

5-2519



מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת רג/מק 1214

עורך התכנית: יובל גני אדריכלים בע"מ

רחוב קרליבך 10

תל אביב 67132

טל' 03-5621155

פקס. 03-5613449

תאריך : 21.05.98

עדכון : 24.06.98

8.12.98

16.12.98

13.01.99

25.01.99

24.05.99

מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מפורטת רג/מק/1214
שינוי לתכנית מפורטת רג/939

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת רג/מק/1214 והיא שינוי לתכנית מפורטת רג/939 בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה ועל פי סעיפים 62 א', (5), (8), (9) לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט השטח והיא כוללת החלקות הבאות, שבגוש 6158 :
653, 654, 663, 664, 665.

2. תחולת התכנית :

השטח הזה תחום בין הרחובות ירושלים מצפון, עטרות מדרום ובן גוריון ממערב וכן בין החלקות 655 ו-662 שבגוש 6158 ממזרח.

3. מסמכי התכנית :

א) תקנון בן 7 עמודים.
ב) תשריט בק.מ. 1:250 ונספח בינוי בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. בעלי הקרקע :

אברהם גלפר, אצל עו"ד נמרוד תבור -
רח' זבוטנסקי 5 - ר"ג
טל: 03-7518925 פקס: 03-7518125
רות טננבאום, אצל עו"ד נמרוד תבור -
רח' זבוטנסקי 5 - ר"ג
טל: 03-7518925 פקס: 03-7518125

5. היזם :

נכסי אופטימה בניין והשקעות בע"מ
רח' בן גוריון 182 גבעתיים
טל: 03-5731817 פקס: 03-5718578

6. המתכנן :

יובל גני אדריכלים בע"מ.
רח' קרליבך 10 תל אביב
טל: 03-5621155 פקס: 03-5613449

7. שטח התכנית : 2.56 דונם.

8. מטרת התכנית :

- (א) לשנות את הבינוי הקיים בתכנית רג/939 :
- עיי שינוי קו בניין מזרחי לקומת הקרקע המסחרית.
 - עיי שינוי הבינוי - ביטול הדרוג בקומות המגורים.
 - עיי שינוי גיאומטרית הכיכר עם זיקת הנאה למעבר לציבור ומבלי לשנות סה"כ שטח זיקת הנאה למעבר לציבור.
 - עיי שינוי תכנית כל קומות הבניין לרבות מרתפים.
 - עיי שינוי גובה הבניין והוספת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה.

(ב) לשנות מסי יח"ד מ-43 יח"ד ל-52 יח"ד.

כל זאת ללא שינוי בשטח הבניין.

9. תקנות הבניה :

המגרש הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד והבנייה בו תותר בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי המחייב בקווי הבניין, בגובה הבניין ובמספר הקומות.

9.1 הוראות התכנית :

(א) שינוי קו בנין מזרחי לקומת קרקע המסחרית מ 6 מ' ל-4 מ'

(ב) שינוי הבינוי של קומות המגורים וביטול הדירוג ביניהן.

(ג) שינוי צורת הכיכר עם זיקת הנאה למעבר לציבור כתוצאה משינוי תכנית קומת הקרקע ללא שינוי סה"כ שטח זיקת הנאה למעבר לציבור.

(ד) שינוי תכנית הבינוי עיי שינוי תכניות כל קומות הבניין.

(ה) לאפשר בקומת הביניים, בנוסף לשימושים המותרים, שימושים כגון משרדים בכלל או גלריה לקומת המסחר שבקומת הקרקע. כמו כן מתקנים טכניים לקומת ביניים זו ולקומת הקרקע. המתקנים יהיו במיקום, מאושר על ידי מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.

(ו) שינוי תכנית כל הקומות הבניין לרבות מרתפים כתוצאה מתכנון מפורט של הבניין ומיקום חניות, מתקנים טכניים וכו'.

(ז) שינוי גובה הבניין עיי הוספת קומה טכנית על גג הבניין שתכלול חדר מכוונות, חדר משאבות, מאגר מים וחדר מדרגות.

(ח) שינוי מסי יח"ד מ-43 יח"ד ל-52 יח"ד.

9.2 שטח הבניה המותרת:

שטח הרצפות העיקרי לא יעלה על 5,723 מ"ר המורכבים מ -
 4,423 מ"ר למגורים, 1,000 מ"ר למסחר ו - 300 מ"ר למשרדים
 ציבוריים. שטח הרצפות לשירות לא יעלה על 10,309 מ"ר מהם
 1,985 מ"ר מעל הקרקע ו - 8,324 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
 שטחי השירות מורכבים מ - 425 מ"ר למיגון, 242 מ"ר למתקנים
 טכניים, 840 מ"ר לאחסנה, 7,382 מ"ר לחניה, 820 מ"ר
 למדרגות ומבואות ו - 600 מ"ר למעברים לציבור.

9.3 מספר יחידות הדיור:

המספר המרבי של יחידות הדיור יהיה 52.

9.4 מספר הקומות המירבי:

להלן פירוט הקומות של התכנית:

- קומה טכנית.
- 15 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- קומת עמודים מפולשת.
- קומת ביניים.
- קומת קרקע.
- 4 קומות מרתף: הקומה העליונה לאחסנה של הרשות
 המקומית ושל הקומה המסחרית, לחניה, ולשירותים
 טכניים; קומת הביניים לחניה; הקומות התחתונות לשירותים טכניים
 לחניה ולאחסנה של דיירי מגורים. ניתן יהיה להוסיף קומות
 מרתף לחניה מעל לתקן הגבוה והדבר לא תהווה שינוי
 לתכנית זו.

9.5 קווי הבניין:

כמסומן בתשריט.

9.6 זיקת הנאה למעבר ציבורי:

בקומת הקרקע לצד רחובות ירושלים ובן גוריון בשטח שבין
 קווי הרחוב ובין קונטור הבניין תרשם זיקת הנאה לציבור, כולל
 שטח כיכר, כמסומן בתשריט. לא יוקמו בו גדרות והפיתוח
 יעשה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

9.7 תנאי להצאת היתר בנייה:

- א. לא ינתן היתר בנייה למגרש II אלה אם יובטח להנחת
 דעתה של הועדה המקומית פיתוח המשך רחוב עטרות בין
 רחוב יריחו לבין דרך בן גוריון אשר, ישמש מעבר להולכי
 רגל בלבד ברחבו המלא (10 מ'). הפיתוח יכלול סידור
 מדרגות, רמפות, גינון ותאורה על פי תכנית פיתוח שתאושר
 על ידי מהנדס העיר.
- ב. היתר בנייה יינתן באישור היחידה לאיכות הסביבה של
 עיריית רמת גן.

10. שטחים לצורכי הציבור : א. השטח בגודל 300 מ"ר בקומה שמעל הקומה המסחרית, שיועבר לעיריית רמת גן, יהיה שטח בנוי שמיועד למשרדים ציבוריים / שטחים לצורכי ציבור על פי מפרט בניוי, שיאשר ע"י מהנדס העיר.

ב. שטח בגודל 200 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיועבר לעיריית רמת גן, יהיה שטח בנוי שמיועד למחסני העירייה על פי מפרט בניוי שיאשר ע"י מהנדס העיר.

ג. השטחים המפורטים בסעיפים א' ו - ב' דלעיל ירשמו על שם הרשות המקומית.

א. החניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתקן שקובע החוק לתכנון ובנייה התקף בעת הוצאת היתר בנייה, אך לא פחות מ - 1.5 מקומות חניה ליחיד לכל דירה עד 120 מ"ר, לדירות מעל 120 מ"ר התקן יהיה 2 מקומות חניה לכל יחיד.

11. חניה :

ב. תוקם קומת מרתף נוספת לחניה, מעל התקן.

ג. ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף לחניה, מעל התקן ותוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית זו.

12. טבלת זכויות בניה:

12.1 טבלת זכויות בניה קיימת:

שטחי שירות							שטחים עיקריים					שטח	מגרש		
סה"כ	מעברים לציבור	מבואות מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים טכניים	מיגון	קומה	סה"כ	משרדים	מסחר	מגורים	2081	II		
735	—	365	—	—	25	345	1-15	4423	—	—	4423				
150	—	140	—	—	10	—	מפולשת	—	—	—					
45	—	15	—	—	10	20	ביניים	300	300	—					
1055	600	—	280	100	15	60	קרקע	1000	—	1000					
2081	—	25	1426	530	100	—	מרתף 1	—	—	—					
2081	—	25	1876	130	50	—	מרתף 2	—	—	—					
2081	—	25	1960	80	16	—	מרתף 3	—	—	—					
2081	—	25	2040	—	16	—	מרתף 4	—	—	—					
10309	600	620	7582	840	242	425	סה"כ	5723	300	1000	4423			סה"כ	
1985	600	520	280	100	60	425	מעל הקרקע	5723	300	1000	4423				
8324	—	100	7302	740	182	—	מתחת לקרקע	—	—	—	—				

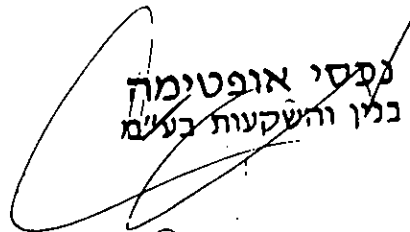
12.2 טבלת זכויות בניה מוצעת:

שטחי שירות							שטחים עיקריים					שטח	מגרש		
סה"כ	מעברים לציבור	מבואות מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים טכניים	מיגון	קומה	סה"כ	משרדים	מסחר	מגורים	2081	II		
60	—	—	—	—	60	—	מכנית	—	—	—	—				
1139	—	678	—	71	—	390	1-15	4423	—	—	4423				
34	—	22	—	12	—	—	מפולשת	—	—	—	—				
31	—	10	—	6	—	15	ביניים	300	300 +	1000	—				
721	600	10	80	11	—	20	קרקע	1000			1000			—	
2081	—	26	1548	400	107	—	מרתף 1	—	—	—	—				
2081	—	26	2055	—	—	—	מרתף 2	—	—	—	—				
2081	—	24	1887	170	—	—	מרתף 3	—	—	—	—				
2081	—	24	1812	170	75	—	מרתף 4	—	—	—	—				
10309	600	820	7382	840	242	425	סה"כ	5723	300	1000	4423	סה"כ			
1985	600	720	80	100	60	425	מעל הקרקע	5723	300	1000	4423				
8324	—	100	7302	740	182	—	מתחת לקרקע	—	—	—	—				

13. יחס התכנית לתכניות תקפות : על תכנית זאת תחולנה כל ההוראות של התכנית מפורטת רג/939.

14. גביית הוצאות התכנית : הוצאות התכנית יגבו מהבעלים על סמך סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ונובהן יקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.


חתימות :


נסי אופטימה
בלין והשקעות בע"מ

חתימת היחס :

נמרוד תמור, עורד-דיו
היצירה/3 רמת-גן
טל. 7518925 פקס. 7518125
מס' רישון 9226

חתימת בעלי הקרקע :


יובל גני אודיכלים בע"מ
רח' קרליבך 10
תל-אביב 67132

חתימת המתכנן :

ועדה מקומית רחוב
אישור תכנית מסי 1214/א/ק/3
חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
כיסויבה מסי 990010 ביום 30.5.99
סמנ"ל תכנון הל
ח"ר חועדה