



12.06.96
7183

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה
(הוראת שעה), התש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה
התשכ"ה 1965

תכנית בנייה למגורים - מרחב תכנון מקומי ר"ג
תכנית מס' ר"ג/במ/26/1093

שינוי לתכנית ר"ג/במ/3/1003

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ר"ג/במ/26/1093 - שינוי לתכנית
ר"ג/במ/3/1003

2. מיקום התכנית:

נפה: תל אביב-יפו
מחוז: תל-אביב
עיר: רמת-גן
רחוב: החולה (רח' ארנון לשעבר)

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
גוש: 6181, חלקות: 612, 613.

4. שטח התכנית:

1274 מ"ר

5. מסמכי התכנית:

התקנון והתשריט המצורף לתכניות + נספח בינוי המהווים חלק בלתי נפרד
מהתכנית.

6. יוזם ומגיש התכנית:

ש.י.ש.ל. חברה לבניין והשקעות בע"מ רח' לאן 29 ר"ג-52492.

7. בעלי הקרקע:

ש.י.ש.ל. חכרה לבניין והשקעות בע"מ רח' לאן 29 ר"ג-52492.

8. עורך התכנית:

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
רח' יגאל אלון 159, תל אביב.

9. מטרת התכנית:

- לשנות את תכנית ר"ג/ג/כמ/1003/3 כדלקמן:
- העברת זכויות בנייה ממסחר למגורים כדלקמן:
כל 70 מ"ר מסחר ישתוו ל-105 מ"ר מגורים.
על פי נוסחה זו 495.5 מ"ר מסחר יועברו ל-743.25 מ"ר מגורים.
לאחר העברת זכויות הבנייה סה"כ השטחים העיקריים בבניין יהיו כדלהלן:
שטח עיקרי למגורים: 2,881.75 מ"ר.
שטח עיקרי למסחר: 554.50 מ"ר.
- על המגרש יבנה בניין בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
שלוש הקומות העליונות יהיו מדורגות בין 5 ל-7 קומות (מעל הקומה המסחרית).
סה"כ יבנו 28 יחידות דיור + 5 חדרי יציאה לגג.
מתחת לקומה המסחרית יבנו שני מרתפי חנייה.

10. הוראות התכנית:

10.1 הוראות כלליות:

- 10.1.1 על המגרש יבנה בניין בן 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. שלוש הקומות העליונות יהיו מדורגות בין 5 ל-7 קומות (מעל הקומה המסחרית).
סה"כ יבנו 28 יחידות דיור + 5 חדרי יציאה לגג.
מתחת לקומה המסחרית יבנו שני מרתפי חנייה.
10.1.2 לכל הדירות בבניין תהיינה מרפסות פתוחות.
10.1.3 לכל הדירות בקומות העליונות יהיו חדרי יציאה לגג + מרפסות גג. סה"כ יבנו 5 חדרי יציאות לגג. סה"כ שטח החדרים על הגגות: 115 מ"ר ($23 \times 5 = 115$ מ"ר).
10.1.4 קווי בניין - כמסומן בתשריט המצורף וכנספח הבינוי.
10.1.5 גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.5 מ'.

10.2 נספח בינוי:

נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי גובה הבניין, קווי הבניין, תכניות המרתפים ומספר הקומות.

10.3 תנייה:

- 10.3.1 התנייה תהיה כתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה הארצי שיהיה כתוקף בעת מתן היתר הבנייה על פי תקנות חוק התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה).
- 10.3.2 כל מקומות החנייה הדרושים בהתאם לסעיף 10.3.1 לעיל יהיו תת קרקעיים.
- 10.3.3 יבנו 2 מרתפי חנייה בגבולות המגרש.

10.4 חומרי גמר:

שיש או גרניט פורצלן או ספנקריט.

10.5 תכנית פיתוח:

באישור מהנדס העיר.

10.6 ביטול זכות מעבר:

יש לבטל זכות מעבר בחלקות 612 ו-613

11. טבלת זכויות הבנייה:

סה"כ שטח בנוי: (עיקרי ושרות) בממ"ר	סה"כ שטח עיקרי (מגורים ומסחר) בממ"ר	סה"כ שטח שירות בממ"ר	שטח שירות (מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל חנייה)	שטח שירות (מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל חנייה)	שטח שירות (מעל מפלס הכניסה הקובעת) ממ"ד"ס, מבואות, מדרגות, חדרי מכונות, חדר גז, חדר משאבות	שטח רצפות למגורים (שטח עיקרי)	שטח רצפות למסחר (שטח עיקרי)	מספר יח"ד	יעוד
6,010.75	3,436.25	3,129	מגורים: 1460 מ"ר מסחר: 744 מ"ר	מגורים: 1460 מ"ר מסחר: 744 מ"ר	שרות 38.61 ממ"ר שרות 886.39 ממ"ר (מגורים)	שטח לפי תב"ע ר"ג/במ/3/1003 2,138.5 ממ"ר	554.50 ממ"ר	28 יח"ד	מגורים מיוחד
					שטח לפי העברת זכויות ממסחר למגורים: $105 = \frac{1050 - 554.5}{70}$ 70				מגורים מיוחד
6,010.75	3,436.25	3,129	מגורים: 1460 מ"ר מסחר: 744 מ"ר	מגורים: 1460 מ"ר מסחר: 744 מ"ר	שרות 38.61 ממ"ר שרות 886.39 ממ"ר (מגורים)	שטח לפי תב"ע ר"ג/במ/3/1003 2,138.5 ממ"ר	554.50 ממ"ר	28 יח"ד	מגורים מיוחד

12. תחילת הביצוע:

בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה על פי סעיף 6א' בחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

13. כפיפות התכנית:

התכנית כפופה להוראות תכנית ר"ג/במ/1003/3 כל עוד אינן סותרות תכנית זו.

14. היטל השבחה ייגבה כחוק.

15. חתימות:

יוזם התכנית: ש.י.ש.ל. חברה לכניין והשקעות בע"מ

בעל הקרקע: ש.י.ש.ל. חברה לכניין והשקעות בע"מ

עורך התכנית: זלמן ורוד עובד ציבורי בע"מ
זלמן ורוד עובד ציבורי בע"מ

16. תאריך: דצמבר 1994 - (עדכונים: פברואר 1995, יולי 1995, אוקטובר 1995, יוני 1996)

