

ת.ב.ע. רג / מק / 1221
 עמוד 1 מתוך 5
 17/9/02

מרחב תכנון רמת גן

תכנית מס' רג / מק / 1221
 שינוי לתכנית מספר רג / במ / 4 / 955
 ולתכנית מתאר רג / 340 על כל תיקוניה
 בהתאם לתכנית מתאר רג / 1020
 תכנית בסמכות ועדה מקומית
 לפי סעיף 62 א' (א) (1,4,5,6,8)

1. שם התכנית : התכנית תיקרא : תכנית מס' רג / מק / 1221 , שינוי לתכנית מספר רג / במ / 4 / 955 ולתכנית מתאר רג / 340 על כל תיקוניה בהתאם לתכנית מתאר רג / 1020 תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1,4,5,6,8) .
2. מקום התכנית :
 מחוז : תל אביב
 נפה : תל אביב – יפו
 עיר : רמת – גן
 גוש : 6180
 חלקות : 84 – 91 (מגרשים מספר 1 , 5 וחלק ממגרש מספר 4 לפי תכנית רג / במ / 4 / 955) .
 95 (מגרש מס' 2 וחלק ממגרש מספר 4 לפי תכנית רג / במ / 4 / 955) .
 96 ו - 97 (חלק) , (מגרש מס' 3 וחלק ממגרש מספר 4 לפי תכנית רג / במ / 4 / 955) .
 חלק מחלקה 118 , 119 .
3. תחולת התכנית : השטח הכלול בתוך הקו הכחול בתשריט.
4. שטח התכנית : 11,519.04 דונם .
5. גבולות התכנית :
 מצפון : גבול גוש 6181 ורחוב ארנון
 ממערב : בחלק הצפוני חלקה מס' 94 גוש 6180 , בחלק הדרומי רחוב כנרת .
 מדרום : רח' נווה יהושוע .
 ממזרח : חלקות 111 , 83 , 92 , ו - 119 בגוש 6180 .
6. מסמכי התכנית :
 1. 5 דפי הוראות בכתב להלן " תקנון " .
 2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 הכולל נספח בינוי , להלן "התשריט"
 3. טבלת איזון הכוללת לוח הקצאות .

7. המתכנן
ואדים מטליצקי
רח' הברבור 12 נתניה טל: 09-8616986
8. בעל הקרקע
קרן קיימת לישראל בע"מ בחכירה לשיכון אזרחי בע"מ ולפרטיים.
9. יוזם התכנית
גני חן בע"מ, רח' הכבאים 4 רמת גן.
10. התשריט
התשריט המצורף, ובו תכנית בינוי.
תכנית הבינוי מחייבת בעניין מספר הקומות וקווי בניין. וכן התקנון
וטבלת האיזון יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
11. מטרת התכנית
שינוי תכנית רג / במ / 4 / 955 ולתכנית מתאר רג / 340 על כל
תיקוניה בהתאם לתכנית המתאר רג / 1020, תכנית בסמכות ועדה
מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1,4,5,6,8) ע"י:
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
 2. קביעת שלביות הבנייה הפיננסי וההריסה.
 3. תוספת 32 יחיד, במקום 161 יחיד יהיו 193 יחיד ללא שינוי בשטח הרצפות הכולל.
 4. שינוי קו בניין צדדי במגרש מס' 1 מ- 4 מטר ל- 6 מטר.
 5. שינוי הבינוי כדלהלן:
 - א. תוספת עד 2 קומות מעל גובה הבניינים א- ד כדלהלן:

בניין א':	מ- 13 ל- 15 קומות.
בניין ב':	מ- 13 ל- 15 קומות.
בניין ג':	מ- 7 ל- 9 קומות.
בניין ד':	מ- 7 ל- 9 קומות.
 - ב. תוספת עד 1 קומה מעל גובה הבניין ה' כדלהלן:

בניין ה':	מ- 4 ל- 5 קומות.
-----------	------------------
 6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה בתכנית.

מצב קיים

מספר קומות מעל ק. עמודים גבוהה בקומת קרקע	סה"כ רצפות מ"ר שטח עיקרי		יח"ד	בניין מספר	יח"ד לפינוי והריסה	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש
	מגורים	ציבורי						
13	5170		47	א'	64	6446	מגורים מיוחד	1
13	5170		47	ב'				
7	2970		27	ג'				
7	3080		28	ד'				
4	1320		12	ה'	6	922		2
*		*			12	1890	בנייני ציבור	3

סה"כ	10960	82	161	*	17710
------	-------	----	-----	---	-------

• לפי רג / 340 על כל תיקוניה 120 אחוז לבניין בן 4 קומות.

מצב מוצע

מספר קומות מעל ק. עמודים גבוהה בקומת קרקע	סה"כ רצפות מ"ר				יח"ד	בניין מספר	יח"ד לפינוי והריסה	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש
	שטח שרות		שטח עיקרי							
	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מגורים	ציבור						
15	90% 2X 180% משטח המגרש	**	5150		56	א	64	4941.00	מגורים מיוחד	1
9		**	3127		34	ג				
9		**	3127		34	ד				
15		**	4784		52	ב				
5	***	**	1522		17	ה	6	895.85		2
*	***	**		*			12	1782.32	בנייני ציבור	3

סה"כ	9137.80	82	193	*	17710	**	***
------	---------	----	-----	---	-------	----	-----

* לפי רג / 340 על כל תיקוניה 120 אחוז לבניין בן 4 קומות.
 ** שטחי השרות מעל הקרקע יהיו 40% מהשטחים העיקריים.
 *** שטחי השרות מתחת לקרקע יהיו לפי רג / 340 / ג / 3.

- 13 חניה
13 1 תכנית התנועה והחניה לכל מגרש מספר 1, תאושר ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה לבניין הראשון כולל כניסות ויציאות אל / מ המרתפים.
13 2 החניה תהיה כולה תת קרקעית ביחס לרחובות ולחלקות הגובלות ותהיה לפי תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא יקטן מ - 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בממוצע.
13 3 מספר המרתפים יותאם לפי צרכי החניה.
13 4 שטח המרתפים יהיה בהיקף של עד - 90% משטח מגרש מספר 1 על מנת לאפשר נטיעת עצים והחדרת מי גשם אל תוך הקרקע.

הכל בתאום עם מהנדס העיר בעת אישור תכנית הפיתוח.

- 14 שטחי שרות
שטחי השרות מעל הקרקע יהיו בבנייני המגורים א-ה עד 40% מחושבים מהשטח העיקרי.
שטחי השרות מתחת לקרקע במגרש מס' 1 יהיו עד 90% משטח המגרש מס' 1 בשני מרתפים סה"כ 180%.
בבניין ה' שטחי השרות מתחת לקרקע לפי רג / 340 / ג' / 3.

- 15 שלביות הבניה פינני והריסה
שלב א'
היתר בנייה ראשון יוצא לבניין ג' לאחר הריסת המבנים הקיימים הרלוונטיים לצורך בניית בניין זה.
שלב ב'
מגרש מס' 1 א' יפונה והמבנים שעליו יהרסו תוך 6 חודשים לאחר קבלת היתר הבנייה לבניין ג'.
שלב ג'
היתר הבנייה לכל בניין אחד נוסף א', ד', או - ה, יותנה בפינוי יח"ד באחת החלקות המיועדות לבנייני ציבור וכן כל יחידות הדיור הנדרשות לצורך בניית הבניין, לפי דרישת מהנדס העיר. היתר בנייה לבניין נוסף יותנה בפינוי החלקה השניה המיועדת לבנייני ציבור.

- 16 תנאי למתן היתר
16 1 היתר בנייה לבניין ב' במגרש מס' 1 א' יוצא רק לאחר פינוי והריסת המבנים בחלקה 87.
16 2 אישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת גן.
16 3 תכנית פיתוח לכל מגרש מספר 1 ואישורה ע"י מהנדס העיר.
16 4 אישור מנהל תעופה אזרחי.

- 17 הוראות רישום
שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון.

18. זמן ביצוע התכנית
התחלת בנייה תוך 1 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
באים לא יבוצע האמור לעיל תבטל תכנית זו מאליה ועל
המקרקעין תשוב ותחול תכנית רג / במ / 4 / 955 .

19. תשתיות
במידה ויש במגרשים שבתחום התכנית תשתיות עירוניות באחריות
הבעלים להזיזם.

20. כפיפות
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מספר רג / במ / 4 / 955 ,
לתכנית רג / 340 על כל תיקוניה, ותהיה בהתאם לתכנית רג / 1020 .
במידה וקיימת סתירה בין התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.

21. גביית הוצאות התכנית
הוצאות תכנית זו ייגבו מהבעלים ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון
והבנייה התשכ"ה 1965 וגובהם ייקבע ע"י הועדה המקומית ביום
אישור התכנית למתן תוקף.

22. חתימות ואישורים

חתימת המתכנן

חתימת יוזם התכנית

גני חן חברה להשקעות
ונכסים בע"מ
ח.פ. 513030262

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

חתימת מנהל מקרקעי ישראל.

ועדה מקומית רמת גן
אישור תכנית מס' 1221 / רג / 1020
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בנישבות מס' 200109 ביום 18.9.2002
לכונן בלתי יו"ר הועדה
נכא

18.9.2002
2