



19.8.02  
מוקדמת מס' 7

14.7.02

מהדורה מס' 18

## מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג / 1173

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ר"ג / 838

### 1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג / 1173 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ר"ג / 838.

### 2. מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת את המסמכים כמפורט להלן :

- א. 5 דפי הוראות בכתב להלן : "התקנון".
- ב. 1 גיליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 תרשים סביבה, 250 : 1 מצב קיים ומצב מוצע. להלן : "התשריט".
- ג. נספח תנועה ותכניות חניה. הכולל תוכנית בינוי בק"מ 1:250 , 1:500.

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 3. מקום התכנית :

מחוז : תל - אביב  
נפה : תל - אביב - יפו  
עיר : רמת - גן  
ברחוב : החלזון 5 במתחם הבורסה  
בין חלקות 130,132,133,134,135,136 בגוש 6109 ובין רחוב החלזון

### 4. שטח התכנית :

שטח התכנית 2.094 דונם.

### 5. תכולת התכנית :

התכנית חלה על השטחים התחומים בתשריט בקו בצבע כחול כהה.  
גוש : 6109  
חלקות : 379,378,376

### 6. יוזם התכנית :

חברת "אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ".  
רחוב גולומב 27, פ"ת  
טלפון - 9347768 - 03

7. בעל הקרקע : חב' "אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ".  
רחוב גולומב 27, פ"ת  
טלפון - 9347768 - 03

8. עורך התכנית : "כהנא אדריכלים" ע"י טלי ודוד כהנא  
רח' התע"ש 1, ר"ג  
טל : 6131361 - 03  
פקס: 6131318 - 03

9. מטרת התכנית : 1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה מיוחדת לאזור מגרש מיוחד (אזור תעסוקה).  
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למבנה בן 13 קומות למשרדים מעל קומת קרקע למסחר + קומת גג ומעל - 4 קומות מרתף.  
סה"כ שטח עיקרי 6622 מ"ר, . סה"כ שטח שירות מעל הקרקע 3,890 מ"ר סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 9460 מ"ר.

#### 10. הוראות התכנית:

10.1. תכליות מותרות : א. מסחר - בקומת קרקע בלבד בשטח עיקרי של עד 20% שטח המגרש.  
ב. משרדים - בקומות העליונות ובקומת קרקע .

10.2. שטחי הבניה : סה"כ שטח עיקרי 6622 מ"ר, . סה"כ שטח שירות מעל הקרקע 3,890 מ"ר סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 9460 מ"ר גובה הבנין 13 קומות מעל קומת קרקע, ו- 4 מרתפי חניה + קומה טכנית בגג.

10.3. קווי בנין : קו הבניין לחזית : לפי התשריט (קו אפס) מלבד המרתפים (ראה סעיף חניה)  
קו הבניין אחורי : 5 מ'.  
קו הבניין הצדדי לצד מערב: לפי התשריט.  
צד מזרח: לפי התשריט.

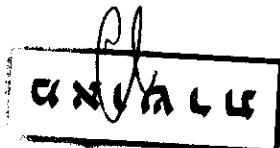
10.4. גמר המבנה : גמר המבנה יהיה מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

10.5. עיצוב המבנה : הבינוי הינו מנחה העמדה הסופית של הבניין ועיצובו יהיה באישור אדריכל העיר.

10.6. גובה המבנה: גובהה אבסולוטי של המבנה יהיה עד גובה של 84.10 מ' מעל פני הים.

10.7. מרתפים : א. תכליות מותרות: חניות, מעברים, מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.  
ב. קווי בנין: ראה סעיף חניה.  
ג. מספר קומות מרתף: מספר קומות מרתף יהיה 4 קומות ובמידה ולא יתאפשר פתרון למקומות חניה עפ"י התקן, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בנית מרתף נוסף וזה לא יהיה סתירה לתכנית לרבות שטח שירות בגין קומה זו.

10.8. תכנית פיתוח: תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח המדרכה בחזית המגרש, לרבות שתילת עצים / צמחיה עפ"י דרישת מהנדס העיר. כולל בית גידול לצמחים בעומק 1 מ' מעל גג המרתף העליון.




10.9. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים לפי תכנית מתאר רג / 838									
גוש	חלקה מס'	שטח חלקה במ"ר		יעוד	שטח הבניה % - ב	מספר קומות	קוי בנין		
		במ"ר	במ"ר				קדמי	אחורי	צדדי
6109	128	1040	989	תעשייה מיוחדת	275	7 קומות טיפוסיות מעל ק. קרקע ומעל 2-3 מרתפים	0	5	6*
			51						
	129	1054	903	תעשייה מיוחדת	275				
			151						
סה"כ		2094							

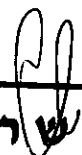
מצב מוצע													
גוש	חלקה מס'	שטח חלקה במ"ר	יעוד	שטח בנוי במ"ר			מספר קומות	קוי בנין					
				עקרי	שרות על קרקעי	שרות תת קרקעי		קדמי	אחורי	צדדי			
6109	379	1892	מגרש מיוחד (תעסוקה)	6622	3890	9460	13 קומות מעל ק.קרקע+ קומת גג ומעל 4 מרתפי חניה	0	5	לפי תשריט **			
											דרך קיימת	51	376
												151	378
		2094											

\* קו בניין צדדי יהיה בהתאם למס' הקומות בבניין עד 4 ק' יהיה קו בניין צדדי 3 מ' (למעט בגבול המזרחי שם יהיה קו הבניין המזרחי 4 מ') ויעלה בהדרגתיות בהתאם למספר הקומות ב - 0.5 מ' לכל קומה נוספת.

\*\* ראה סעיף 10.3 "קווי בניין".

  
מאשרת

11. זיקת הנאה: תינתן זיקת הנאה לציבור בשטח המסומן בתשריט שתירשם בלשכת רישום מקרקעין.
12. יחס לתכניות אחרות: א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מפורטת רג/838 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.  
ב. בכל מקרה של ניגוד או ספק בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית ראשית יקבעו הוראות תכנית זו.
13. חפירה ודיפון: יהיה בסמכותה של הועדה המקומית בזמן הפקדת התכנית להוציא היתרי חפירה ודיפון.
14. הריסת מבנים: המבנים המיועדים להריסה יפוננו ויהרסו ושיירי הפסולת יפוננו ע"י היזמים תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. באם סעיף זה לא ימומש תתבטל התכנית הנ"ל החלה על השטח.
15. חניה: א. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת קבלת היתר הבניה.  
ב. ניתן יהיה באישור מיוחד של הועדה המקומית לאשר בניית חניון תת-קרקעי מתחת למדרכות עד קו אבן שפה ומתחת למפרצי חניה בהסכם עם עיריית ר"ג עם זכות מעבר לשרותי הנדסה ומתחת למפרץ החניה עד גובה 2 מ'.  
ג. נספח תנועה – כניסות ויציאות של רכבים למבנה יהיו עפ"י ניספח התנועה המצורף לתכנית.  
ד. סידור מקומות החניה הינו מנחה בלבד ושינוי בו לא יהווה שינוי לתוכנית.  
ה. כל החניה תת קרקעית.
16. תנאי למתן היתר: א. אישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית ר"ג.  
ב. הבטחה של תחזוקה ברמה גבוהה של הבנין להנחת דעתה של הועדה המקומית.  
ג. אישור תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 10.8 לעיל.
17. גביית הוצאת התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.
18. השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
19. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

  
מאשרת

**כהנא אדריכלים**

התע"ש 1 - מחסם הבדלה ר"ג 52512  
מל: 03-61.313.61 פקס: 03-61.313.19

עורך התכנית - כהנא אדריכלים

**אדלימפיה**  
החוקות נדל"ן בע"מ

היוזם - חברת "אדלימפיה החוקות נדל"ן בע"מ"

**זועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן**

1173

ועדה מקומית

ח.ב.ע מס' ר"ג / תכנית מוקדמת מס' 980012

בחתום להחלטת הועדה בישיבתה מס' 95 מיום 12.9.01

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 651 מיום 9.9

בישיבתה מס' 655 מיום 12.6 ובישיבתה מס' 261 מיום 12.6

יו"ר הועדה

14.7.2002

ועדה מחוזית

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1173/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.6.02 לאשר את התכנית.

שמאל לסקר

מנחל מעחל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.4.02