל. 03-5375886
 פקס. 03-5374853
 אמאב תכנון יזום והנדסה בע"מ

עורכי התכנית :

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 רמת גן
 אישור תכנית מס' 1168/ת"א/2
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 990012 ביום 9.6.95
 מהנדס הועדה יגאל הרצוג
 (מאב תכנון יזום והנדסה בע"מ)