

**מאשרת**

מוקדמו 8.4.04  
.....  
.....

9 מאי, 2001  
תבע-010-18

מרחב תכנון מקומי

רמת-גן

תכנית מתאר ומפורטת רג/ 2/1097

שינוי לתכנית מתאר: מפורטת רג/1097/1

תקנון - הוראות התכנית

תאריך: 9.2.03, 27.8.01, 23.7.01, 9.5.01

# מאשרת

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא: תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 2/1097  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת רג/ 1/1097.
2. המקום:  
מחוז: תל - אביב  
נפה: תל - אביב יפו  
רחוב: היצירה פינת רח' בצלאל
3. גוש: 6109 : חלק מחלקות 166-168, 343, 358, 313, 309, 347  
חלקות נושאות זכויות המשתתפות בתכנית:  
א. חלקות: 165, 166, 168, 169 בגוש 6109 { מגרש זמני מס' 2 א' עפ"י רג/1097/  
וחלקות: 277, 329, 330, 331 בגוש 6207  
ב. מגרש זמני 1/347 בגוש 6109
4. גבול התכנית:  
כמסומן בקו הכחול בתשריט בצפון - רח' היצירה, בדרום - בית היהלום.  
במזרח - בית סילבר, במערב - רח' תובל.
5. שטח התכנית:  
3.704 דונם.
6. בעלי הקרקע:  
אמד חברה לפיתוח נכסי דלא נידי בע"מ, חברת ש.א.פ. בע"מ, עיריית רמת גן,  
אביב ושות', מגדל רמת גן (1986) בע"מ.
7. יוזם התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת - גן
8. עורך התכנית:  
א. רובין אדריכלים בע"מ טל': 03-5227899 פקס: 03-5227897
9. מסמכי התכנית:  
א. דפי הוראות בכתב להלן "תקנון"  
ב. תשריט ערוך בק"מ 500:1 להלן "תשריט"  
ג. 3 דפי נספח בינוי. תכנית הבינוי מחייבת בכל הנוגע לקונטור החיצוני של המבנה ולסימון  
תוספת הבניה המבוקשת ובכל יתר הנושאים והחלוקות הפנימיות היא  
מנחה בלבד.  
הערה: המסמכים מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

## מאשרת

11. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.

12. מטרות התכנית:

1. תוספת שטח של 225.0 מ"ר במפלס 4.30 + לשימוש משרדי הנהלת מרכז התרבות ושינוי שטח של 275.0 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים לשימוש משרדים במפלס 72.0 + ללא שינוי במעטפת הבנין הקיים.

גובה הבנין, סה"כ 18 קומות משרדים מעל 4 קומות חניה תת-קרקעית, 3 קומות חניה על קרקעית + 2 קומות מסחריות וכיכר ציבורית, קומה טכנית חלקית. קומה 18 חלקה טכנית וחלקה משרדים וגג ללא שינוי בגובה האבסולוטי של הבנין  $98.00 = + 84.00$

13. ראה טבלת זכויות בניה בהמשך:

# מאוסנת

1.13. טבלת זכויות בניה

א. מצב קיים לפי רג1097/1

קווי בנין	סה"כ הבנין		שטחי שרות (מ"ר)										שטח עימושים (מ"ר)	יעוד	קומה	מיקום	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
	% המגרש	מ"ר	% משטח מגרש	סה"כ מ"ר	הצר משק	מבואות וחדרי מדרגות	הניה	אחסנה	מוטקנים ומערכות טכניות	מוקלט מ.מ.מ.	שטח עיקרי							
לפי תשריט	423.4	15,895	423.4	15,895		480	15400			15				הניון	4 קומות מרתף			
	39.8	1491	23.7	890		360		300	230					מסחר	קרקע תחתונה- בניסה			
	34.6	1,300	34.6	1,300			1300							הניון	קומת בנינים			
	34.6	1,300	8.0	300										מרכז תרבות ואודיטוריום עירוני	קומת קרקע עליונה- ככר			
	19.9	745	13.2	495	85	80	230	100						מסחר				
	122.0	4,570	88.9	3,335		135	3200							מרכז תרבות ואודיטוריום עירוני	1- חניון			
	332.0	12,480	57.3	1,610		1,250				360				משרדים	2- קומה מפלשת 3-16			
			32.3	540		420				120				משרדים	16-19			
	14.8	555	4.0	153		105			18	30				משרדים	20			
	14.8	555	14.8	555		30			525					קומה טכנית	21			
	6.6	315	6.6	315					315					גגות				
	1,043.7	39,206	715.7	26,128	85	2,995	20,735	400	1,088	525				סה"כ				
																		מגרש זמני מס' 347/1
																		מגרש זמני מס' 3050 + 654

הערות: בעת ביצוע תותר העברת אחוזי בניה בין חלקי השרות

**מאשרת**

ב. מצב מוצע

קווי בנין	סה"כ הבנין		שטחי שרות (מ"ר)										שטח עיקריים (מ"ר)	יעד	קומה	מיקום	שטח (מ"ר)	מגרש
	% משטח המגרש	מ"ר	% משטח מגרש	סה"כ מ"ר	הצר משק	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מ.מ.מ. מקלט	שטח עקרי							
לפי תשריט	אזורי	קדמי	423.4	15,895	423.4	15,895	480	15,400	300	230	15	שטח עקרי	הניון	4 קומות מרתף	מתחת לקרקע מעל הקרקע	3050 + 654	מגרש זמני	מס' זמני 'א2'
			39.8	1,491	23.7	890	360					601	מסחר	קרקע תחתונה- בניסה				
			34.6	1,300	34.6	1,300		1,300				1,000	הניון	1 קומת בנינים				
					8.0	300						225	מרכז תרבות ואודיטוריום עירוני ומשרדי הנהלה	2 קומת קרקע עליונה- ככר				
			41.1	1,525	13.2	495	80	230	100			250	מסחר	3 - חניון				
			19.9	745	88.9	3,335	135	3,200				495	מרכז תרבות ואודיטוריום עירוני	4 - קומה מפלשת וחניון.				
			122.0	4570	19.7	740	135	605				7,660	משרדים	5 - 16				
			332.0	12,480	57.3	1,610	1,250				360	2,670	(קומות 1-12)	17 - 20				
					32.3	540	420				120	402	(קומות 13-17)	21				
			14.8	555	4.0	153	105			18	30	275	משרדים + שטחים טכניים	22				
			14.8	555	7.6	280	30			250			גגות					
			6.6	315	6.6	315				315			סה"כ					
1,049.0	39,431	719.3	25,853	85	2,995	20,735	400	813	525	13,578								

הערות: בעת ביצוע תותר העברת אחוזי בניה בין חלקי השרות

# מאשרת

- 14.1. התכליות והשימושים המותרים באזור יהיו:  
א. התכליות - 1. במפלס 4.30 + - תוספת השטח - משרדים לשימוש הנהלת מרכז התרבות.  
2. במפלס 72.0 + - משרדים ושטחי שירות כולל מתקנים
- 14.2. תקן החניה למתחם כולו יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה או עפ"י דרישות מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
15. רישום שטחים: משרדי המרכז לתרבות יהיו שטחים בנויים למטרות ציבוריות וירשמו על שם עיריית רמת גן כחלק מהמרכז לתרבות בכפוף להסכם שיערך בין עיריית ר"ג והועדה המקומית לבין חברות ש.א.פ. וא.מ.ד.
16. תנאי לאיכלוס השטח (העיקרי) במפלס 72 +:  
רישום הערת אזהרה לטובת עיריית רמת גן על התחייבות חברות ש.א.פ. וא.מ.ד. לרישום השטחים הציבוריים במפלס 4.3 + ע"ש עיריית ר"ג.  
רישום השטחים הציבוריים יתבצע לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום איכלוס הקומה במפלס 72 +
17. מיקום מתקני מזוג אויר:  
בתוך שטח הגג הכלוא ע"י קיר צילינדר
18. נספח בינוי  
נספח הבינוי המצ"ב מהווה חלק ממסמכי התכנית.  
שינויים קלים בעקבות התכנון המפורט של המבנה הציבורי לא יהוו שינוי לת.ב.ע. למעט קווי הבניין, מספר מקומות ישיבה, גובה אבסולוטי של המבנה הציבורי.
19. היטל השבחה:  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
20. הוצאות: הוצאות התכנית יגבו מהבעלים על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם יקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף, למעט עלות הכנת התכנית ע"י עורכי התכנית אשר תשולם ע"י חברות א.מ.ד. וש.א.פ.
21. כפיפות:  
תכנית זו כפופה להוראות תוכנית רג 1/1097 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.
22. זמן ביצוע:  
הפרויקט יבוצע ויושלם תוך 1 שנה למבנה לצורכי ציבור (מרכז תרבות ואודיטוריום עירוני) מאישור התכנית ועבור משרדים 4 שנים מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/ 2/1094 תכנית מוקדמת מס' \_\_\_\_\_

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 200/112 מיום 12.8.01

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 681 מיום 30.12.98

בהתאם לסעיף 108 של חוק רתב"ן ורפ"ת

בשיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ ובישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

מנהל העיר \_\_\_\_\_

27.4.2004

תאריך \_\_\_\_\_

23. חתימות:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

חברת ש.א.ס.  
בשרבון מוגבל

א.מ.ד. פיתוח  
נדל"ן והשקעות בע"מ  
ח.צ. 540023594

עורך הבקשה:

א. רובין  
אדריכלים בע"מ  
רח' המלך ג'ורג' 90 ת"א 64338

משרד המנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2/1094 / ר/

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
התכנית מאושרת מכח

ביום סעיף 108 (א) לחוק התכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

17.5.04