

1/11/95

מוקדמת מס' 5

*479ת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תשריט מצורף לתכנית מתאר מפורטת רג/1020
 שינוי לתכנית המתאר רג/340 על כל תיקוניה
 ובהתאם לתכניות רג/847, רג/847/א, רג/במ/4/955

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1020, שינוי לתכנית מתאר מס' רג/340 על כל תיקוניה. ובהתאם לתכניות רג/847, רג/847/א, רג/במ/4/955.

2. המקום: נפת - תל-אביב יפו
 מחוז - תל-אביב
 עיר - רמת-גן
 בנו הרחובות: נוה- יהושוע, ארנון, הירדן.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית, גוש: 6180
 חלקות: 19, 20, 31, 37-53, 70-73, 78-83, 92-94, 98-100, 104, 105, 107, 108, 111-113, 115-125, 131, 132, 153-159, 161-163, 165, 166, 168-176, 490-493, 508.

4. שטח התכנית: 97439 מ"ר.

5. מסמכי התכנית: התקנון והתשריט המצורף לתכנית + נספח הבינוי פרט I מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6. יזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.

7. בצלי הקרקע: שונים ומ.מ.י.

8. עורכי התכנית: מח' תכנון, אגף ההנדסה, עיריית רמת-גן.

9. מטרת התכנית:

9.1 קביעת זכויות בניה באזור מגורים ב' מיוחד
 ניתן יהיה על שטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר לבנות בנין מגורים בשטח 150% משטח המגרש לשימושים עיקריים, עד 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, תכסית קרקע 32%, שטח מינימאלי ליה"ד 75 מ"ר לשימושים עיקריים.

9.2 קביעת זכויות בניה במגרש משולב מסחר ומגורים "פרט I" כדלהלן:
 בנין מגורים ומסחר שכולל 2 קומות מרתף, 1 קומת מסחר, 1 קומת ביניים, 8 קומות מגורים כולל חדרי יציאות לנג סה"כ 10 קומות מעל שתי קומות מרתף.
 סה"כ שטחים עיקריים למגורים - 2100 מ"ר, סה"כ שטחים עיקריים למסחר - 200 מ"ר. סה"כ שטחים נלווים - 3240 מ"ר.
 סה"כ מס' יח"ד - 20.

התחלת תכנון: 1/11/95
 י"ד פברואר 1995
 ת.ד. 442/א, משרד התכנון והבניה

9.3. יצירת מפרצים לאוטובוסים ע"י הרחבת תחומי הדרך.

10. הוראות התכנית באזורי מגורים ב' מיוחד המסומן בצבע כחול מותחם כחול כהה:

- 10.1. הועדה המקומית תהא רשאית להאשר באזורי מגורים ב' מיוחד לבנות על שטח מגרש מינימאלי של 450 מ"ר 150%, מס' הקומות עד 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, תכסיס קרקע 32% כמו כן יותרו קומות מרתף בתחומי המגרש. שטח יח"ד מינימאלי - 75 מ"ר לשימושים עיקריים. שטחי שרות על ותת-קרקעיים יאושרו על ידי מליאת הועדה עפ"י תכנית בינוי שתוגש לוועדה ובאישור מהנדס-העיר.
- 10.2. הוראות בניה אלו יחולו באם נתקיימו הקריטריונים הנאים בתכנון שיוגש לוועדה:
- 10.2.1. קביעת שטח פרטי פתוח, שלא תותר עליו כל בניה אלא לגינון בגודל של 20% משטח המגרש למעט חניה.
- 10.2.2. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש חניה תת-קרקעית באם ידרש בהתאם לתקן שייקבע ע"י הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מתקן החניה הארצי.
- 10.2.3. חומרי גמר עמידים כמו אבן נסורה, כפי שייקבע ע"י מהנדס-העיר.
- 10.2.4. הצפיפות הסופית המוצעת לכל מגרש תחשב בהשלמה לכל מגרש מיחידות שלמות, דהיינו 01-09 יחידות. יש להוסיף יחידה שלמה, תוספת זו לא תהיה שינוי לתכנית זו.
- 10.2.5. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת תכנית פיתוח שתוגש ותאושר ע"י מהנדס-העיר.
- 10.2.6. קווי הבניין יהיו 4.0 - 3.6 מ' במרווחים הצדדיים, 5 מ' במרווחים האחוריים ובמרווח הקדמי, עפ"י תכנית מתאר רג/340 שבתוקף, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
- 10.2.7. הוצאות פיתוח והתשתית ע"ח הבעלים.
- 10.2.8. בבניני מגורים קיימים, ניתן יהיה להוסיף בניה במסגרת אותה הקריטריונים שנקבעו לבנינים החדשים ובנוסף לכך:
- 10.2.9. כל חריגות הבניה בתחום המגרש ובבנין הקיים הנוגדות הוראות תכנית זו וכן בניה הנמצאת בתחום הדרך, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא.

בנייה מקומית מותרת
לפי תכנית מתאר רג/340
ת.א.מ. 100/1000/01

10.2.10. הבניין יושפץ כולו בהתאם להנחיות עצוב שידרשו ע"י מהנדס העיר, כולל חמרי גמר עמידים, שפוזף חדר המדרגות, מרזבים, צנורות וכבלים, ריכוז והסדרה בהתאמה לחזית, מזגנים סגירת מרפסות, מסתורי כביסה, אדניות, פתרונות אחידים לכל חזית. גמר הגג יהיה בריצוף ו/או פיזור אנרגטיים.

10.2.11. קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.

10.2.12. יש לקבל חוות דעת קונסטרוקטיבית לתוספת הבניה על בניה קיימת אם שוכנעה הועדה שלא ניתן לבנות את תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו, על גבי הקונסטרוקציה הקיימת ניתן לחרוג בקווי הבניין לצורך קונסטרוקציה חיצונית עד 30 ס"מ ממסגרת הבניין הקיים.

10.2.13. כל האמור לעיל, אך ורק בהסכמת כל הבעלים.

10.2.14. רח' ארנון יורחב ל-18 מ', ההרחבה מ-14 מ' ל-18 ע"י רישום זיקת הנאה ברוחב של 4 מ' כמסומן בתשריט.

10.2.15. בלוקה 19 בגוש 6180 תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 3 מ' כמסומן בתשריט.

11. בשטחים המיועדים לבניני ציבור יותרו השימושים עפ"י המתאר, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מספר שימושים ציבוריים באותו מגרש.

12. הוראות למגרש משולב "פרט ז" המסומן בפסים אלקסוניים בצבע כתום ואפור:

12.1. בשטח המסחרי - היתר הבניה יוצא רק לאחר הריסת כל המבנים בשטח הנ"ל.

12.2. סידורי החניה יהיו באישור מהנדס-העיר, החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

12.3. על המגרש יבנה בנין מגורים ומסחר כדלקמן:

בנין מגורים ומסחר שכולל 2 קומות מרתף, 1 קומת מסחר, 1 קומת ביניים שתכלול לובי, חדרי מדרגות, מחסנים, ומועדון בריאות לדיירים, 8 קומות מגורים כולל חדרי יציאות לגג.

סה"כ שטחים עיקריים למגורים - 2100 מ"ר, סה"כ שטחים עיקריים למסחר - 200 מ"ר. שטחי שירות מעל הקרקע - 980 מ"ר מתחת לקרקע - 2260 מ"ר. סה"כ שטחי שירות - 3240 מ"ר. סה"כ מס' יח"ד - 20. יש להתקין פריקה וחניה לקומה מסחרית במפרץ מיוחד.

12.4. באם יוקם מועדון בריאות בקומת הביניים שטח המועדון יהיה 100 מ"ר ושטח זה יגרע מסה"כ שטחים עיקריים.

12.5. תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב של 5.0 מ' לרח' נווה-יהושע.

12.6. רוחב מפרץ החניה לפריקה וטעינה ברח' נווה יהושע יהיה 4.5 מ' כמסומן בתשריט.

מסמך מס' 100/תש"פ
ת.ד.ק. 100/תש"פ
ת.ד.ק. 100/תש"פ

משרד הפנים מחוז הליאביב
חוק המספר והכניסה הטלפון-1965

אישור חכונת מס. יא. 020

התכנית מאושרת טכח
טעיף 108 (ג) לחוק

שמאל יסיר

16/196

טפח