

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מפורטת מס' רג/מק/1301
שינוי לתכנית מס' רג/במ/1005/16
בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א) 1, 4, 5, 6, 8, 9
תכנית חלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג/מק/1301. שינוי לתכנית מס' רג/במ/1005/16.
2. מקום התכנית: מחוז: תל – אביב.
נפה: תל – אביב יפו.
עיר: רמת גן.
גוש: 6204
חלקות: 156, 155
המקום: רח' ז'בוטינסקי פינת רח' המבדיל.
3. שטח התכנית: 1,329 מ"ר.
4. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול כהה.
5. גבולות התוכנית: מצפון: חלקה 157 בגוש 6204 ממזרח: חלקה 608 בגוש 6204. מדרום: רח' ז'בוטינסקי ממערב: רח' המבדיל.
6. המסמכים הכלולים בתכנית:
- 6 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
- 1 תשריט ערוך בקנ"מ 250: 1.
- 1 גליון של נספח בינוי, להלן: "נספח הבינוי" בקנ"מ 250: 1.
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. יוזם התכנית: איתן גל ואחרים.
רח' גיבורי ישראל 44, קריית נורדאו, נתניה 42293 (ת.ד.8111)
טלפון: 09-8633640 פקס: 09-8651113
8. עורך התכנית: יוסף אסא – אדריכלים ומתכנני ערים
אויסקין 46, תל-אביב 62591
טלפון: 03-6021118 פקס: 03-6021189
רשיון: 22990
9. בעל הקרקע: שונים.

10. מטרות התכנית: א. ביטול איחוד חלקות 155 ו-156 בגוש 6204 למגרש אחד (מס' 2) עפ"י תוכנית רג / במ / 16 / 1005 ושימור החלוקה המקורית למעט השטחים המיועדים לדרך, ללא שינוי ביעוד החלקות ובשטח העיקרי המותר עפ"י סעיף 62א' (א) (1).

ב. 1) שינוי של הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) (5) כדלקמן:

1.1 במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים 8 קומות מעל קומת קרקע, קומה ראשונה, ומרתף קיימים, הווה אומר תוספת של קומת מגורים (תשיעית) עפ"י סעיף 62א' (א) (9).

ב. 2) במקום בניין אחד עם חדר מדרגות אחד, הקמת שני בניינים בקיר משותף, הכוללים 2 חדרי מדרגות.

ג. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתוכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) הווה אומר: המרת שטח המיועד למסחר ולמגורים בשיעור 1.0 מ"ר למגורים יהיה שווה 0.75 מ"ר למסחר כפי שנקבע בתכנית רג/במ/16/1005, סעיף 10.1.1 ג'.

ד. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א' (א) (8), וסעיף 67 א' (א) (9).

ה. הריסת אותו חלק מהמבנה הקיים החורג לתחום הדרך והנמצא בתחום הקולונדה.

ו. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א' (א) (4).

ז. הצעת פתרון חנייה חלופי.

10. טבלת זכויות בנייה

מגב מועצ						מגב קיים (לפי תוכנית רג/במ/16/1005)									
קווי בניין במ'	מס' קומות	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר	ייעוד	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש	קווי בניין במ'	מס' קומות	מס' יחיד	שטח עיקרי במ"ר	מס' מגורש (חלק)	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש
5.א 0.0 0.2	ק. קרקע מסחרית 8+	11	1,198.6 מ"ר + 176.7 מ"ר למסחר *	מגורים מיוחד	479	22 (156)	צדדי צפוני - 5.0 0.0 דורומי - זיבוסיסקי 0.0	ק. קרקע מסחרית 8+	22	- 2,374 * 350 + למסחר	11 (חלק)	מגורים מיוחד	192 479	156	6204
צדדי 2.6 קדמי דר' 0.0 קדמי מע' 1.0	ק. קרקע+ ק. א. מעל מרתף - קיימים 8 +	34	1,175.4 + מ"ר 173.3 מ"ר למסחר *	מגורים מיוחד	337	11 (155)	קדמי מערב- 5.0				2	מגורים מיוחד	337 155		
		-----	-----	דרך	513	11			22	2,724	11 (חלק)	דרך	321		
		45	2,724.0		1,329								1,329		סה"כ

* חלוקת השטחים בין מסחר ומגורים קודם השינוי עפ"י סעיף 10 ג' במסורת התכנית.

11. הוראות התכנית : א. לבטל הוראת איחוד חלקות 155 ו-156 בגוש 6204, למגרש מס' 2 ולשמר החלוקה המקורית, למעט השטחים המיועדים לדרך.

ב. לשנות הוראות הבינוי ועיצוב אדריכליים כדלקמן :

ב. 1) במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים 8 קומות מעל קומת קרקע, קומה ראשונה ומרתף קיימים, הווה אומר תוספת של קומת מגורים (תשיעית) עפ"י סעיף 62א' (א)(9).

ב. 2) ניתן יהיה לבנות את הקומה התשיעית כקומה טיפוסית, או לחלופין כקומה חלקית או כחדרי יציאה לגג, מהדירות בקומה השמינית.

ב. 3) במקום הקמת בניין אחד במגרש מס' 2 על-פי תוכנית רג/במ/16 / 1005, תותר הקמת 2 בניינים בקיר משותף הכוללים שני חדרי מדרגות.

ג. 1) שינוי מס' יחידות הדיור בחלקה 155 בגוש 6204 (מגרש א'2) מ-11 ל-34 יחידות דיור.

2) תוספת יחידות הדיור ממצה הזכות לפי סעיף 62 א' (א) (9).

ד. שטח דירה עיקרי ממוצע יהיה כ- 36 מ"ר ליחידה.

ה. 1) שינוי קו בניין צדדי צפוני מ- 5.0 מ', ל-2.6 מ'. שינוי קו בניין קדמי מערבי לרח' המבדיל מ- 5.0 ל- 1.0 מ' וביטול הקולונדה ברח' המבדיל. תשמר הקולונדה ברח' ז'בוטינסקי בלבד, על-פי הוראות תוכנית רג/במ/16/1005.

ה. 2) במידה ויוקמו חדרי יציאה לגג, ייבנו בנסיגה של 1.20 מ' לפחות ממעקה הגג במקום עפ"י תוכנית רג/במ/16/1005. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 60% משטח הגג, במקום 40% על-פי רג/340/1

ו. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת ע"י המרת שטחים, המיועדים למסחר, לטובת מגורים – עד כ-80% מהשטח המיועד למסחר ביחס של 1.0 מ"ר מגורים ל-0.75 מ"ר מסחר, כפי שנקבע בתוכנית רג/במ/16 /1005.

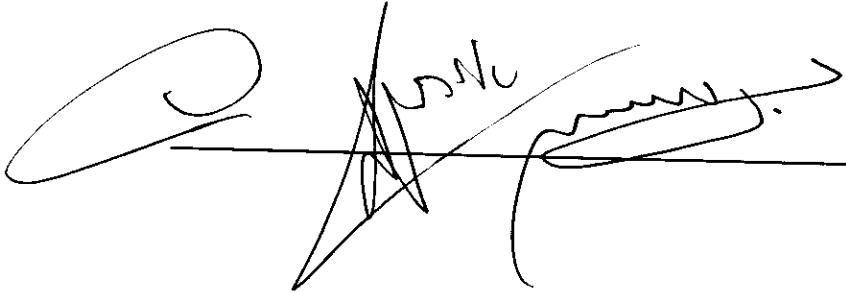
ז. הריסת אותו חלק מהבניין החורג לתחום המיועד לדרך
והנמצא בתחום הקולונדה.

12. תנאים להוצאת היתר: א. התחייבות להריסת אותו החלק מהבניין, החורג לתחום הדרך והנמצא בתחום הקולונדה.
ב. תנאי איכלוס – ביצוע הריסה.
ג. במקום חניה תת קרקעית בתחום המגרש ע"פ תוכנית רג/במ/1005/16 תהיה חניה ברדיוס של כ- 300 מ' ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
תנאי להוצאת היתר הינו הסדרת חניה חלופית כנ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר.
ד. אישור אדריכל העיר.

13. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/במ/1005/16, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

14. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.

חתימות:

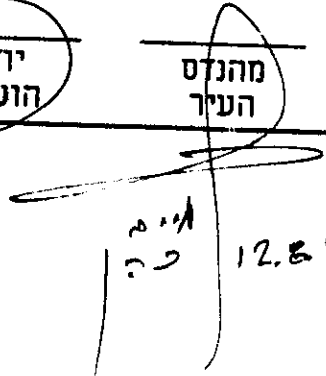

יוזם התוכנית:

משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון
רחוב המלך ג' 22000
תל אביב 6100000
טל: 03-5021107



עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן		
אישור תכנית מס' <u>רג/מק/1301</u>		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
בישיבה מס' <u>2004019</u> ביום <u>8.8.04</u>		
י"ר הועדה	מהנדס העיר	ממונה מחח תל-אביב


איש
כ"ה
12.8.2004