

16.7.2006

7.6.2006

7

מוקדמת מס'.....

מאשרת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1176 / 2
שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1176
ולתכנית מס' רג/ מק/ 1176 / 1

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1176 / 2 , שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1176 ולתכנית מס' רג/מק/1176/1 (להלן: "התכנית הראשית").
2. **מיקום:**
מחוז - תל-אביב
נפה - תל-אביב
עיר - רמת-גן
גוש - 6109
חלקי חלקות - 209-206, 242, 304, 331, 338 וחלקה 329 במלואה מגרשים ארעיים שעפ"י תצ"ר מס' 200/2002: 1, 2, 3, 4 רחובות: אבא הלל סילבר, הגלעד, והיוזמה
3. **שטח התכנית:** 6.716 דונם.
4. **תחולת התכנית:**
השטח המסומן בקו כחול בתשריט והכולל את גוש 6109 חלקי חלקות 209-206, 242, 304, 331, 338 וחלקה 329 במלואה.
5. **גבולות התכנית:**
ממערב - רח' אבא הלל סילבר
מדרום - חלקות 243, ח"ח 242, 244 בגוש 6109
ממזרח - רח' היוזמה
מצפון - חלקה 330 (ובנין עוז).
6. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט צבוע בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי"), נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה").
7. **יוזם התכנית:**
ששון חוגי, רח' רמבה 2, רמת-גן טל. 03-7515432
איילון אחזקות בע"מ,
איילון ח.ל.ב. נכסים והשקעות בע"מ,
ל.ר.י נכסים בע"מ, בית איילון ביטוח, אבא הלל 12, ר"ג.

ששון חוגי, רח' רמבה 2, רמת-גן טל. 03-7515432
איילון אחזקות בע"מ,
איילון ח.ל.ב. נכסים והשקעות בע"מ,
ל.ר.י נכסים בע"מ, בית איילון ביטוח, אבא הלל 12, ר"ג
עירית רמת-גן

8. בעל הקרקע:

יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים -
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי
רח' מיטב 6, תל-אביב טל. 03-5681515

9. עורך התכנית:

תוספת זכויות בניה (שטחים עיקריים + שטחי שרות) למבנה
משרדים בן 2 אגפים ושינוי הוראות התכנית הראשית בדבר גובה
המבנה וזאת ע"י:

10. מטרות התכנית:

א. הגדלת שטחי השרות באגף מס' 1 מעל ומתחת למפלס
הכניסה הקובעת, ללא הגדלת שטחי הבניה העיקריים.

ב. הגדלת שטחי הבניה העיקריים למבנה באגף מס' 2 - מ- 7,830
מ"ר ל- 12,100 מ"ר, והגדלת שטחי השרות מעל ומתחת
למפלס הכניסה הקובעת.

ג. הגדלת מס' הקומות למבנה באגף מס' 2 - מ- 18 קומות ל- 21
קומות מעל מפלס הכניסה קובעת וקומות גג, לשם השוואת
גובה ב- 2 האגפים.

ד. גובה המבנה באגף מס' 1 ו- 2 לא יעלה על גובה של 104.0 מ'
מעל פני הים לא כולל אנטנות.

ה. שינוי מהוראה זו, דהיינו: תוספת שטחים ו/או קומות,
תהווה סטייה ניכרת.

זכויות בניה וגובה המבנים:

11. הוראות התכנית:

א. תוספת שטחי שרות למבנה באגף מס' 1 מעל למפלס
הכניסה הקובעת עד 370 מ"ר. סה"כ שטחי השרות מעל
מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 5,620 מ"ר.
תוספת שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת של עד
270 מ"ר, סה"כ שטחי השרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת
לא יעלו על 16,003 מ"ר.

ב. תוספת שטחים עיקריים של עד 4,270 מ"ר למבנה באגף מס'
2. סה"כ השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא
יעלו על 12,100 מ"ר.
תוספת שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת של עד
1,890 מ"ר, סה"כ שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
לא יעלה על 5,230 מ"ר.
תוספת שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת של עד
610 מ"ר, סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה
הקובעת לא יעלו על 8,584 מ"ר.

ג. תוספת קומות למבנה באגף מס' 2 של עד 3 קומות כמפורט
בסעיף מס' 14 להלן.

מצב קיים לפי תכניות רג/1176 ו- רג/מק/1176														
מס' קומות		זכויות בניה במ"ר												
מתחת מפלס כניסה קובעת	מפלס מעל מפלס כניסה קובעת	סה"כ	שטחי שדות			שימושים עיקריים			סה"כ זכויות בניה ב- %		יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	
			סה"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	סה"כ	מסחר	משרדים	אגף 1	אגף 2				
6	30	34,080	* 18,605	* 13,355	5,250	15,475	690	14,785	אגף 1	450	מגרש מיוחד	3,582	1	
6	18	17,940	* 10,110	* 6,770	3,340	7,830	350	7,480	אגף 2					
											דרך קיימת	1,290	2	
											שצ"פ	167	3	
											דרך מוצעת	1,703	4	
		52,020												סה"כ

* ניתן להוסיף קומות מרתף נוספת ושטחי שדות לחניה בלבד בהיקף של 3,582 מ"ר באם ייזרש בעת הוצאת היתר בניה.

מאושרת

ב.

מצב מוצע עפ"י תכנית זו													
מס' קומות		זכויות בניה במ"ר											
		סה"כ	שטחי שדות			שימושים עיקריים			סה"כ זכויות בניה ב- %		יעוד	שטח מגורש במ"ר	מס' מגורש
מרחת מפלס	מפלס		סה"כ	מרחת מפלס	מפלס	מרחת מפלס	סה"כ	מסחר	משרדים				
כניסה קובעת	כניסה קובעת			כניסה	כניסה	כניסה							
6	21	37,098	21,623	* 16,003	5,620	15,475	690	14,785	1 אגף	532.4	מגורש מיוחד	3,582	1
6	21	25,884	13,784	* 8,584	5,230	12,100	490	11,610	2 אגף				
		6,125	6,125	6,125							דרך קיימת	2,993	4,2
		69,107									שצ"פ	167	3
													סה"כ

* הערה: בהתאם לחלק היחסי בין 2 האופנים, אושרה תוספת שטח של 2,378 לאגף מס' 1, סה"כ 13,355 + 2,378 - 15,733 מ"ר, מכאן יש בתב"ע זו תוספת שטח לשטח שדות ש תת-קרקעי היא 15,733 - 16,003 = 270 מ"ר.

באגף מס' 2 אושרה תוספת של 1,204 מ"ר, סה"כ 6,770 + 1,204 = 7,974.

מכאן, שבתב"ע זו תוספת השטח המבוקש היא 7,974 - 8,584 = 610 מ"ר.

473 - חוגי רמת-גן-טבלאות/תקנונים

מאושרת

ג. תותר העברת עד 4,750 מ"ר מסה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש ו המיועדים לחניה, מחסנים ושרותי הבית לתחום שטחי הדרכים כאמור לפי תכנית מס' רג/ 1176. שטחי השרות מתחת לדרכים יהיו לשימוש חניה בלבד.

ד. יותר בקומות המרתף שימוש של אחסנה ושרות החלקים העיקריים למסחר ומשרדים באותו הבנין. סה"כ שטח האחסנה לא יעלה על 50% משטח כל הקומה, שטח האחסנה למסחר עד 50% משטח המסחר שמעליה. שטחי האחסנה יוצמדו לחנויות או למשרדים וההצמדה תרשם בפנקס רישום המקרקעין.

ה. יותר שימוש למסחר בקומת הכניסה ובקומה שמעליה. ניתן שימוש למשרדים בשטחים המיועדים למסחר. מתחת לדרך הציבורית יותרו שימושים לחניה בלבד ולא כל שימוש אחר.

ו. תותר העברה של עד 5% שטחים עיקריים מהקומות העליונות לקומות המרתף, לצרכי מסחר, משרדים ומועדון בריאות לעובדים, במקרה זה יוקטנו שטחי השרות המותרים במרתף באותה מידה בהתאם.

13. תנועה וחניה: א. תקן החניה לזכויות הבניה המאושרות בתב"ע רג/ 1176 עפ"י התקן הקיים והמאושר בהיתרי הבניה. לתוספת הזכויות בתב"ע זו לא תדרש חניה נוספת.

ב. החניה תהיה ב- 6 קומות מתחת קומת הככר.

ג. יתר ההוראות עפ"י תב"ע רג/ 1176.

14. גובה המבנים: א. המבנה באגף מס' 1 - לא יעלה על 104.0 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות.

ב. המבנה באגף מס' 2 - 21 קומות מעל הקרקע ובתוספת קומות גג למתקנים טכניים. סה"כ קומות מתחת לקרקע 6. סה"כ גובה המבנה לא יעלה על 104.0 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות, בהתאם לגובה המבנה באגף 1.

15. קוי הבנין: לפי המאושר "בתכנית הראשית".

16. זיקת הנאה: תותר זיקת הנאה למעבר לציבור בשטח שלא יפחת מ- 1,920 מ"ר בהתאם למידות המינימליות ולשטח המסומנים בתשריט. יותרו שינויים גאומטריים לא מהותיים באישור מהנדס העיר, בצורת זיקת הנאה, אשר לא יחשבו כשינוי לתכנית.

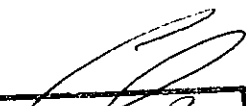
17. מיגון אקוסטי: במידה וידרש מיגון אקוסטי, יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.

18. תנאי למתן היתר אכלוס: תנאי לאכלוס שטחי הבניה העיקריים שנוספו בתכנית זו יהיה:

- א. רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח שלא יפחת מ- 1,920 מ"ר.
- ב. פיתוח הכיכר שבין שני אגפי המבנה.
- ג. פיתוח השצ"פ (מגרש 3) והמרחב הציבורי שמסביב למבנה.

19. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות החלות על תכנית רג/ 1176 ותכנית רג/מק 1/1176 (להלן: "התכנית הראשית"). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

20. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.


מאשרת

אילון אחזקות בע"מ

ששון חוגי
רח' רמבה 2 ר"ג
טלי 03-7515432

יוזם התכנית:

אילון ח.ל.ב. נכסים והשקעות בע"מ
ח.מ. 513564211

ששון חוגי
רח' רמבה 2 ר"ג
טלי 03-7515432

בעל הקרקע:

ל.ר.י. נכסים בע"מ

יסקי ושות' אדריכלים
ומתכנני ערים
איסקי, י. סיון, י. טלי

עורך התכנית:

16.7.06 פ.ו.

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

אישור תכנית מס' 2/176/27

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

גילה אורון
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

ת.ב.ג. מס' 2/176/27 תכנית מקדמת
מס' 2/176/27 ; 2/176/27

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 2004002 מיום 25/1/04

מתוקנה בהחלטת הועדה המחוזית
הישיבה מס' 201 מיום 26/7/04

ישיבות מס' _____ מיום _____
ישיבות מס' _____ מיום _____

יו"ר הועדה
תאריך

30.5.06
תאריך: 09.03.2005