

מאושרת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1296 מגרש "שולי"

שינוי לתכנית מפורטת רג/996 ולתכניות מתאר

רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3 ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1296 שינוי לתכנית רג/996, רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, על כל תיקוניה ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. מקום התוכנית - מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יפו
עיר: רמת-גן
גוש: 6127
חלקות: 113, 419, 651, 652
מיקום: רח' ביאליק מס' 41-39

3. שטח התכנית - 2,393 מ"ר.

4. תחולת התכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. גבולות התכנית - מצפון - חלקה 363, גוש 6127
מדרום - חלקה 63, גוש 6127
ממזרח - רח' ביאליק
ממערב - חלקה 650, גוש 6127

קואורדינטות - 182.650 – 182.550
665.650 – 665.625

6. מסמכי התוכנית -

- א. 9 דפי הוראות בכתב - להלן: "תקנון התכנית" הכולל לוח הקצאות.
- ב. תשריט הערוך בק.מ. 500:1 להלן: "התשריט".
- ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 500:1 להלן: "נספח הבינוי".
- ד. נספח תנועה מנחה המצורף לתוכנית זו והערוך בק.מ. 1250:1 להלן: "נספח התנועה".
- ה. נספח הצללה.
- ו. "תכנית צל" בק.מ. 500:1.
- ז. לוח הקצאות.

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.

7. יזום ומגיש התכנית - שולי בע"מ, דרך מנחם בגין 156, ת"א, טל: 03-6954422, פקס: 03-6953169
8. בעלי הקרקע - שולי אברהם, שולי בע"מ, חבי טישבורי החזקות 1998 בע"מ, עיריית ר"ג. (חלקת דרך ע"ש לבבי עליזה שהופקעה ע"י עיריית ר"ג בילקוט פירסומים 2499 מיום 28/12/76).
9. עורך התכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים. דרך מנחם בגין 7, רמת-גן, טל: 03-7549954, פקס: 03-7549950
10. מטרת התכנית -
- א. לאחד ולחלק מחדש חלקות 651, 652, 419, 113 בגוש 6127 בהסכמת בעלים למגרש מס' 10 ולמגרש מס' 11 בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
 - ב. לתכנן מחדש את תחום התכנית, לשפר את אופי המגורים ע"י שינוי הבינוי.
 - ג. לקבוע זכויות בניה באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית כדלקמן:
 - 7680 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים של מסחר ומגורים מתוכם:
 - 6930 מ"ר למגורים ל-100 יח"ד ו-750 מ"ר למסחר.
 - 4,500 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס רח' ביאליק וכן 7335 מ"ר שטחי שרות למרתפי חניה ומחסנים.
 - ד. גובה הבניין - 27 קומות מעל קומת מסחר בגובה כפול במפלס הרחוב מעל 5 קומות מרתף + קומת גג טכני.
 - ה. לשנות את הוראות תכנית מס' ר"ג/996 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 4686 מיום 1.10.98 להלן "התוכנית הראשית".

11. הוראות התכנית

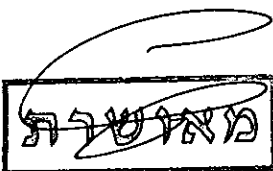
11.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הינו "אזור מגורים מיוחד" עם חזית מסחרית.

11.1.1 מגרש מס' 10

א. השימושים המותרים:

1. מגורים - שטח בניה עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד לא יפחת מ-70 מ"ר ובסה"כ 100 יח"ד. עפ"י תמהיל של:
 - כ-30% יח"ד של 4-5 ח'
 - כ-50% יח"ד של 3 ח'
 - כ-20% יח"ד של 2 ח'
2. כל תוספת יח"ד מעל 100 יח"ד המוצעות בתכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
3. מסחר בקומת קרקע.



- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
- ג. גובה הבניין מעל מפלס רח' ביאליק כולל: קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, 27 קומות מגורים + קומת מתקנים טכניים על הגג, הכל מעל 5 קומות תת-קרקעיות לחניה, מחסנים וחדרי מכונות, מתחת למפלס רח' ביאליק.
- החלק האחורי של קומת הקרקע ביחס לרח' ביאליק מהווה מרתף ביחס לחלקה 650.
- ד. גובה הבניין לא יעלה על 137.0 מ' מעל פני הים.
- ה. קוי בניין על פי המצוין בתשריט. קו הבניין המערבי לא יקטן מ-22.0 מ'.
- ו. תותר הקמת מרתפים עד לגבול המגרש לשימושים של: חניה ושירותי חניה, מחסנים, שירותים טכניים, הכל בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג-17 - "משמרת מים".
- בחזיתות הקדמיות של המבנה, בשטחים המגוננים ייבנו המרתפים באופן שיאפשר בית גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' – 2.0 מ'.
- ז. מותר יהיה להצמיד לכל 1 יח"ד מחסן דירתי ששטחו 6.0 מ"ר בקומות המרתף.
- ח. בקומת החניה במפלס 1, כפי שמתואר ומסומן בנספח הבינוי, תינתן זכות למעבר כלי רכב אל מפלסי החניה של מגרש 3 ב' שבתכנית רג/996 וזאת לאחר שתושלם בנית הבניין במגרש 10 עפ"י הוראת הת.ב.ע דנן, וינתן למבנה טופס 4.
- ט. באם בעלי הזכויות במגרש 3 ב' יעשו שימוש בזכות למעבר כלי רכב כאמור לעיל, תחול עליהם חובת תשלום לבעלי הזכויות במגרש 10 כפי שנקבע בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב מיום 22.4.99 בתיק ע.ת.מ. 25/97.
- י. להבטחת ההתחייבויות וזכויות הצדדים עפ"י "הסכם המעבר" תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- יא. הערת האזהרה תירשם רק במתן טופס 4 למבנה שיוקם במגרש מס' 10 כאמור בסעיף 11.1.1(ח) לעיל.
- יב. תותר בניית מרתף מסחרי עפ"י הוראות תכנית מתאר רג/340/ג-3.

11.2 זיקת הנאה לציבור

- א. השטח המסומן במשבצות ירוקות ובאות א' על רקע יעוד הקרקע הינו אזור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב אל החניה של חלקה 650 בגוש 6127 ואל מגרש 3 ב' שבתכנית רג/996.
- ב. השטח המסומן במשבצות ירוקות ובאות ב' על רקע יעוד הקרקע, ובשטח של 2.5 מ' רוחב ו-15.0 מ' אורך, הינו אזור זיקת הנאה לחניית כלי רכב של חלקה 650 בגוש 6127.

מאן שרת

13. דרכים וחניות

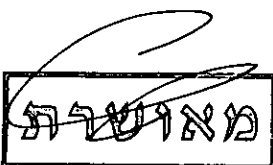
- א. תכניות התנועה והחניה יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ב. מספר מקומות החניה, יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ולא פחות מ-1.3 מקומות חניה ליח"ד. החניה תהיה תת-קרקעית כולה.
- ג. שינויים קלים בנספח התנועה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ד. תהיה הפרדה באמצעות מחסום בין החניה למגורים לבין החניה של השטח המסחרי.
- ה. הכניסה לחניון מגרש מס' 3 ב', שעפ"י תכנית רג/996, תהיה ממגרש 10 עפ"י תכנית רג/1296.
- ו. רצועת הדרך של חלקה 650 המשמשת כדרך גישה לחלקה תורחב מ-3.0 מ' ל-3.35 מ'. הרחבת הרצועה ב-35 ס"מ תהיה מתוך מגרש מס' 10 ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור.

14. הוראות מיוחדות :

- א. חומרי הגמר יהיו אבן ו/או קירות מסך מטרה קוטה/זכוכית.
- ב. תכנית הבינוי הינה תכנית מנחה ותחייב בנושאים הבאים : גובה מקסימלי של המבנים, מספר קומות כולל ביחס לרחובות הגובלים וקוי בניין מינימליים.

15. איכות הסביבה

- 15.1 היתר הבניה ילווה בנספח אקוסטי הכולל הנחיות למיגון ברמת הטפול במבנה בלבד שיבטיח כי מפלסי הרעש בחזיתות המבנים לא יעלו על הרמות המומלצות ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.2 החדרת מי גשם לתוך הקרקע.
- התכנית להיתר בניה תראה את האמצעים להחדרת מי גשם אל תוך הקרקע באמצעים מכניים/טכניים (באמצעות קידוחי ספיגה או פתרון טכני אחר) שיאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 15.3 תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה, שתבטיח שטחים לגינון ונטיעות. במדרכות ובשטחים הציבוריים ינטעו עצים בוגרים.
- 15.4 כל המתקנים לרבות מגדלי קרור, מיזוג אויר, גנרטור, חדרי אשפה וכיו"ב, יותקנו בתוך מבנים או חדרים סגורים.
- 15.5 חדר השנאים יותקן במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.
- 15.6 לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שתכניות הבקשה להיתר, לרבות נספח אקוסטי ותכניות המתקנים למניעת זהום אויר, רעש וטיפול בשפכים נבדקו ואושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 15.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית לטיפול בפסולת הבניין שתיווצר ואישורה על ידי מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
- התוכנית תציג את הדרכים ליישום החלטת הממשלה בנושא פסולת הבניין (החלטה מספר 2927 מיום 1/2/2003) המחייבת בפרוייקטים גדולים של בנייה והריסה לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר, במטרה להגיע למחזור של 50% מהפסולת.



ההיתר יאושר לפי נוהל המבטיח טיפול וסילוק מוסדר של פסולת הבניין, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005.

15.8 היתר בנייה לחניונים ילווה בנספח סביבתי אשר יבחן את הצורך במערכת אוורור, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישור היח' הסביבתית של עיריית רמת-גן. פתחי פליטת אוויר מחניונים, מסחר ומתקנים טכניים לא יופנו לעבר מגרשים גובלים.

16. סימון לילה – בטיחות טיסה

16.1 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.

16.2 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה.

17. תוכנית פיתוח

א. תכנית הפיתוח תכלול : סידורי חניה, קביעת מפלסי קרקע, סידורי אשפה נפרדים למגורים מהשימושים האחרים בבניין, פיתוח שטחים פתוחים, חומרי גמר, נטיעות, גינון וכיו"ב, הכול כדרישת מהנדס העיר.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת-גן.

ג. שימור עצים – לא תותר פגיעה בעצים הקיימים בחזית המגרש ברח' ביאליק ויש לדאוג להגנתם בעת ביצוע הבניין.

ד. החלק המערבי של המגרש יפותח ככיכר במפלס אחד שיהיה נמוך כל הניתן.

18. היטל השבחה

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

19. הריסה ופינוי דיירים

א. הבניינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בניינים הנם בניינים המיועדים להריסה.

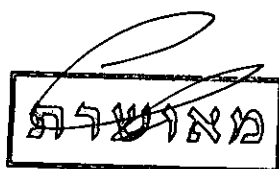
ב. פינוי הדיירים והריסת המבנים יהיה ע"י בעלי הקרקע השונים אשר בתחומם מצויים המבנים ו/או הדיירים.

20. גבית הוצאות התכנית


הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

21. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה, להלן "תכנית המתאר" ולתכנית ר"ג/996. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.



22. הוראות רישום
- 22.1 השטחים יירשמו בהתאם לפרטים המצויינים בלוח ההקצאות.
- 22.2 השטח המיועד לצרכי ציבור (דרך) יירשם ע"ש עיריית רמת-גן כחוק.
- 22.3 במגרש מס' 10 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לחלקה 650 בגוש 6127 ברוחב של 6 מ' ובשטח של כ-92.0 מ"ר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 22.4 במגרש מס' 10 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל מגרש 3 ב' שבתכנית רג/996 כאמור בסעיף 11.1 תת-סעיפים ח, ט, י, י"א.
- 22.5 במגרש מס' 10 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 650 בגוש 6127 ברוחב של 35 ס"מ לכל אורך רצועת הדרך של חלקה 650.
- 22.6 במגרש מס' 10 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 650 בגוש 6127 ובשטח של 2.5 מ' רוחב ו-15.0 מ' אורך כאמור בסעיף 11.2 ב' שלעיל.
23. תנאים למתן היתר בניה
- 23.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
- 23.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע של רחבת התמרון כאמור בסעיף 11.2 ב' שלעיל.
24. תנאי לאיכלוס
- 24.1 תנאי לאיכלוס המבנה יהיה פיתוח השטח והמדרכה עפ"י תכנית הפיתוח.
- 24.2 איכלוס המבנה יהיה מותנה בסיום ביצוע רחבת התמרון ע"י בעלי הזכויות במגרש נשוא התכנית וברישום זיקת הנאה של רחבת התמרון כאמור בסעיף 11.2 ב' שלעיל.
25. איחוד וחלוקה חדשה
- שטח התכנית הינו לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
26. זמן ביצוע התכנית
- התכנית תבוצע בתוך 10 שנים.


מאז שרת


חתימת יוזם התכנית :
 חתימת בעלי הקרקע :
 חתימת עורך התכנית :

אמאב תכנון אמנון ניב אמט שוורץ אורזכלים
 רח' מנחם בגין 7 רמת-גן, 52521
 טל. 03-7549954, פקס 03-7549950

חותמת מתן תוקף :

חותמת הפקדה :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/296	תכנית מוקדמת
מס' 340	על מילונים
מס' 996/א	
להחלטה להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' 2007025	מיום 12/12/07
מנוקבת בהחלטת הועדה המקומית	
מס' 728	מיום 12/1/07
מס' 979	מיום 30.1.08
בישיבתה מס' מיוט	
מס' 20.5.08	
תאריך	תאריך


 מאושרת

לוח הקצאות לתכנית רג/1296

גוש 6127

מצב מועד				מצב קי"ם					
החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	יעוד	חלקה ארעית	החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	תלקה	מס' סידור
48%	שולי בע"מ	2157	אזור מגורים מיוחד	10 (2)	בשלמות	שולי בע"מ	523	651	1
						בשלמות	795	419	
26%	שולי אברהם	161	דרך	11	חצי	שולי אברהם	1000	113	
26%	טייבורי החזקות					חצי			
בשלמות	עיריית רמת-גן	75	דרך	652	בשלמות	עיריית רמת-גן (1)	75	652	2
בשלמות	עיריית רמת-גן	2393			סה"כ	סה"כ	2393		סה"כ

(1) חלקת דרך ע"ש לביב עליזה שהופקעה ע"י עיריית רמת-גן בילקוט פרסומים 2499 מיום 28/12/76 במגרב 10:

- א. תירשם זיקת הנאה למעבר חולי רגל ונלי רכב אל חלקה מס' 650 בגוש 6127 נמסומן בתשרי.
- ב. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרון מגרב כלי רכב שבתכנית רג/996 נאמור בסעיף 11 תת-סעיפים ח', ט', י' ו' י"א.
- ג. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל חלקה 650 בגוש 6127 נמסומן בתשרי בשטח של 2.5 מ' רוחב ו-15.0 מ' אורך.

<p>מש"ד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והתכנית תשכ"ח - 1965 אישור תכנית מס' 1296/רג הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.1.2008 לאשר את התכנית. גילה אורן יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>20 5.601</p>
--	---------------------

עיריית רמת-גן
מח' תכנון

13-04-2008

מס' מכתב