

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
11	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
12	4. יעודי קרקע ושימושים
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה
14	6. הוראות נוספות
14	7. ביצוע התכנית
15	8. אישורים וחתימות

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רג/4/12/1001

בניין שער הסיטי (צ'יק פוינט ר"ג)

מאשרת

ת"א

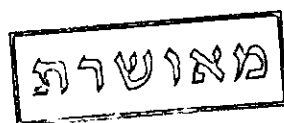
מחוז

רמת גן

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית**

מדובר בתוכנית שמטרתה להוסיף שטחי בנייה למשרדים בבניין קיים בן 7 קומות בין רחוב
בצלאל בצפון לרחוב זיסמן בדרום, והגדלת המרתפים מתחת לרחובות מנחם בגין וזיסמן.

מחוז ת"א

תכנית מס' רג/1001/4/12

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנין שער הסיטי (צ'ק פויינט – רמת גן)

1.1 שם התכנית

2922 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 24.12.2007

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
- ועדה מחוזית
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

קורדינאטה X (181,290)
קורדינאטה Y (665,750)

1.5.2 תאור מקום

מצפון רח' בצלאל, מדרום רח' זיסמן, ממזרח
חלקות 627 ו-231 בגוש 6207, ממערב רח' מנחם
בגין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית רמת גן
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב רמת גן
שכונה בורסה ליהלומים
רחוב בצלאל
מספר בית 44

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	• מוסדר	• חלק מהגוש	879	אין
6207	• מוסדר	• חלק מהגוש		880

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
אין	6207

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/340/ג/16	כפוף		5305	16/06/04
רג/מק/340/ג/1/16	כפוף		5417	17/07/05
רק/מק/340/ג/17	כפוף		5293	29/04/04
רג/במ/12/1001 / 2	שינוי		4124	24/6/93

מאשר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		17	0	12/7/06	פלג אדריכלים		
תשריט	מחייב	1: 500		1	12/7/06	פלג אדריכלים		
נספח בינוי	מחייב	1: 500		1	12/7/06	פלג אדריכלים		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	זיכוינסקי 1, רמת גן	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		מזל וברכה בע"מ + בן נפתלי		לא רלוונטי	לא רלוונטי		03-5752288	054-3973313	03-5752786	pazdiam@zahav.net.il

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	זיכוינסקי 1, רמת גן	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		מזל וברכה בע"מ + בן נפתלי		לא רלוונטי	לא רלוונטי		03-5752288	054-3973313	03-5752786	pazdiam@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
pazdiam@zahav.net.il	03-5752746	054-3973313	03-5752288	זיבורטינסקי 1, רמת גן		לא רלוונטי		מזל וברכה + בן נפתלי		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית	המודד
pelleg@pelleg-arch.com	6887002		6887001	המסגר 20 ת"א	ב. בלג א אדר' ומתכנני ערים (1997) בע"מ	00005797	68120013	בן פלג	אדריכל		
fodelm@isdn.net.il	5796689	050-5238677	6199543	עמיאל 6 בני-ברק	מ.פוגל מדידות הנסיונות בע"מ	577	52030830	משה פוגל	מודד		

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- א. תוספת זכויות בנייה בסה"כ של 5000 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שסה"כ זכויות הבנייה יהיו 10,150 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. תוספת שטחי שירות לשטחים שנקבעו בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שסה"כ שטחי השירות העיליים יהיו 2,880 מ"ר וסה"כ שטחי שירות תת קרקעיים יהיו 7,250 מ"ר.
- ג. תוספת 4 קומות לגובה הבניין שנקבע בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שגובה הבניין יהיה 14 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות טכניות חלקיות.
- ד. הרחבת מרתפי החנייה ה - תת קרקעיים אל מתחת לרחובות מנחם בגין וזיסמן ברוחב כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בנייה בסה"כ של 5000 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שסה"כ זכויות הבנייה יהיו 10,150 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. תוספת שטחי שירות לשטחים שנקבעו בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שסה"כ שטחי השירות העיליים יהיו 2,880 מ"ר וסה"כ שטחי שירות תת קרקעיים יהיו 7,250 מ"ר.
- ג. תוספת 4 קומות לגובה הבניין שנקבע בתכנית מאושרת מס' רג/במ/2/1001/12 כך שגובה הבניין יהיה 14 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות טכניות חלקיות.
- ד. הרחבת מרתפי החנייה ה - תת קרקעיים אל מתחת לרחובות מנחם בגין וזיסמן ברוחב כמסומן בתשריט.
- ה. הקמת מזרקה בחזית הביניין בקומת הקרקע ופיתוח הכיכר העירונית, בתיאום עם מהנדס/ אדריכל העיר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאשר	מצב מאשר	סוג נתון כמותי
	-	2922	שטח תוכנית דונם
	5000	5150	תעסוקה: משרדים (שטח בניה עיקרי) מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1	תעסוקה
		2a	דרך מאושרת
		2b	דרך וחנייה תת קרקעית

על אף האמור בסעיף מס' 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו, יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה

4.1.1 שימושים

משרדים, אולמות תצוגה בקומת קרקע, חניות במרתפים ומתקנים טכניים בקומות טכניות חלקיות.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי: תוספת 7 קומות (4 קומות עפ"י תוכנית מאושרת מס' רג/במ/2/12/1001) מעל מבנה קיים למשרדים, התוספת למבנה תעוצב עפ"י החזיתות הקיימות של המבנה הקיים.
- ב. הוראות פיתוח: תוקם מזרקה בחזית הבניין בקומת הקרקע עפ"י המופיע בנספח בינוי ובתאום עם מהנדס/אדריכל העיר.
- ג. מרתפים: מרתף החניה יהיה בגובה 2.5 מטר מתחת למפלס הדרך ע"מ לאפשר מעבר תשתיות עירוניות.
- ד. חניה: תוספת מקומות חניה ע"י הרחבת מרתפי החניה. שטחי החנייה בתת-הקרקע של מגרש הדרך יוחכרו לבעלי הזכויות בחלקה מס' 879 במסגרת תקן החנייה הנדרש לבינוי במגרש זה לאחר תוספת זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס. תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מספר קומות						מעל לכניסה לקובעת							
				מתחת לכניסה לקובעת							שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי				שירות
	בהמשך לקווי הבניין הקיים			4 קומות	2 + 14 קומות טכניות	76.70	-	-	-	17873.4	4843.4	-	2880	10,150	1328	1	תעסוקה
										2406.6	2406.6	-	-	-	1594	2	דרך
										20280	7250	-	2880	10150	2922		סה"כ

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר. תכנית העיצוב תכלול את פיתוח הכיכר ויתר המרחב הציבורי (מדרכות וכו').

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

א. תותר חנייה אל מתחת לדרכים, רח' מנחם בגין ורח' זיסמן, ברוחב כמסומן בתשריט.

ב. מס' מקומות החנייה יהיה ללא שינוי מהמצב הקיים בפועל, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.4 תנאי לאכלוס מבנה

תנאי לאכלוס שטחי הבנייה שנקבעו בתכנית זו יהיה השלמת פיתוח הכיכר והמרחב הציבורי.

6.5 הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.

6.6 פיתוח תשתית

שלד המבנה יאפשר, אם יעלה צורך בכך בעתיד, הריסת חלקי המרתף ומקומות החניה שמתחת לדרך, על מנת לאפשר העברת תשתיות או צרכים כלל עירוניים או צרכים תחבורתיים אחרים מתחת לדרך ע"י היוזם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

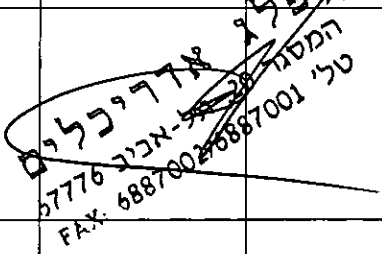
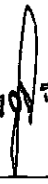
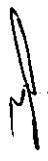
8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

•

8.2 אישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 מגיש התכנית	המסגר 20 טל' 6887001/6887002 פאקס: 6887002/6887001 פלג אדריכלים תל-אביב 67776			
	 מזל וברכה (1970) בע"מ		2826998	בן ציון פוזיילוב	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 מזל וברכה (1970) בע"מ		2826998	בן ציון פוזיילוב	בעלי עניין בקרקע
	 בן נפתלי		494186	בן נפתלי	בעלי עניין בקרקע
	 פלג אדריכלים המסגר 20 טל' 6887001/6887002 פאקס: 6887002/6887001 תל-אביב 67776		68120013	אדרי' בן פלג	עורך התכנית

עיריית תל אביב-יפו
בית הדין
25-12-2007
מס' 1000