



תכנית מס' רג/1422 א

מאשרת

גרסה מס' 5
מבוא 2006
תאריך 16.2.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1422 א

אהליאב 5 ר"ג

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: מחוזית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1422 א תכנית מקומית מס' 349 על קווי בניין באזור מס' 1422 כהתאם להחלטת הועדה המקומית מס' 27/11 מיום 16.2.12 מתוקפת בהחלטת הועדה המקומית מס' 135 מיום 27/11 משמורת מס' 1422 א כשירות מס' 1422 א</p>	
--	--

סגן ראש העיר
יורי רונעל
תאריך 2.2.12

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1422 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.1.12 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

20.2.12 אוקי א

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית הינה התרת שימוש במבנה הקיים לשימושי מלונאות ולמשרדים בנוסף לשימושים המותרים.

עיריית רמת גן מעודדת במתחם הבורסה כמענה לביקוש ההולך וגובר לשטחי איכסון מלונאי באזורי עסקים. במבנה נשוא תכנית זו אושר שימוש חורג למלונאות לתקופה של 10 שנים, וזאת כחלק מהמגמה התכנונית להחיות את מתחם הבורסה ולהפכו למרכז עסקים המספק לאנשי העסקים המגיעים למתחם הבורסה גם מקומות שהייה ובילוי, וכן יהווה מוקד משיכה לתיירות פנים וחוץ. הקמת מלון תואמת את מגמת משרד התיירות להוספת חדרי מלון במרכז הארץ וזאת לאור חסרונם של אלפי חדרי מלון באזור זה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אהליאב 5 ר"ג

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רג/1422/א

מספר התוכנית

870 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

20.7.2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

181520 – 181550 קואורדינטה X
666090 - 666040 קואורדינטה Y

מתחם הבורסה, רמת גן

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רמת גן

ישוב שכונה רחוב מספר בית אהליאב 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	317	• חלק מהגוש	• מוסדר	6207

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.2.1994	4190	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340/ב/2 ממשיכות לחול	* שינוי	רג/340/ב/2
10.12.1987	3507	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340/ב/1 ממשיכות לחול	* שינוי	רג/340/ב/1
16.11.1990	3820		* ללא שינוי	רג/340/ב/1/1
27.12.1979	2591		* ללא שינוי	רג/340
14.09.1980	2651		* ללא שינוי	רג/340/ג
08.10.1992	4047		* ללא שינוי	רג/340/ג/3
29.04.2004	5293		* בהתאם לתוכנית מתאר מקומית	רג/מק/340/ג/17
28.05.2008	5813	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/1422 ממשיכות לחול	* שינוי	רג/מק/1422
14.09.2009	5998	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340/ב/3 ממשיכות לחול	* שינוי	רג/340/ב/3
19.11.64	1133		* כפיפות	רג/126
19.3.64	1072	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/182 ממשיכות לחול	* שינוי	רג/182
18.5.2005	5397		* כפיפות	תמא/38
16.8.2007	5704		* כפיפות	תמא/38/א
7.7.2010	6140		* כפיפות	רג/340/ג/30

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	20.7.2011		12	ללא	מחייב	הוראות התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	20.7.2011			1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	20.7.2011			1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6207 317	raz@deltacapital.co.il	6126676	052-2226260	6128191	דרך מנחם בגין 7 רמת גן (בית גיבור ספורט)	תאגיד	רשות מקומית			פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
raz@deltacapital.co.il	6126676	052-2226260	6128191	דרך מנחם בגין 7 רמת גן (בית גיבור ספורט)	תאגיד	פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
raz@deltacapital.co.il	6126676	052-2226260	6128191	דרך מנחם בגין 7 רמת גן (בית גיבור ספורט)	תאגיד	פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
k-ad@zahav.net.il	03-6131318	054-4626444	03-6131361	התעיש 1 ר"ג	תאגיד	רשות מקומית	36519	55481188	טלי כהנא	אדריכלית	•
grinfeldmd@bara-k.net.il	03-5442794		03-6041134	טיבה המשולש	תאגיד	רשות מקומית	680		מחמוד מצארה	מורד מוסמך	•

מאגדת



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מלונאות
2. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות ללא תוספת חניות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה למלונאות
 2. תוספת שטחים:
 - שטח עיקרי: תוספת שטח 1663 מ"ר
 - סה"כ שטחי עיקרי (קיים+מוצע) על קרקעי לא יעלה של 3650 מ"ר
 - שטחי שירות על קרקעיים: 1600 מ"ר
 - שטח עיקרי תת קרקעי: 450 מ"ר
 - שטחי שירות תת קרקעיים: 420 מ"ר
- שינוי בינוי:
 כולל סגירת קומת הגג כקומת ספא, כולל בריכת שחיה
 סה"כ הבניין יכלול 11 קומות.
 בגובה שלא יעלה על 45 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.870 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
		0.00	-2438	2438	מ"ר	תעשייה
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מבני ציבור
		100*	100*		חדרים	תיירות /
		4100	4100		מ"ר	מלונאות

* מספר חדרים הינו נתון סטטיסטי משוער ואינו בעל תוקף סטטוטורי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית.

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		א	ב	
				מלונאות
				כביש

על אף האמור בסעיף 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

שם ייעוד: מלונאות		4.1
שימושים		4.1.1
א. מלונאות בהתאם לתקנים של משרד התיירות		
ב. יתרו משרדים המשמשים את המלון בלבד		
ג.		
הוראות		4.1.2
א. יתרו שימושים נלווים לבית המלון המיועדים לעובדים ו/או לאורחים, כגון שירותי אורחים לחדר אוכל, שירותי עובדים ומלתחות, מחסנים, משרדי עובדים ותפעול מכבסה.	מרתף	
המרתף יוכל לשמש כשטח עיקרי בתחום המרתף יותר שטח עיקרי לשימושי משרדים		
בשטח התוכנית לא תותר חניה למעט פריקה וטעינה	חניה	ב.
תותר סגירת הקומה לצורך שירותי ספא ובריכת שחיה.	קומת גג	ג.
קו בניין לחדר מדרגות חירום (חיצוני) 1.20 מ'	קו בניין	ד.
קו בניין צדדי מערבי 2.10 מ' עקב עיבוי העמודים למטרות חיזוק המבנה		
תותר בניית נישת טרנספורמציה וחדר אשפה על גבול מגרש אחורי עורפי		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ' / אחוזים		שטחי מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי	מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה כ"ס	שרות	עיקרי			
4.5*	2.1	2.7**	1	11	מ' 45				856%	420	450	1600	3650	715	א	מלונאות
														155	ב	כביש

* לחדרים טכניים כגון חדר אשפה/טרנספורמציה יותר קו בנין אחורי 0 עד גובה 3 מ'
 ** קו בנין למדרגות חירום 1.20 מ'
 *** לא ניתן לאשר תוספת זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית זו מתוקף תכנית רג/340 על שינויה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- הגשת תכנון מפורט של מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה יהיו באישור מהנדס העיר.
- אישור היחידה הסביבתית בעירייה לשימושים ולמתקנים הטכניים שבמגרש.

6.2. היטל השבחה

יגבה כחוק

6.3. הערה על השימוש במלון

תרשם הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין לפיה לא תתאפשר מכירת יחידות מלונאיות, ויהיה יחידה קניינית אחת. לא יותר שימוש למגורים.

6.4. הנחיות לתחום דרך ומדרכה

רוחב המדרכה ברח' אהליאב לא יפחת מ-4.5 מ'.
הנחיות לאורך הרחוב יבוטלו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מידי

8. חתימות

מספר תאגיד: ח.פ. 513436527	תאריך:	חתימה: 	שם: פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ	מגיש התוכנית
	תאגיד/שם רשות מקומית:			
מספר תאגיד: ח.פ. 513436527	תאריך:	חתימה: 	שם: כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	עורך התוכנית
	תאגיד:			
מספר תאגיד: ח.פ. 513436527	תאריך:	חתימה: 	שם: פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ	יזם בפועל
	תאגיד:			
מספר תאגיד: ח.פ. 513436527	תאריך:	חתימה: 	שם: פ.ד.מ.ר.א יזום ופיתוח בע"מ	בעל עניין בקרקע
	תאגיד:			
מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	תאגיד:			
מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	תאגיד:			