

**מאושרת**

₪ 5,01  
הכנית מוקדמת מס'

RASHI-8607I2  
16 אפריל 2001

**מרחב תכנון מקומי - ר"ג**

**תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1067 / 2**

**מתחם רש"י**

**שינוי לתכניות מתאר ר"ג/340 , ר"ג/340/ג', ר"ג/340/ג/1,  
ר"ג/340/ג/3**

**תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**

**היוזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן

**המתכנן:** זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ  
רח' יגאל אלון 159, תל-אביב  
טלפון : 03-6950557

N.K.

## מרחב תכנון מקומי - ר"ג - תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1067 / 2

### מתחם רש"י

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1067 / 2 מתחם רש"י שינוי לתכנית ר"ג/ 340  
ר"ג/340/ג, ר"ג/1/ג/340, ר"ג/3/ג/340.  
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

#### 2. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 2.1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית "התקנון")
  - 2.2. תשריט ערוך בקנ"מ. 1 : 250
  - 2.3. נספח בינוי ערוך בקנ"מ. 1 : 250
  - 2.4. נספח תנועה וחניה מנחה שלב א' ושלב סופי ערוך בקנ"מ. 1 : 500
  - 2.5. טבלאות איזון

#### 3. מיקום התכנית:

נפה: תל-אביב - יפו  
מחוז: תל-אביב  
עיר: רמת-גן  
רחוב: רש"י  
גוש: 6204  
חלקות: 285, 293, 313, 314, 315,  
חלק מחלקה 73

#### 4. ציונים בתשריט:

כמסומן במקרא לתשריט.

#### 5. תחולת התכנית:

5.1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

· ~ . K

5.2. גבולות התכנית:

בצפון: חלקות 294, 282, 460, 459  
בדרום: חלקות 522, 88, 289  
במזרח: רח' סוקולוב וחלקה 294  
במערב: רח' רש"י

6. שטח התכנית:

2986.5 מ"ר

7. יוזם ומגיש התכנון:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - רמת-גן.

8. בעלי הקרקע:

שונים

9. עורך התכנית:

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ, רח' יגאל אלון 159, ת"א

10. מטרות התכנית:

לשנות את תכניות ר"ג/340, ר"ג/340/ג, ר"ג/340/ג1, ר"ג/340/ג3 כדלקמן:

10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' ואזור מסחר לאזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח.

10.2 קביעת עקרונות בניה למגרש מאוחד לפי נספח בינוי מצורף.

10.3 קביעת זכויות בניה כלהלן:

יבנו 2 בניינים בני 14 ו-12 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה בגובה כ-6 מ' ומעל 2 מרתפי חניה. (הבניין המזרחי יהיה בן 14 קומות והבניין המערבי יהיה בן 12 קומות)

מספר יח"ד:	102	יח"ד
שטחים עיקריים:	6,683	מ"ר
שטחי שרות על קרקעיים	3,970	מ"ר
שטחי שרות תת-קרקעיים	4,500	מ"ר
10.4 יצירת ארקדה לאורך רח' רש"י.		
10.5 קביעת שטחים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.		
10.6 ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.		

## 11. הוראות התכנית:

- 11.1 הוראות התכנית בחלקות שבתחום התכנית:
- 11.1.1 התכנית כוללת שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- 11.1.2 השטח של יחידת דיור יהיה לא פחות מ- 65 מ"ר (שטח עיקרי).
- 11.1.3 תותר בניית מחסנים דירתיים במרתפים בשטח שלא יעלה על 6.00 מ"ר נטו ליחיד (כלול בשטח השרות המופיע בטבלת זכויות הבנייה).
- 11.1.4 גובה קומת הכניסה יהיה כ- 6 מ'.
- 11.1.5 פיתוח החצרות, העיצוב הארכיטקטוני (המחייב אחידות בחזיתות הבניינים לאורך רח' רש"י) וחומרי הגמר יהיו בהתאם לדרישת מהנדס העיר של רמת-גן ובהתאם לתכנית פיתוח אחידה.
- 11.1.6 תיקבע זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט שתירשם בלישכת רישום מקרקעין.
- 11.1.7 לאורך רח' רש"י תהיה בקומת הקרקע ארקדה ברוחב 3.8 מ'.
- 11.1.8 כל איחוד חדש וחלוקה חדשה אשר יבוצע יהיה בהתאם לפרק ג' סימן ז' - לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ללא הסכמת בעלים.
- 11.1.9 מעל תקרת המרתף העליון תהיה שכבת אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעות עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 11.2 קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה.
- תותר בניית קומת גג חלקית של 50% משטח הדירות בקומה הגבוהה ביותר אך לא יותר מ- 40 מ"ר (לכל יחידת דיור). (שטח קומת הגג החלקית כלול בשטח העיקרי המופיע בטבלת זכויות הבניה). בניה בקומת הגג החלקית מותרת בכך שהשטח בקומת הגג החלקית ובקומה העליונה יהיה שייך ליחידת דיור אחת וירשם כך בספר רשום המקרקעין. בכל מקרה העליה לקומת הגג החלקית תהייה מתוך דירה עליונה בלבד.
- 11.3 קביעת זכויות בניה כלהלן:
- יבנו 2 בניינים בני 14 ו- 12 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת כניסה בגובה כ- 6 מ' ומעל 2 מרתפי חניה. (הבניין המזרחי יהיה בן 14 קומות והבניין המערבי יהיה בן 12 קומות)

מספר יח"ד:	102	יח"ד
שטחים עיקריים:	6,683	מ"ר
שטחי שרות על קרקעיים	3,970	מ"ר
שטחי שרות תת-קרקעיים	4,500	מ"ר

מס' קומות	גובה בנין במ' / גובה בנין במ'	מס' יח"ד	מבצ מוצע				מבצ קיים				גוש					
			מס' יח"ד זכויות בניה	זכויות בניה יעד קרקע	שטח המגרש - אחוזי הפקעה	מגרש / חלקה מס' / חלקה מס'	מס' יחידות מסחר	מס' יחידות מסחר במעל	מס' יחידות מסחר ומס' מותרים לבניה	זכויות בניה ב-%		יעוד קרקע לפי רגס/3402 כל תיקוניה זכויות בניה במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה מס' / מס' חלק מחלקה		
															מס' יח"ד זכויות בניה	מס' יחידות מסחר
14 ו 12 קומות +	55.3	102	15153	4500	3970	6683	מגורים מיוחד כולל שפי"פ 480 מ"ר	2227.5	2.1	2 יח"ד	11+4 יח"ד	מגורים ג' הרחבת דרך 5 מ"ר	571 מ"ר	576	313	6204
קמת גג חלקית מעל מפלס כניסה דו קומתי ומעל 2 קומות מרחף הניה יש אפשרות לכרתף הניה לפרט שלישי										1 יח"ד	11+2 יח"ד	מגורים ג' הרחבת דרך 7.5 מ"ר	588 מ"ר	588	314	
											196 מ"ר	מסחר: 35% מגורים 12 יח"ד	669 מ"ר	669	315	
										12 יח"ד	10+6 יח"ד	הרחבת דרך 109 מ"ר	516 מ"ר	516	293	
								121.5	2.2							
								516	285					516	285	
								121.5	73.2					121.5	121.5	
		102	15153	4500	3970	6683		2986.5		3 יח"ד	196 מ"ר		2986.5	2986.5		סה"כ
										15 יח"ד	56 יח"ד					

F:\MYDOC\RASHI\TAVLA-R3.DOC

(1)

13. **פינויים והריסות:**  
 הבניינים המיועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י בעלי הקרקע כתנאי להוצאת היתר בניה.
14. **תשתיות עירוניות:**  
**במידה וקימות במגרש תשתיות עירוניות, באחריות הבעלים להזיזם.**
15. **מרתפים:**
- 15.1 יותרו שני מרתפי חניה
- 15.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מרתף חניה שלישי רק אם שוכנעה כי לא ניתן להתקין את מלוא תקן החניה בשתי הקומות.
- 15.3 קווי הבניין במרתפים 2 ו-3 יחרגו לתחום זכות הדרך של רח' רש"י עד 3 מ'. יתרת קווי הבנין למרתפים יהיו עד גבולות המגרש.
16. **חניה:**
- 16.1 נספח התנועה מחייב למעט סידור מקומות החניה, הרמפות הפנימיות ומיקום גרעיני המבנים.
- 16.2 מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
- 16.3 שטח המרתפים מתחת לרחוב רש"י יהיה בבעלות העיריה ויוחכר לבעלים פרטיים.
- 16.4 קווי הבנין של מרתף עליון לכיוון רח' רש"י יקבע כך שתינתן זכות מעבר לתשתיות מתחת למדרכה עד לעומק מינימלי של 2 מ' (מתחת לפני המדרכה) בהתאם לסעיף 16.3 לעיל.
17. **שטח מעבר לציבור:**  
 על השטח הפרטי הפתוח המיועד למעבר הציבור, תרשם זיקת הנאה לציבור בספר רשום המקרקעין וישמש כמעבר להולכי רגל.
18. **הוראות בניה, נספח בינוי:**
- 18.1 נספח הבינוי מצביע על מגמות התכנון בלבד, מלבד קוי בנין, גובה אבסולוטי ומס. קומות לגביהם הנספח מחייב. הצורה המדוייקת והסופית תקבע על פי תכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג.
- 18.2 קווי הבנין:  
 קווי הבניין מעל ומתחת למפלס הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
- 18.3 חומרי הגמר:  
 חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים כגון אבן נסורה או שווה ערך באישור מהנדס העיר.

- 19. תנאים להוצאת היתרי בניה:**
- 19.1 בחניונים תת-קרקעיים תותקן מערכת אוורור בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן.
- 19.2 אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- 19.3 לא תותר הוצאת היתר בניה לפני הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול: עיצוב אחיד של הארקדה לאורך רח' רש"י, פתרון הכניסות לחניון, ניקוז השטח, גדרות, פרוט שטח הגינות. סידור פינוי אשפה, שטחים מרוצפים, תאורת גן וכו'.
- 19.4 היתר הבניה יהיה מותנה באישור מחלקת התנועה לשלבי ביצוע מבחינה תנועתית.
- 20. גביית הוצאות התכנית:**
- 20.1 הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה מהבעלים על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם ישוערך ויקבע כיום אישור התכנית למתן תוקף.
- 20.2 כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
- 21. יחס לתכניות אחרות:**
- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רג/ 340 / ג על כל תיקוניה למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין שתי התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.
- 22. היטל השבחה:**
- תכנית זו כפופה להיטל השבחה כחוק.
- 23. רישום בספרי המקרקעין:**
- 23.1 הרישום יעשה על סמך מפה לצרכי רישום בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על פי טבלת האיזון המצורפת לתשריט.
- 23.2 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית רמת-גן.
- 23.3 תרשם זיכת הנאה לציבור הולכי הרגל על פי המסומן בתשריט השטח המיועד לשטח פרטי פתוח הצבוע בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בצבע ירוק כהה.
- 23.4 תרשם זיכת הנאה לציבור הולכי רגל בשטח מקורה (קולונדה) במגרש 2.1 ברוחב 2.4 ובשטח 58 מ"ר המסומן בתשריט במסגרת ירוקה כהה וקוים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור.
- 24. שלבי ומועד ביצוע התכנית:**
- במידה ולא תחל הבנייה בכל המתחם עפ"י הזכויות שנקבעו בתכנית זו תוך 5 שנים, תתבטלה הזכויות הללו, ועל המקרקעין תחולנה הזכויות עפ"י התכניות התקפות. תחילת בניה משמעותה: הוצאת היתר בניה לכל המתחם וביצוע ההריסה למבנה אחד.

25. חתימות:

יוזם התכנית:

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ  
רח' יגאל אלון 159 ת"א-67443  
טל: 6950557-03 פקס: 6956192

עורך התכנית:

20.4.2001

תאריך:

ל/340/3; ל/340/1; ל/340/4; ל/340/3  
31.7.97

12.4.99 628  
מס' 21000 702 19.6.00 693

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 2/1067  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.10.91 לאשר את התכנית.  
שמאל לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית .N.K

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
ת.ב.ע. מס' רישום: 2/1067  
970016  
בהתאם להחלטת הועדה...  
מחוקקת בהתאם להחלטת הועדה...  
מס' 21000 702 19.6.00 693