

**מרחב תכנון מקומי רמת גן**  
**תכנית מתאר מפורטת ר"ג מס' 1018/א**  
**שינוי לתכנית מתאר ר"ג 340, רג"ג/340, ג' רג"ג/340, ג'3/340**  
**בהתאם לתוכנית מתאר רג"ג/מק/340/17**  
**תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ר"ג/א/1018 שמהווה שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340, רג"ג/340, ג' רג"ג/340, ג'3/340 בהתאם לתוכנית מתאר רג"ג/מק/340/17
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"), תשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום: מחוז - תל אביב  
נפה - תל אביב יפו  
עיר - רמת גן  
גוש - 6127  
חלקה - 307, 311 (חלק)  
רחוב - ז'בוטינסקי מס' 80 פינת הזוהר ר"ג
4. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות התוכנית להלן "תקנון" הכולל לוח הקצאות  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250  
ג. נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:200  
ד. נספח חניה ותחבורה ערוך בקנ"מ 1:200  
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5. בעלי הקרקע: מסיקה יעקב רח' ז'בוטינסקי 25 גבעתיים טל' 7323064 ועיריית רמת-גן.
6. שטח התכנית: 795 מ"ר.
7. גבולות התכנית: מצפון - דרך ז'בוטינסקי  
ממערב - רחוב הזוהר  
מדרום - חלקה 308 בגוש 6127  
ממזרח - חלקה 921 בגוש 6127.
8. היום ומגיש התוכנית: מסיקה יעקב רח' ז'בוטינסקי 25 גבעתיים טל' 7323064.
9. עורך התכנית: אדר' גיל וצבי כספי מ.ר. 103077  
רח' הרצל 75 רמת גן טלפקס: 6733752 - 03.
10. מטרת התכנית: 10.1 ביטול תכנית רג/1018 שהוחלט להפקידה ביום 26.10.92  
10.2 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי א' לאזור מגרש מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.  
חלוקה של חלקה 307 בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ו' לחוק כדלקמן:  
- מגרש 1 - בשטח 357 מ"ר.  
- מגרש 2 - חלוקה קיימת לפי 340 - הפקעת דרך בשטח 330 מ"ר.  
- מגרש 3 - בשטח 34 מ"ר.
- 10.3 קביעת זכויות בניה ותנאים למתן היתר לבנין בן 5 קומות למשרדים מעל קומת קרקע למסחר ומרתף לחניה.

- 10.4 שינוי יעוד השצ"פ לדרך ציבורית. (חלק מחלקה מס' 311).
- 10.5 שינוי יעוד הקרקע במגרש מס' 3, מאזור מסחרי א' לשצ"פ עם אפשרות לחניה תת קרקעית בהסכם עם עיריית ר"ג ועם זכות מעבר להולכי רגל ולרכב ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט.

11. הוראות לתוכנית:

11 א. זכויות הבניה: זכויות הבניה במגרש מס' 1 יחושבו לפי 200% משטח מגרש מקורי משוחזר של 530 מ"ר.

שטחים עקריים:

קומת קרקע מסחרית	171.00 מ"ר
קומות א'-ה' משרדים	889.00 מ"ר

סה"כ 1060.00 מ"ר

שטחי שדות:

תת קרקעי	391.00 מ"ר
על קרקעי	250.00 מ"ר

סה"כ 641.00 מ"ר

ראה טבלת זכויות בניה.

- 11 ב. עיצוב אדריכלי: חומרי הבניה לגמר הבנין יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- 11 ג. קווי הבנין: קדמי - 0, אחורי 3.6 מ', צדדי (מזרח) - 3.6 מ"ר, צדדי (מערבי) - 0.
- 11 ד. מגרש מס' 2: מגרש מס' 2 מיועד לדרך ציבורית.
- 11 ה. מגרש מס' 3: מגרש מס' 3 מיועד לשצ"פ וחניה תת קרקעית. החניה תותר בכפוף לחתימת הסכם עם עיריית ר"ג, ובהתאם לתוכנית רג/מק/340/ג/17

1.11 סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו, רג/1018/א (התכנית הגובלת).

1.11 ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.

11 ח. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.

12. פריקה וטעינה: לא תותר פריקה וטעינה מרח' ז'בוטינסקי. בקומת המסחר יותרו תנויות שאינן מצריכות שדותי פריקה וטעינה אינטנסיבים כגון: בנק, חנות מכשירי כתיבה, אופטיקה, מספרה, חנות תכשיטים, גלנטריה.

13. מבנים להריסה: 1. מבנה המסומן בקו מתאר צהוב והנו מבנה המיועד להריסה. 2. תנאי להיתר בניה במגרש אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

**מאשרת**

14. כפיפות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר רג/340 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.
15. מעמד נספח בינוי: א. נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנושאים הקשורים לגובה, מס' קומות וקווי בנין. בשאר הנושאים יהווה נספח מנחה בלבד.  
 ב. סטייה מתכנית בינוי: ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי הנוגעים לתכנון, עיצוב וחומרי גמר באישור הועדה המקומית ולאחר תאום עם מהנדס העיר.

16. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים						
גוש	חלקה	שטח מ"ר	מגרש נטו מ"ר	יעוד	% בניה	מס' קומות
6127	307	721	391	מסחרי א'	180	6

מצב מוצע						
מספר מגרש	יעוד	שטח המגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר		מס' קומות
				תת קרקעי	על קרקעי	
1	מגרש מיוחד	357	171.00 מסחר 889.0 משרדים	250.0	357.0	5 קומות מעל ק"ק מסחרית
2	דרך	330				
3	שצ"פ	34				
סה"כ		721	1060	250.0	391.0	

17. לוח הקצאות לתכנית רג/1018 א/

גוש	מצב קיים				מצב מוצע			
	מס' חלקה	שטח במ"ר	שם בעלים	החלק	מס' חלקה ארעית	שטח במ"ר	שם בעלים	החלק
6127	307	721	מסיקה יעקב חב' לבנין בע"מ	בשלמות	1	357	מסיקה יעקב חב' לבנין בע"מ	בשלמות
					2	330	עיריית רמת גן	בשלמות
					3	34	עיריית רמת גן	בשלמות
		721				721		

מאשרת

18. הוראות לחלוקה חדשה: א. שטחי המגרשים, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר על פי חוק, ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.  
 ב. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. הוראות רישום התכנית:

- א. מגרש מס' 1 המיועד למגרש מיוחד ושטחו 357 מ"ר, ירשם על שם הבעלים הרשום של חלקה 307 בגוש 6127.  
 ב. מגרש מס' 3 המיועד לשצ"פ ושטחו 34 מ"ר, יופקע לעיריית ר"ג וירשם על שמה.  
 ג. במגרש מס' 3 תהיה אפשרות לבניית חניה תת קרקעית כפוף להסכם עם מחלקת נכסים של עיריית ר"ג.  
 ד. מגרש מס' 2, המיועד לדרך ושטחו 330 מ"ר, יירשם על שם עיריית ר"ג כחוק.

20. תנאים למתן:  
 היתר בניה
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים בתחום התכנית כמסומן בתשריט.  
 ב. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.  
 ג. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 תכנית זו תתייחס לנושאים הבאים: עיצוב הבנין, חזיתות ושימוש בחומרי גמר.  
 ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תוכנית פיתוח שתכלול את מגרש מס' 3 המיועד לשצ"פ ע"י מהנדס העיר.  
 בתוכנית פיתוח ינתנו הוראות לגינון מגרש מס' 3 באופן שיתאים לשימוש כמעבר.  
 ה. תנאי למתן היתר מתן היתר במגרש מס' 1 כפוף להסכם בין הבעלים ובין העירייה במגרש מס' 3 ביחס לבניה מתחת לפני הקרקע.  
 ו. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

21. חניה ותנועה:  
 א. ראה נספח חניה.  
 ב. מס' מקומות החניה לא יקטן מ-17.  
 ג. תותר התקנת מתקני חניה מכניים והתקנת רמזורים לבקרת תפעול.

22. היטל השבחה:  
 היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

23. יחס התכנית לתכניות תקפות:  
 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשונה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

24. הפקעות ורישום שטחים:  
 כל השטחים הציבוריים בתכנית זו יופקעו וירשמו כחוק ע"ש עיריית רמת גן ללא תמורה, מתן היתר כפוף להקצאת מגרש 3 כאמור בתוכנית זו לעיל.

25. ביצוע התכנית:  
 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

מאשרת

27. חתימות:

חתימת יוזם ומגיש התוכנית

חתימת עורך התכנית

מסיקה יעקב  
חברה לבנין בע"מ

משרד אדריכלים  
כספי צבא גיל  
מ.ר. 00103077  
הרצל 75 י"ג, טל. 6737510

חתימת ועדה מקומית

חתימת הבעלים

מסיקה יעקב  
חברה לבנין בע"מ

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' כ"ג/1018/10  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.9.05 לאשר את התכנית.  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

8.9.07

**הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן**  
 ת.ב.ע. מס' ר"ג/1018/א תכנית מוקדמת  
 מס' ר"ג/340, ר"ג/340/ג', ר"ג/340/ג'  
 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה  
 מס' 2005014 מיום 11.9.05  
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית  
 בישיבתה מס' 889 מיום 19.9.05

יו"ר הועדה  
 מהנדס העיר  
 תאריך  
 תאריך

עיריית רמת-גן  
אגף חנדסה ותשתית