

5-2710

מאשרת

מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר ומפורטת מס רג/ 1176
שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 990 ושינוי לתכנית מפורטת
ר"ג / במ / 5 / 1001 / 7 ותכנית מפורטת ר"ג / 800
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא : תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/ 1176 שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 990 ושינוי לתכנית מפורטת ר"ג / במ / 5 / 1001 / 7 ותכנית מפורטת ר"ג / 800. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. המקום
מחוז - תל-אביב.
נפה - תל-אביב.
עיר - רמת גן
3. תכולת התכנית
גוש - 6109
חלקות - 206, 207, 208, 209 (מגרש מס' 3 ע"פ ת.ב.ע.
ר"ג / במ / 5 / 1001 / 7),
329
חלק מחלקות 304, 330, 331
125, 338 (רח' אבא הילל)
4. גבולות התכנית
בצפון : בית עוז חלקה 330 גוש 6109
במערב : רח' אבא הילל סילבר חלקה 125 בגוש 6109
במזרח : רח' היוזמה חלקה 304 בגוש 6109
בדרום : המשך רח' היצירה חלקה 242, 243.
בגוש 6109 (המנהרה).
ובניין שער העיר
5. שטח התכנית
9,187 מ"ר.
6. בעלי הקרקע
עיריית רמת גן
ששון חוגי רח' רמבה 2 רמת גן. טל : 03 7515432.
לוקסעור בע"מ ת.ד. 18015 תל אביב 61180. טל : 03 9219294.
פרניסה חברה קבלנית בע"מ. זיבוטינסקי 3 רמת גן. טל : 03 7511963.
(נוריאני משה, דהרי דוד, כהן אלברט).
7. יוזם התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.
8. עורך התכנית
א. גבירצמן מתכננים בע"מ.
ביאליק 164 רמת גן טל : 03 7526666 פקס : 03 7521264.

מאוסרת

9. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

10. מסמכי התכנית

1. הוראות התכנית הכוללות 5 דפים להלן "התקנות".
 2. התשריט המצורף לתכנית זו והערות בק.מ. 500 : 1 והנושא אותו השם כולל נספח בינוי.
 3. נספח תנועה.
 4. נספח פיתוח.
 5. טבלת איזון – נספח "א".
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11. מטרת התכנית

1. לשנות את תוואי רח' הגלעד בקטע הקרוב לרחוב אבא הילל סילבר ולהצמידו לבנין עוז. (על חלקה מס' 329).
2. לאחד את השטח שיתפנה מהעתקת רח' הגלעד עם (מגרש מס' 3 ע"פ ת.ב.ע. ר"ג / במ / 5 / 1001 / 7), למגרש שמספרו 1 ויעודו מגרש מיוחד.
3. לאפשר הקמת מבנה בן 2 אגפים למשרדים מגורים ומסחר.

אגף מס. 1 - בנין משרדים מגורים ומסחר סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע 15,475 מ"ר, מתוכם עד 690 מ"ר מסחר, 3,439 מ"ר מגורים ו- 11,346 מ"ר משרדים.

סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 5,250 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע 13,355 מ"ר.
סה"כ קומות מעל הקרקע 30
סה"כ קומות מתחת לקרקע 5

אגף מס' 2 - בנין משרדים ומסחר סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע 7,830 מתוכם עד 350 מ"ר מסחר, 1,740 מ"ר למגורים, ו- 5,740 מ"ר משרדים.

סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 3,340 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע 6,770 מ"ר.
סה"כ קומות מעל הקרקע 18
סה"כ קומות מתחת לקרקע 5

חניון מתחת לרח' היוזמה ולרח' הגלעד במקומו החדש, בשטח של 6,125 מ"ר שטחי שרות.

4. ליצור כיכר בשטח מרבי בין 2 אגפי הבניין עם זיקת הנאה למעבר הציבור.
5. לאפשר יצירת שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור מדרום לבנין "עוז".
6. שינוי יעוד חלק מחלקה 331 משטח לבנייני ציבור לדרך חדשה.
7. ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

12. קווי בנין

קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

[illegible]

ותור העברת שטחי שירות ממגרש 1 לתחום שטחי הדרכים כאמור בסעיף 14 ובתנאי שסך כל שטחי השירות מתחת לקרקע לא יגדל.

מאוסות

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה
החניה תהיה ב- 5 קומות מתחת קומת הכיכר.
תותר חדירת קומות החניה אל מתחת רח' הגלעד ורח' היוזמה וה-ש.צ.פ. הצפוני
וירשמו בבעלות עיריית רמת גן.
קומות החניה התת קרקעיות במגרש מס' 1 - , יאוחדו עם קומות החניה מתחת
לרח' הגלעד תוך נסיגה למעבר מערכות תשתית עירוניות בתאום עם מהנדס העיר.
נספח התנועה והחניה הינו מחייב למעט סידור מקומות החניה.
תקבע הפרדה (באמצעות מחסום) בין החניה למגורים והחניה למשרדים ומסחר.

15. הוראות בניה

- א. על המגרש יוקמו 2 אגפי בנין וחניון משותף.
ב. באגף 1 - בנין משרדים מגורים ומסחר סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע
15,475 מ"ר, מתוכם 690 מ"ר מסחר, 3,439 מ"ר מגורים ו- 11,346 מ"ר משרדים.
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 5,250 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע 13,355 מ"ר.
סה"כ קומות מעל הקרקע 30 כולל קומת מסחר, מבואה וקומה טכנית.
סה"כ קומות מתחת לקרקע 5.
- ג. אגף מס' 2 - בנין משרדים ומסחר סה"כ שטחים עיקריים מעל הקרקע 7,830
מתוכם 350 מ"ר מסחר, 1,740 מ"ר למגורים, ו- 5,740 מ"ר משרדים.
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 3,340 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע 6,770 מ"ר.
סה"כ קומות מעל הקרקע 18 כולל קומת מסחר, מבואה וקומה טכנית.
סה"כ קומות מתחת לקרקע 5.
- ד. חניון מתחת לרח' הגלעד במקומו החדש, רח' היוזמה וה-ש.צ.פ. בשטח של 6,125
מ"ר שטחי שרות.
- ה. שטח יחידת דיור ממוצע לא יקטן מ- 80 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליחידת דיור במרתפים והם יוצמדו לדירות
בפנקס רישום המקרקעין.
- ז. יותר שימוש של אחסנה למסחר בקומת המרתף העליון עד 50% משטח המסחר
שמעליה ובתנאי ששטחי האחסנה יוצמדו לחנויות וההצמדה תרשם בפנקס רישום
המקרקעין.
- ח. באגף מס' 1 יותר גם מסחר במפלס רחוב היוזמה. כיוון הפתיחה של השטחים
המסחריים בקומת הקרקע תהיה לכיוון רחוב אבא הלל בלבד ולא לכיוון רח' הגלעד.
- ט. תותר הקמת גלריה מעל המסחר ובתנאי ששטח הגלריה יוצמד למסחר וההצמדה
תרשם בפנקס רישום המקרקעין. שטח הגלריה כלול בשטחים העיקריים למסחר.
- י. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת ושטחי שרות לחניה בלבד בהיקף של 3,582
מ"ר באם יידרש, בעת הוצאת היתר בניה.
- יא. יציאת האורז מהחניונים לא יופנו לכיוון בתי המגורים הקיימים.

16. תנאים להיתר בניה

הבניין הקיים בחלקה 329 והבניין בחלקות 206-209 ייהרסו תוך שנה מיום
מתן תוקף לתכנית ויהיו תנאי להוצאת היתר בניה.
חלק מתנאי בהיתר יהיה ביצוע הכבישים בכל השטחים הגובלים במגרשים
כולל שלבי ביניים ועבודות פיתוח עקב הפרשי גבהים.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ר"ג,
כולל הפניות פתחי אורזר החניונים.
לא יינתן היתר בניה למבנה בגובה 30 קומות אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל
התעופה האזרחית להתקנת סימונים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת
עגורנים.

הגבהים המסומנים בתכנית הפיתוח מחייבים.
לפחות 15% משטח הכיכר בין הבניינים יהיו מגוונים.
יתכנו שינויים בעיצוב המבנה וחומרי הגמר בתיאום עם מהנדס העיר.
תכנית הבינוי מחייבת בכל הקשור למפלסי הכניסה, גובה המבנים,
מספר הקומות וקווי הבניין.

18. קשר לתכנית הראשית

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית הראשית ר"ג במ 7/10001/5, ר"ג/ 800 ור"ג 340, על כל תיקוניה כל עוד לא שונו בתכנית זו.

19. גבית הוצאות התכנית.

א. הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית עריכתה ביצועה ורישומה יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם יקבע ע"י הועדה המקומית ביום רישום התכנית.

ב. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.

20. רישום תכניות

1. תכנית זו תרשם על סמך מפות לצורכי רישום לפי סעיף 125, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. בכל השטחים שבהם מסומנות זיקות הנאה למעבר הציבור תרשם זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין. שטחם וצורתם הסופית ירשמו ע"פ תכניות ההיתר.

21 ביצוע התכנית

זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות לתקופה של 3 שנים הנמדדות מיום אישור התכנית ועד ליום מתן היתר בניה.
אי מתן היתר בניה עם סיום תקופה זו יביא לביטול זכויות הבניה ע"פ תכנית זו והחזרת הזכויות ע"פ תכניות קודמות.

22 היטלי השבתה

תכנית זו כפופה להיטלי השבחה כחוק.

23 חתימות.

משרד הפנים מחוז תל אביב יוזם התכנית
חוק התכנון וחבניה תשכ"ח-1965 הוצעה המקומ

חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

אישור תכנית מס' 1176/77

הועדה הממוזנת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 00.6.12 לאחר איתות ותכנית

עורך התכנית

שמואל לסקרא

יו"ר תוצרת חממונייה

א. גבירצמן מתכננים בע"מ

אליק 164 רמת גן טל: - 7526666 03 פקס: 7521264 03

אליק 164 רמת גן טל: - 7526666 03 פקס: 7521264 03

ר"ג, 15 אוגוסט 1999

אאושרת

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1176/12
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.6.99 לאשר את התכנית
שמואל גלסקר
יו"ר חטיבת המחוזית

יצחק זך
שמי מקרקעין
דרך אבא הלל 7
רמת - גן
טל: 5755004 פקס: 5755006

לכבוד:
הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת - גן.

א.ג.

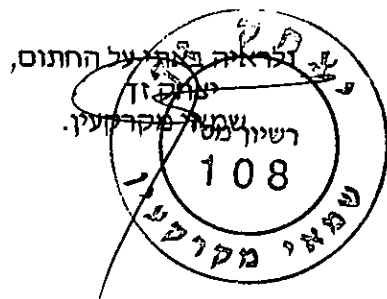
הנדון: טבלת חלוקה ואיזון לתכנית מס' ר"ג/1176.

על פי החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 629 מיום 26.4.99, מצ"ב טבלת חלוקה ואיזון -
נספח א'.

בעריכת טבלת האיזון הרצ"ב, הבאתי בחשבון, בין היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. ייעודן של החלקות במצב הקיים ובמצב המוצע.
2. צורתן ומיקומן של החלקות (המגרשים), במצב הקיים ובמצב החדש.
3. שטחן המשוחזר של החלקות במצב קיים.
4. שטחי הבנייה במגרש מס' 1 במצב המוצע מחושבים מ - 60% של שטחן, המשוחזר של החלקות הרשומות והם יגיעו ל - 450% מעל הקרקע (מתוכם 100% מגורים ו - 350% משרדים ומסחר). הקומה המסחרית תשתרע על שטח של 1.040 מ"ר, שהם כ - 6% מכלל השטחים המיועדים למשרדים ומסחר. למבנה כולו שטחי שירות של כ - 34.000 מ"ר מתחת ומעל לקרקע.
5. בעריכת טבלת האיזון לא הבאתי בחשבון זכויות החוכרים בנפרד, אלא הובאו בחשבון בעלות וחכירה גם יחד.
6. הובאה בחשבון העובדה כי במגרש מס' 4 במצב המוצע זכויות להקמת שטחי שירות מתחת לקרקע של 6.125 מ"ר (חניה).
7. חלק החלקה 330 אינו נכלל באחוד והחלוקה, וממילא אינו נכלל בטבלת איזון זו.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי ו / או חלק בנכס הנדון והערכה זו נעשית על פי מיטב הבנתי וידיעותיי.



1176arg*

לוח הקצאות ותשלומי איזון - ת.ב.ע. ר"ג / 1176 - גוש 6109.

מצב קיים ע"פ ר"ג / במ" 5, ר"ג / 800, ר"ג / 990

[illegible]

מאוסות

ה'תש"ח - רמת-גן

8700127, 87990127

מס' 1001/2/מכ"מ

התקומה והתרומה 2000

9.100

תה תחיל: 692
מיום: 126.00

— 22 —

התחלת תהליך

100

100

1