

5002184

מוקדמת מס' 7

23.2.97

מסמך התכנית א' - תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג' 1033

שינוי לתכנית מתאר מס' רג' 761

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1033 שינוי לתכנית מתאר מס' רג/761. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 2. מסמכי התכנית: מסמך א': התכנית (תקנון הכולל 6 דפי הוראות) מסמך ב': תשריט הערוך בק.מ. 1:500 מסמך ג': תכנית בינוי בק.מ. 1:250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
- 3. המקום: מחוז: תל אביב נפה: תל אביב - יפו עיר: רמת גן רחוב: ממערב רח' גולומב, ומדרום רח' ירושלים. גוש: 6186 חלקות: 604, 602, 601, 600, 599, 598.
- 4. שטח התכנית: 6674 מ"ר
- 5. גבול התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
- 6. בעל הקרקע: מפעלי הישיבה בע"מ, ע"י הרב ש. מרקוביץ ושונים.
- 7. יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת גן.
- 8. עורך התכנית: עדן בר, אדריכל ומתכנן ערים טל: 03-5752698/9, פקס: 03-7511926
- 9. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות תכנית מתאר רג/340 על על תיקוניה לרבות עליות לגג ומרתפים והמתאר רג/761, תחולנה על תכנית זו. אולם אם תוצר סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות, אזי תקבענה הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית:
- א. איחוד וחלוקה של הקרקע בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. שינוי יעוד חלק מחלקות 601, 602, 604 מש.ב.צ. וש.צ.פ. למגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח, ש.צ.פ. ודרך.
- במגרש למגורים מיוחד יבנה בנין בן 17 קומות מגורים מעל לקומת הקרקע + 3 קומות מרתף בגבולות המגרשים למגורים מיוחד ולש.פ.פ. בבנין 64 יח"ד בגודל ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד (שטח עיקרי) ויציאות לגג. סה"כ שטח עיקרי: 7795 מ"ר כולל יציאות לגג. סה"כ שטחי שירות: 11630 מ"ר. מפלס -0.00 יהיה עד 2.00 מ' מעל המפלס ברחוב ירושלים.
- ג. שינוי יעוד חלקה 600 מאזור מגורים מיוחד לש.ב.צ., לש.צ.פ., לש.פ.פ. ולדרך.
- ד. שינוי יעוד חלק מחלקות 598, 599 מאזור מגורים מיוחד לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח.
- ה. קביעת הוראות בניה.
11. רישום בספרי המקרקעין: הרישום בספרי המקרקעין יעשה בהסתמך על מפות לצרכי רישום.
12. תכליות: באזור מגורים המיוחד:
- א. מגורים
ב. חניה
- באזור לבניני ציבור:
- בניני חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה.
- בשטח ציבורי פתוח:
- א. ככרות, גנים, חורשות, ושדרות.
ב. מתקני גן.
ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים.
ד. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, קוי תיעול, ניקוז, רשת חשמל ומים.

בשטח פרטי פתוח:

- א. גינון
- ב. ריצוף
- ג. תשתיות
- ד. חניה תת קרקעית
- ה. מתקנים טכניים תת קרקעיים.

13. הוראות בניה:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מכלס	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח עיבוי (מ"ר)		סה"כ	קני בניה		
						מחנה לקרקע	מסל לקרקע		חזית צד	אחורי	
1	מגורים מיוחד	1750	מרתף (חניה)	—	3	—	7830 ⁽¹⁾	—	0.0	0.0	
			קרקע	—	1	—	300	—	300	—	
			ק.מגורים טיפוסית	64	17 יצ"ג	—	3500	7795 ⁽²⁾	—	11295	—
			סה"כ	64	—	—	3800	7795	—	19425	—
לא תותר כל בניה מלבד המכורט ברשימת התכליות ושני המרתפים.											
22 א2	ש.כ.כ.	860	—	—	2	—	1720	400	3520	—	
3	בנין ציבורי	1720	—	—	—	—	1400	—	—	—	
4	ש.צ.כ.	1854	—	—	—	—	—	—	—	—	
—	דרך	490	—	—	—	—	—	—	—	—	
סה"כ		6674					ראה סעיף 12 ב.ש.צ.כ.				

(1) יותרו 3 מרתפים לחניה ולשתי שורות בגבולות המגרש למגורים מיוחד והש.כ.כ.

(2) כולל 23 מ"ר 5X יציאת לגג.

14. תכנית בינוי: נספח הבינוי הינו מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
15. תכנית פיתוח: היתר הבניה יותנה בהגשת תכנית פיתוח וביצועה ייעשה ע"י בעלי הקרקע (חלקות 598-600 בגוש 6186) בכל תחום התכנית כולל דרכים ושצ"פ עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
16. סטיה מתכנית הבינוי: במסגרת תכנית לקבלת היתר ניתן יהיה לסטות מהוראות תכנית הבינוי ועיצוב האדריכלי ובלבד שישמרו קווי הבנין הגובה והשטח המאושר בטבלה.
17. מרפסות: יתאפשרו מרפסות פתוחות עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
18. חניה: עפ"י תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהא כולה מתחת למפלס 0.00-.
19. ש.פ.פ.: בשטחים הפרטיים הפתוחים תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר לציבור.
20. גביית הוצאות התכנית: א. הוצאות התכנית, לרבות הוצאות בדיקתה ותיאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וגובהם ישוערך וייקבע ע"י הוועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.
- ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
- ג. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
- ד. הוצאות התכנית ייגבו ע"י הוועדה המקומית.
21. היטל השבחה: יקבע כחוק.
22. ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מאישורה.

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

עדן בר
אדריכלים ומתכנני ערים
טל 03-5752699

חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רמת השרון"

ת.ב.ע מס' ר"ב 1033/ תכנית מוקדמת מס' 764/8

בהתאם להחלטת הועדה בישורתה מס' 940021 מיום 22.12.86

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 563 מיום 13.2.85

בישיבתה מס' 1381 מיום 27.1.97

מחנ"כ העיר

יו"ר הועדה

תאריך

משרד הכניס מהוז תל-אביב
הוק הוכנון והכניה השכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 1033/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 27/1/97 לאשר את התכנית.

שמואל לקסר

יו"ר הועדה המחוזית

3/1/97

טובה ביום

תקנרחרו