

5-2737

26.01.01

תכנית מוקדמת מס' 1

מאושרת

8-אוגוסט 2000
6089/AS-3896

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1231

שינוי לתכנית ר"ג/מק/1168, ר"ג/5/1001, ר"ג/792, ר"ג/340, ר"ג/340/ג' ור"ג/340/ג' 3

מתחם "בצלאל"

תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

1. שם התוכנית - תכנית זו תיקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1231 שינוי לתכנית ר"ג/מק/1168 ולתכניות ר"ג/5/1001, ר"ג/792, ר"ג/340, ר"ג/340/ג' ור"ג/340/ג' 3.
2. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל :
גוש : 6207
חלקות : 256, 265, 266-273, 275 (חלק), 276, 277, 331, 329, 330 (חלק), 676 (חלק), 771 (חלק)
גוש : 6109
חלקות : 168 (חלק), 233 (חלק)
3. מסמכי התוכנית -
א. 7 דפי הוראות בכתב להלן תקנון :
ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערון בק.מ. 500 : 1 וזהנושא אותו השם להלן "התשריט".
ג. נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500 : 1 להלן "נספח בינוי".
ד. נספח תנועה שמספרו 6090 להלן "נספח התנועה".
ה. טבלת איזון.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום התוכנית -
מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : רמת-גן
רחובות : בין הרחובות היצירה, הרקון ובצלאל
5. שטח התוכנית - 11265 מ"ר
6. יחס ומניש התוכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן
7. עורך התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים
רח' בצלאל 28, ר"ג
טל : 03-7549954
פקס : 037549950
8. בעל הקרקע - פרטיים ועיריית ר"ג

- א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- ב. לקבוע שטחי בניה כדלקמן :
- לקבוע במגרש מס' 1 - 29,934 מ"ר, שימושים עיקריים למשרדים, מסחר ומגורים או מלון מתוכנם : עד 1,000 מ"ר למסחר בחזית מסחרית שבכיכר לאורך רח' בצלאל, ו-6,652 מ"ר למגורים.
- שטח ליח"ד ממוצעת לא יפחת מ-80 מ"ר של שטחים עיקריים.
- 18,300 מ"ר שטחי שרות מעל מפלסי הרחובות הקובעים ו-33,260 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הרחובות.
- גובה הבנין עד 50 קומות מעל מפלס רח' בצלאל, כולל קומת כניסה שתהיה בגובה כפול כולל קומה טכנית, שתי קומות טכניות חלקיות ו-5 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס הכניסה.
- ג. לקבוע זיקת הנאה לציבור (ככר, גינה, מעברים להולכי רגל) לגשר להולכי רגל.

10. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכניות ר"ג/מק/1168, ר"ג/1001/5, ר"ג/792 ותוכנית המתאר ר"ג/340, ר"ג/340 ג' ור"ג/340 ג' 3. באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

11. הוראות בניה באזורי הייעוד

11.1 אזור למגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.
מגרש מס' 1

א. השימושים המותרים :

1. בקומות - משרדים וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפיטריה וכיו"ב).
2. ב-12 קומות עליונות - מגורים ו/או מלון. גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ-80 מ"ר של שטחים עיקריים.
3. מסחר במפלס הככר שברח' בצלאל. השימושים : חנויות, מסעדות, בנקים, שימושים מסחריים וכיו"ב.
4. לזבי כניסה לקומות המשרדים ולזבי הכניסה לקומות המגורים.
5. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון : בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות וכיו"ב במסגרת השטחים העיקריים שיירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבנין בפנקס רישום המקרקעין.
6. בקומות המגורים יותרו מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר. השימוש יהיה למחסנים בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם הערה בטאבו שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדירה.

- 7. המעברים למגורים יהיו שטח משותף ותרשם לגביהם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- 8. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים, אל שטחי המשרדים. כמו-כן תירשם הערה בטאבו כי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם של שטחי המשרדים.
- 9. שטחי השרותים הציבוריים בגרעין הקומה הטפוסית הם שטח עיקרי לכל ענין.
- 10. יותרו עד 2 קומות טכניות בחלק העליון של הבנין, בשטח הגרעין בלבד, וכן קומה טכנית אחת נוספת שתפריד בין קומות המשרדים לקומות המגורים.
- 11. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות יראה כסטייה ניכרת.

- 12. שינוי שימוש ממגורים ו/או מלון למשרדים יחשב כסטייה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין, בסעיף 9 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וחכויות בניה שלהלן. ניתן יהיה להמיר משטחי מסחר למשרדים.
 - ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט יעודי הקרקע שבמצב מוצע.
 - ד. גובה הבנין לא יעלה על 50 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
 - ה. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על 195.0 + מעל פני הים.
 - ו. תכנית הקרקע של שתי הקומות התחתונות לא תעלה על 2600 מ"ר ותכנית הקרקע של קומות המגדל לא תעלה על 1400 מ"ר.
 - ז. תותר הקמת מרתפים - לחניה ושרותי חניה, לרחצה (במסגרת שטחים עיקריים), למחסנים לשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.
 - ח. תותר הרחבת מרתפי חניה מתחת למדרכות עד לאבן השפה וכחלק בלתי נפרד ממרתפי החניה בהסכס עם עיריית ר"ג.
 - המרתף הראשון מתחת למדרכה יהיה בעומק 2.5 מ' עם זכות מעבר לשירותי הנדסה ועפ"י הוראות מהנדס העיר.
 - ט. ניתן לבצע פרגולות בככר כאלמנט כניסה.

אזור זכות מעבר לציבור 11.2

- א. השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות על רקע ייעוד הקרקע ישמש זכות מעבר ציבורי (ככר) להולכי רגל ותרשם על כך זיקת הנאה בספר רישום המקרקעין.
- ב. השטח המסומן בתשריט בקו מרוסק ירוק תחום בין שני קוים מרוסקים מצביע על מעבר לציבור בתוך המבנה בקומת קרקע בלבד. רוחב המעבר 6.0 מ'. מקומו של המעבר יקבע לפי הנחיית מסמך הבינוי. מיקומו הסופי יקבע ע"פ הוראות מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה ותרשם על-כך הערה בפנקס רישום המקרקעין בדבר מעבר בתוך המבנה בזיקת הנאה לציבור.

מ.א.

12. טבלת מגרשים וזכויות בניה

מצב מוצע										מצב קיים לפי ר"ג/51001/א לפי ר"ג/מק/1168									
מס' קומות	זכויות בניה במ"ר			מגרש מס' מס' חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	זכויות בניה במ"ר			מס' חלקה	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	זכויות בניה במ"ר			מס' חלקה			
	מתחת לקרקע	שטחי שרות	מעל הקרקע				מתחת לקרקע	שטחי שרות	מעל הקרקע				מתחת לקרקע	שטחי שרות	מעל הקרקע				
50+5 מרתפי חניה	33260	18300	22282	מגרש מס' 1	6050	16	33260	18300	22282	מגרש מס' 1	16	3349	מגורים מיוחד	33	272	6207			
			1000	מסחר					1011	מסחר					273				
			6652	מגורים					10110	סה"כ					271				
			29934	סה"כ		15						3235	מגרש מיוחד	34	260				
					30										267				
					604										270				
					6684							6684			256				
			29934	סה"כ			28650	8150	19946						265	סה"כ			
					753	2						753	מגרש מיוחד	4		6207			
					18	44													
					753	סה"כ													
					7437	סה"כ						7437							

* כולל שטחי שרות עבור 50 מקומות חניה עבור מגרש מס' 4 שבתכנית ר"ג/792

נ.ח

13. זרכים וחניות

- א. הסדרי החניה בקומות החניה התת-קרקעיות יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ב. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
- ג. שינויים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה ובאישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת ז.
- ד. תהיה הפרדה בין חניה המיועדת למגורים לבין חניה לשאר שימושים.
- ה. נספח התנועה מחייב בכל הוראותיו למעט הסדרי חניה בתוך המגרשים.
- ו. במגרש מס' 1 יתווספו 50 מקומות חניה עבור מגרש מס' 4 שבתכנית ר"ג/792 כמתחייב ממנה.
- ז. כביש הטבעת (דרך מס' 4) - יבוצע בשני שלבים עפ"י נספח התנועה לעת ביצוע מגרש מס' 31 כפי שנקבע בתכנית ר"ג/מ"ק/1168.

14. הוראות מיוחדות

- 14.1 נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים :
- א. קונטור המבנים יהיה עפ"י קוי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.
- ב. גובה המבנים ומספר קומות כולל.
- ג. קוי בנין ומידות.
- ד. הככר תהיה ככל שניתן ללא אלמנטים תלת מימדיים בולטים (למעט פרגולות כחלק מתכנית הפיתוח).
- 14.2 יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת תדירת מי שטפונות בנחל איילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- 14.3 ביצוע הגשר להולכי רגל יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.
- 14.4 חומר הגמר באישור הועדה המקומית ומהנדס העיר.

15. תוכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיריה אישר תוכנית פיתוח, שעיקריה מופיעים בנספח הבינוי.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול : קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, רהוט רחוב, נטיעות, גינון וכיו"ב.
- ג. השטח הפרטי הפתוח (ככר הכניסה) יהיה במפלס המדרכה של רח' בצלאל.
- ד. השטחים שמסביב לבנינים מיועדים למעבר חופשי. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות.
- ה. בשטח הפרטי הפתוח יהיה מילוי קרקע של לפחות 1.5 מ' המאפשר בית גידול לעצים.
- ו. באזור זיקת הנאה לציבור שטח הגינון לא יפחת מ-30% משטח האזור.

N.F

16. תשתיות

בשטח תוכנית זו יותקנו קוי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים והעיריה תהיה רשאית להעביר בתחום המגרשים מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או בא-כוחו.

17. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

18. הוראות לביצוע חלוקה חדשה (רישום כפנקס המקרקעין)

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בתכנית ובטבלאות האיזון.
- ב. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ג. כל השטחים הציבוריים והדרכים יירשמו ע"י העיריה.
- ד. במגרש מס' 1 תרשם זיקת הנאה לדרך לכלי רכב לטובת מגרש מס' 4 שבתוכנית ר"ג/792 כמתחייב ממנה ותרשם בספר רישום המקרקעין.

19. תנאים למתן היתר בניה

- 19.1 היתרים במתחם נשוא תוכנית זו יינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלהלן:
- אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.
 - אם בוצעו 100,000 מ"ר מצטבר מסך הבניה בכל מתחמי הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא-הילל - ביאליק.
 - אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר זיבוטינסקי כולל החיבור בתחום תל-אביב. במישוב השטחים, לצורך עניין זה, מ"ר מגורים ייחשב כ-1/3 מ"ר של משרדים.
- באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- 19.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.
- 19.3 תנאי להוצאת היתר בניה הוא הבטחת ביצוע כביש הטבעת שבתחום התכנית.

20. זכויות בניה מתכלות

באם לא יוצא היתר בניה והתחלת ביצוע תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה על פי תכנית זו תתבטלנה והן תהיינה עפ"י תכנית ר"ג/מק/1168 על כל תיקוניה. התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה.

21. הריסה
הבניינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בניינים הינם בניינים להריסה לפני מתן היתר בניה למעט הבניין בחלקה 275 שייהרס עפ"י תכנית ר"ג/מק/1168.

22. שימוש חורג
יינתן שימוש חורג ל-3 שנים לבניינים הקיימים בשטח התוכנית.

23. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

24. זמן ביצוע התוכנית
תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

25. הוצאות התוכנית
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

N.A

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1231/72
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
שמאל לסקר
 מ"ר הועדה המקומית

26 חתימות :

..... יוזם התוכנית -

..... בעלי הקרקע -

תכנון יזום והדסה בע"מ
 רח' בצלאל 28 ת"ג 2521
 א"מ א"ב טל: 7549954 פקס: 7549950

..... עורכי התוכנית -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
 ת.ב.ע מס' ר"ג/1231 תכנית מוקדמת מס' 1231
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 980014 מיום 11.7.99
 מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 643 מיום 20.3.08
 בשיבתה מס' _____ מיום _____ ובישיבתה מס' _____ מיום _____
 מנהל העיר
 תאריך
 יו"ר הועדה
 תאריך

792/א; 5/1001/א; 1168/א; 349/א; 3/א/340; 1.340/א; 980022; 11.7.99; 980022; 7.01.01

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב 15-א
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1231/72
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום _____
 מ"ר הועדה המקומית

מאשרת

✶

שאול אשרת - שמאי מקרקעין

רח' אסתר המלכה 4, הרצליה 46853

טל: משרד - 09-9591546, בית - 09-9508911, פקס - 09-9508855

2 ליוני 2000
מס': הע/750/99

26-01.01
1
הכניית שיקומים

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מינהל הנדסה
עיריית רמת-גן
רח' המעגל 26
רמת - גן

א.נ.ג.

הנדון: טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1231

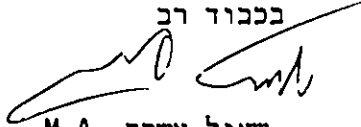
1. רצ"ב טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1231.
2. להלן העקרונות השמאיים והתכנוניים אותם הבאתי בין היתר בחשבון בהכנת טבלת האיזון ולוח ההקצאות:
 - 2.1 טבלת האיזון ערוכה בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 - 2.2 השווי היחסי של החלקות הרשומות נגזר במצב הקודם, משווין היחסי כפי שנקבע להן במגרשים החדשים 12 ו-13 בתכנית רג/1105, ומגרשים חדשים 33, 34 הזהים להם בכל, בתכנית רג/מק/1168.
 - 2.3 במצב התכנוני החדש אוחדו מגרשים 33, 34 למגרש מס' I ביעוד אזור מיוחד והופרש שטח ביעוד דרך, להרחבת רחוב בצלאל.
 - 2.4 השווי היחסי של המגרשים נותר ללא כל שינוי גם במצב החדש בו נקבעו זכויות בניה מוגדלות ושימושים למסחר, משרדים ומגורים הכל כמפורט בתקנות התכנית.
 - 2.5 היחסיות בין המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש נשמרת ללא כל תשלומי איזון.
 - 2.6 לא הובאו בחשבון הכנינים הקיימים בשטח, באשר אלו מיועדים להריסה עוד בהתאם לתכניות המאושרות הקודמות.

~.x

השימוש הטוב והיעיל היה, בכל מקרה, בהריסת המכנים הקיימים וכניה
חדשה במקומם.

2.7 הבעלים הרשומים של החלקות הכלולות בתכנית, יקבלו את חלקם היחסי
במגרש החדש כהתאם לטבלת האיזון ולוח ההקצאות. החלק היחסי ייגזר
מכל שימוש ושימוש כנפרד. חלוקת הזכויות בין הבעלים הרשומים של
אותה חלקה, תעשה לפי חלקם הרשום בלשכת רשם המקרקעין.

בכבוד רב



שאול אשרת M.A.
שמאי מקרקעין

תאריך: 26.11.00

N.K

מס': טב/750

טבלת איזון ולוח הקצאות לתכנית רג/1231

מ צ כ מ ו צ ע						מ צ כ ק י י מ						
חלומי	שווי	שווי	ייצור	שטח	מגרש	שווי	שווי	ייצור	שטח	חלקות	מס'	גוש
איזון	יחסי	כמ"ר	אקוילנטי	המגרש	מס'	יחסי	כמ"ר	אקוילנטי	במ"ר	מקורות	זמני	
א י ן ת ל ש ו מ י א י ן	0.2301	6,889	מגרש מיוחד	6,050	1	0.2301	4,480	מגרש מיוחד	3,449	272	33	6207
	0.0985	2,948				273						
	0.1009	3,020				271						
	0.0898	2,690				276						
	0.0952	2,851				269						
	0.0976	2,922				260	34					
	0.0985	2,948				267						
	0.0965	2,888				270						
	0.0928	2,779				256						
	1.00	29,934					6,050			סה"כ		
-	-	דרך	30	43								
-	-	דרך	604	45								
1.00	29,934		6,684	סה"כ	1.00	19,466		6,684	סה"כ			

- לפי תכניות מאושרות רג/1001/5, רג/מק/1168
תאריך: 2.6.00
תאריך: 26.11.00



[Handwritten signature]

792/511001; 1168/1168; 340/340; 340/340
7.01.01 ו' 2001; 12.12.99 ו' 990022; 11.7.89

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב 7-א
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אשור תכנית מס' 1231/א
התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
חלל מיום
יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
1231
ת.ב.ע. מס' ר"ג/ תכנית מוקדמת מס'
99.0014
בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' מיום
643
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' מיום 20.3.00
בשיבתה מס' מיום ובישיבתה מס' מיום
מהנדס העיר
יו"ר הועדה
תאריך

מס': טב/750ג'

נספח לטבלת הקצאות לתכנית רג/1231

מצב מוצע			מצב קודם				
החלק היחסי של הכעלות במגרש החדש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש	החלק הבעלות בחלקה	שם הכעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
0.2301	6050	1	בשלמות	לוקסמבורג - תרופות בע"מ	697	272	6207
			14/27 13/27	אברהם לוקסמבורג אליהו לוז	932	273	
0.0985			1/4	מרקוביץ דוד	697	271	
			1/4	מרקוביץ דוד			
			1/2	מרקוביץ (ליברמן) שרה			
0.1009			בשלמות	מכון היהלומים בע"מ	714	276	
0.0898			בשלמות	יהלומי שכטר בע"מ	636	269	
0.0952			בשלמות	מזל וברכה (1970) בעמ	674	260	
0.0976			בשלמות	חלקה 267 בגוש 6207 בע"מ	691	267	
0.0985			בשלמות	שביט ארי	697	270	
0.0965			בשלמות	שנהב בניה והשקעות בע"מ	683	256	
0.0928			3/4	גלאון חוה גלאון ניר גלאון (שימשי) זהכית גלאון ליעם	657	265	
			1/12				
			1/12				
			1/12				
בשלמות	30	43	עיריית רמת גן				
בשלמות	604	45	עיריית רמת גן				
	6684				6684		סה"כ



תאריך: 2.6.00
תאריך: 26.11.00
משרד הפנים מחוז תל אביב
חוקת תכנון והבניה
אישור תכנית מס' 1231
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"תחזוקת המחוזית