

24/1195

מוקדמת מס' 4

איתן אסרני

תאריך - 15 בינואר 1995 .

תכנית לבניה למגורים
מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מס. רג/במ/24/ב/1057
שינוי לתכנית מס רג/במ/16/1005
הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990 .

1. מקום:

מחוז: תל - אביב
נפה: תל-אביב יפו.
עיר: רמת - גן.
גוש: 6204 .
חלקות: 117,118 .
רחובות: ז'בוטינסקי, המבדיל, מנחם יצחק.

2. שטח התכנית:

3,799 מ"ר.

3. תחולת התכנית:

תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת. (להלן התשריט).

4. מסמכי התכנית:

- א. תקנון.
- ב. תשריט המצורף לתכנית זאת והערות בק.מ. 1:500 .
- ג. נספח בינוי.
- ד. נספח תנועה וחניה.

5. בעלי הקרקע:

קליפטון אוברסיז (ישראל) בע"מ.

6. יוזם התכנית:

בעלי הקרקע.

7. עורך התכנית:

א. גבירצמן מתכננים בע"מ.

מטרות התכנית:

- א. שינוי הבינוי.
- ב. ביטול מגרש מס. 8 וצרוף זכויות הבניה שלו למגרש מס. 3.
- ג. במגרש מס' 4 אזור מגרש מיוחד יבנה בנין בגובה 12 קומות וקומה חלקית. סה"כ 50 יח"ד בשטח עיקרי של 4646 מ"ר. במגרש מס' 3 מגרש מיוחד יבנו קומת קרקע מסחרית בשטח עיקרי של 580 מ"ר ובנין בן 8 קומות סה"כ 27 יח"ד בשטח של 2180 מ"ר. סה"כ מספר יחידות דיור במגרשים 3 ו-4 77 יח"ד.
- ד. העברת זכויות בניה בין מגרשים 3 ו-4, ללא שינוי בשטח הרצפות הכולל שנקבעו בתכנית מס. רג/במ/16/1005.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מס. רג/במ/16/1005 על נספחיה: על תכנית זו חלות הוראות תכנית המוטאר המקומית רג 340 על כל תיקוניה ותכנית מס. רג/במ/16/1005 על נספחיה, אם קיימת סתירה בין תכנית זאת לתכניות לעיל, יחולו הוראות תכנית זו.

10. ציונים בתשריט:

כמסומן ומבואר בתשריט.

11. טבלת אזורים:

יעוד	מס. מגרש	מצב קיים לפי רג/במ/16/1005		מוצע	
		שטח במ"ר	שטח ב %	שטח במר	שטח ב %
מגורים מיוחד	3,4	2299	60.5	2579	67.9
מסחר	8	280	7.4	-	-
ש צ " פ	9	1220	32.1	1220	32.1
ס ה " כ		3799	100	3799	100

[illegible]

13. הוראות בניה:

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא אישורה בועדה המקומית של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול:

- א. פיתוח הצורות, גינות, שצ"פ, חניה וכניסות לחניונים התת קרקעיים.
- ב. קביעת גבהי רצפות קומות הכניסה גובה הבנינים. עיצוב ופתוח השטח הפתוח שסביב הבנינים שיהיה משולב ברצוף אחיד עם השצ"פ.
- ג. עיצוב חזיתות הבנינים, קביעת חמרי גמר עמידים אחידים למבנים.
- ד. הבניה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו ותשריטה.
- ה. תוכנית הבינוי מחייבת בדבר קווי הבניה, גובה המבנים, המרווחים ביניהם. צורתם הסופית של הבנינים יקבעו לפי תוכניות בניה מפורטת בשלב היתרי הבניה באישור הועדה המקומית.
- ו. תותר הבלטת בליטות הצללה, על פי התקנות החדשות של חוק התכנון והבניה.
- ז. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה, על פי התקנות החדשות של חוק התכנון והבניה.
- ח. תותר הקמת מרתפים לחניה, מחסנים ולמקלטים בלבד על לקוי המגרש. ובתנאי שלא יבלטו מעל פני הקרקע הסופיים סביב המבנה ובתנאי שתשמר האפשרות למעבר תשתית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 23 מ' לדירה ובתנאים כדלקמן:
במגרש 3.
יסוגו החדרים לפחות ב- 3.0 מטר ממעקה הגג לצד רח' ז' בוטינסקי וב- 2.0 מטר בשאר החזיתות.
במגרש 4.
יסוגו החדרים לפחות ב- 2.0 מטר ממעקה הגג בכל החזיתות.
- י. קומה מסחרית במגרש 3.
לחזית רחוב ז' בוטינסקי תוקם ארקדה בעומק של 4.0 מטר ובגובה מינימלי של 4.0 מטר. גובה קומת העמודים לא יעלה על 6.0 מ'. תקרת הארקדה תעוצב בדוגמת קסטות, קירות וכו' בקצב קבוע התואם את קצב העמודים. לצד מזרח (שצ"פ) תותר הקמת הקומה המסחרית בקו בנין 0, ולצד מערב - קיר משותף עם הקומה המסחרית במגרש מס' 2 (לפי תכנית רג/במ/16/1005).
- יא. במגרש 9 מתחת לפני הקרקע תותר הקמת מרתף בגובה של עד שני מפלסים. לצורך גישה למרתפי החניה במגרשים 7,5,4,3.

14. זכויות מעבר וזיקת הנאה:

- א. תובטח זכות מעבר לצבור על חלק ממגרש 4 כמסומן בתשריט.
- ב. תובטח זכות מעבר לאדם ולכלי רכב על פני מגרש 9 (בקומות המרתפים) לטובת מגרשים 3,4 וכן לטובת מגרשים 5,7 (לפי תכנית ר"ג/במ/16/1005).

15. תנועה וחניה:

- א. התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק מתוכנית זאת.
- ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק מתכנית זאת.
- ג. ניתן יהיה לשנות תכנון החניון הפנימי, למעט הנגישות ותקן החניה.

16. תנאים להיתר בניה:

פיתוח השטח הציבורי הפתוח כולל בנית המרתפים שמתחתיו יהיה ע"י בעלי הקרקע, הנוגעים בדבר כפוף להסכם בין העיריה ובעלי הקרקע.

17. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים להרשם על פי תכנית זאת על שם עיריית רמת גן יופקעו כחוק וירשמו על שם העיריה.

18. זמן ביצוע:

תחילת ביצוע: לתחילת ביצוע התכנית תחשב יציאת יסודות לבנינים שיכילו 20% מיחידות המגורים המתוכננות תוך 3 וחצי שנים.

19. חתימות:

קליפטון אוברסייז (ישראל בע"מ)
CLIFTON OVERSEAS (ISRAEL LTD)

בעלי הקרקע:

קליפטון אוברסייז (ישראל בע"מ)
CLIFTON OVERSEAS (ISRAEL LTD)

יוזם התוכנית:

אברהם מתכננים בע"מ

עורך התכנית:

(8.כ)
(תקזב119א)

