

מאושרת

מוקדמת מס'

12.603

עידכון 4.6.03

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1259

שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/3

1. שם התכנית : תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1259 שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/3

2. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב יפו
עיר : רמת-גן
גוש : 6145
חלקות : 745, 744
רח' עוזיאל פינת שד' הצנחנים

3. שטח התכנית : 1,086 מ"ר

4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

5. גבולות התכנית : צפון - שד' הצנחנים
מזרח - חלקות 746 ו-747 בגוש 6145
דרום - רח' החייל
מערב - רח' עוזיאל

6. מסמכי התכנית : א. 7 דפי הוראות בכתב הכולל לוח הקצאות להלן "תקנון".
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 הכולל נספח בינוי להלן "תשריט".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. מגיש התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן

8. יזמי התכנית :
1. חב' האחים סירי בניו והשקעות 2000 בע"מ
אבן אביתור 4 רמת גן טל. 03-6342122
2. סירי ישראל, רח' אבן אביתור 4 ר"ג 03-6747681
3. סירי משה, רח' החייל 66 ר"ג 03-6747472
4. סירי אבנר, רח' מתתיהו מנדל 9 ר"ג 03-6747681
5. סירי אלון, רח' אבן אביתור 4 ר"ג 03-6745091
6. סירי יניב, רח' החייל 66 ר"ג 052-682500
7. ערוסי חן ציון, רח' מחניים 12 ר"ג 03-6747472

גושמו
דו.ניס.בלט

9. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

10. עורך הבקשה : ג.ל.גוטמן אדריכלים בע"מ, שד' ח"ן 20 תל-אביב.

טל. 03-6910544 פקס. 03-6910560

11. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד חלקות 744 (חלק), 745 משטח למבני ציבור לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת זכויות בניה במגרש המיועד למגורים מיוחד לבנין מדורג בן 6 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית מעל מרתף ביחס לרח' עוזיאל ושד' הצנחנים המהוה קומת קרקע בנויה ביחס לחלקות 746, 747 ורח' החייל (קומת קרקע תחתונה) ומעל מרתף.

ג. קביעת שטחי הבניה במגרש המיועד למגורים מיוחד :
סה"כ שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת (ביחס לרח' עוזיאל) 1,826 מ"ר למגורים.
סה"כ שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת (ביחס לרחוב עוזיאל) 285 מ"ר למבנה ציבורי ו-50 מ"ר למועדון דיירים.
סה"כ שטח שרות למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת 830 מ"ר.
סה"כ שטח שרות למגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1215 מ"ר מתוכם 50 מ"ר שטח שרות עבור מבנה ציבורי.

ד. קביעת שטח לבנייני ציבור בקומת קרקע תחתונה בשטח עיקרי של 285 מ"ר לשימוש עיריית רמת גן לצורכי חינוך ותרבות ו-50 מ"ר שטח שרות למבנה הציבורי

גוטמן
אדריכלים בע"מ

13.1. הוראות התכנית : 13.1. שטחי בניה

- א. סה"כ שטחי בניה עיקריים 2,161 מ"ר, מתוכם 285 מ"ר שטחי ציבור ו-50 מ"ר עיקרי למועדון דיירים.
- ב. סה"כ שטחי שירות 2,045 מ"ר, מעל ומתחת לקרקע, מתוכם 50 מ"ר שטחי ציבור, שטחי שרות במרתף כוללים שטחים עבור חניה לדיירי הבית וחניה ציבורית.
- ג. לא יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות.
- ד. קווי הבניה לפי המסומן בתשריט.
- ה. מס' יחידות דיור 22, שטח דירה עיקרי ממוצע לא יפחת מ-83 מ"ר. תוספת יחידות דיור מעבר למה שנקבע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ו. בקומת קרקע תיבנה 2 דירות גן מתוך 22 יח"ד המותרות בתכנית זו.
- ז. בקומת הקרקע התחתונה יותר מועדון דיירים בשטח 50 מ"ר שירשם כרכוש משותף של כל בעלי הדירות.
- ח. בקומת קרקע תחתונה ייבנו 22 מחסנים בשטח 6 מ"ר כל אחד.
- ט. (סה"כ 132 מ"ר) כמסומן בבינוי ובחתך, אשר יוצמדו לכל אחת מהדירות וירשמו בבעלות בעלי הדירות.

13.2. זכויות מתכלות

אם תוך שנתיים מיום אישור התכנית לא יוחל בבניה, תבוטלה הזכויות לפי תכנית זו ותחולנה הזכויות לפי התכנית הקודמות המאושרות. תחילת בניה משמעותה חפירת מרתפים.

13.3. חניה

- א. החניה תהיה תת קרקעית כולה.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לטבלה בתשריט או לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההתר.

13.4. מרתפים

- א. תותר הקמת 2 מרתפים.
- ב. המרתף העליון הינו מרתף ביחס לרחוב עוזיאל ושדי הצנחנים ומהווה קומת קרקע עליונה ביחס לרח' החייל.
- ג. מרתף זה ישמש לשטח לבנייני ציבור לחינוך ותרבות באישור היחידה לאיכות הסביבה. בחלק הפונה לרח' החייל, גובה הקומה ברוטו לא יפחת מ-2.80 מ' ויקבע באופן שיאפשר התקנת מיזוג אויר תוך השארת גובה נטו של 2.50 מ', הכל לפי הגבוה מבין השנים.
- ד. יתרת הקומה תשמש למחסנים ומועדון לדיירי הבית, למתקנים טכניים וכו', גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ.
- ה. מרתף נוסף ישמש לחניה עבור השטח הציבורי (8 מקומות) ועבור דיירי הבית.

ג. ל. גוטמו
הור"ת בל"ט

- ב. מפלסי פיתוח שטח הקרקע בתחום מרווחי הבניה יהיה באופן שלא יבלטו מעל המדרכה הגובלת מעבר ל- 0.40 מ'.
- ג. תקרת המרתף בהיקף המגרש מצד המדרכות תכוסה שכבת אדמה גנטית בגובה 1.50 מ' לפחות אשר תאפשר גיבון ונטיעות (לפחות 10 עצים בוגרים נותני צל במרווח סביר) הכל כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. במרתף יותרו מחסנים לדיירי הבנין בשטח מירבי של 6 מ"ר כל אחד.
- ה. קווי בנין במרתף תחתון קווי הבנין 0 בכל הצדדים. במרתף העליון כמסומן בתשריט.

13.5. הוראות ארכיטקטוניות

- א. עיצוב החזיתות וחומרי הגמר יהיו בתאום עם אדריכל העיר ועפ"י החלטת הועדה המקומית.
- ב. דרוג הבנין ונסיגת הקומה השישית יהיו בתאום עם אדריכל העיר ועפ"י החלטת הועדה, דרוג הבנין יהיה מחייב, והינו דרישה ארכיטקטונית.
- ג. נספח הבינוי מחייב מבחינת קווי הבניה, גובה הבנינים, מספר הקומות, דרוג הקומות בלבד.
- ד. מפלסי קומות הקרקע והמרתף ופני הקרקע לאחר הפיתוח, המסומנים בתכנית בינוי, הינם מחייבים כהוראת עיצוב.

14. תנאים למתן היתר בניה :

- א. הריסת המבנים המסומנים להריסה ופינויים.
- ב. אישור תשריט איחוד חלקות.
- ג. היתר הבניה יוצא לבנין בשלמותו כולל מרתף עליון שימש בחלקו כשטח לבנין ציבורי.
- ד. לא ינתן אישור איכלוס לפני רישום הערת אזהרה בטאבו ביחס לרישום החכירה בחלק הבנוי לצרכי ציבור במסגרת רישום הבית המשותף על שם עיריית רמת-גן.

ג. ל. גוטמן
ארו יבליט ב-11

15. הוראות רישום :

- א. השטחים המיועדים לדרך ירשמו על שם עיריית ר"ג כחוק.
- ב. תרשם הערת אזהרה בקשר לבנין ציבורי עפ"י הסעיף 14 ד'.
- ג. שטח לבניני ציבור ו-8 מקומות חניה במרתף המיועדים לחניה ציבורית, ירשמו בתכירה ע"ש עיריית ר"ג במסגרת רישום הבית המשותף.

16. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר רג/340, רג/340/ג,
רג/340/ג/3 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו
לתכניות המתאר הנ"ל, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. גביית הוצאות התכנית :

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

18. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. זמן ביצוע התכנית :

2 שנים מיום אישור התכנית בהתאם לסעיף 13.2 לעיל.

ג. ל. גוטמו
אחראי על ביט

חתימת מגיש התכנית : ועדה מקומית רמת גן
רח' המעגל 26 ר"ג טל. 6753530

מאגיס סירי בנין
והשקעות (2000) בע"מ
ת"פ 512879386

חתימת יזמי התכנית : 1. חב' האחים סירי בנין והשקעות 2000 בע"מ
אבן אביתור 4 רמת גן טל. 03-6342122

2. סירי ישראל, רח' אבן אביתור 4 ר"ג 03-6747681

3. סירי משה, רח' החייל 66 ר"ג 03-6747472

4. סירי אבנר, רח' מתתיהו מנדל 9 ר"ג 03-6747681

5. סירי אלון, רח' אבן אביתור 4 ר"ג 03-6745091

6. סירי יניב, רח' החייל 66 ר"ג 052-682500

7. ערוסי חן ציון, רח' מחניים 12 ר"ג 03-6747472

משרד הפנים מחוז תל אביב	
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 1159	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 16.7.03	לאשראת התכנית
2.6.03	שמואל לסקר
חתימת עורך הבקשה : ג.ל. גוטמן אדריכלים בע"מ .נ.א.	
שד' חן 20 תל-אביב טל. 6910544, פקס 6910540 מחוזית	

ג.ל. גוטמן
אדריכלים בע"מ

תאריך 5/6/03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/1259	תכנית מוקדמת מס' 200215
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' מיום 11/8/03	מיוס 200221
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' מיום 16/12/03	מיוס 773
בישיבתה מס' מיום 2/6/03	מיוס 794
יו"ר הועדה	
תאריך 10.6.2003	