

12.3.03

תכנית מוקדמת מס'

מרחב תכנון מקומי - רמת גן

תכנית מתאר מפורטת מס' רג / 1208

שינוי לתכנית מפורטת רג/ח/1 ולתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/10.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת רג/1208, שינוי לתכנית מפורטת רג/ח/1 ולתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/10.

2. מקום התכנית: מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב - יפו
עיר : רמת גן
גוש : 6180
חלקות: 344, 341

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 5,015 מ"ר

5. הגבולות: גבולות התכנית הם:
מצפון - רח' האם (ה.סולד), וחלקות 343, 342
מדרום - רח' הררי
ממזרח - רח' סטופ
ממערב - רח' הררי

6. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון".
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 להלן "התשריט".
ג. ניספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:250, 1:100.

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.

9. עורך התכנית: אדריכל אלי פרבר שד' בן גוריון 63 ת"א טל: 03-5229971

10. מטרת התכנית: א. מתן אפשרות לתוספת בניה בחמישה בנינים, לשיפור והגדלת 90 יחידות הדיור הקיימות בפועל, וכן מתן אפשרות לבניית שתי דירות גג בכל בנין בשטח עיקרי של 100 מר' לכל יח"ד. סה"כ תוספת של 10 יח"ד.
סה"כ שטח התוספת לשטח העיקרי בחמשת הבנינים לשם הרחבת הדירות בקומות לא יעלה על 2,393 מר', ולתוספת 10 דירות גג - השטח העיקרי לא יעלה על 1,000 מר'

ב. מתן אפשרות סגירת חלק מקומת העמודים המפולשת לצורך הקמת: לובי, מחסני עגלות ואפניים, חדרי אשפה ובלוני גז. סה"כ שטח התוספת לשטח שרות לרבות קומות העמודים המפולשות לא יעלה על: 565 מר'.

ג. לאפשר הוספת מעלית ע"ח שטחי דירות קיימות הפונות לרח' הררי בבתים ברח' הררי 3, 5, 7, 9, 11, וע"ח פיר קיים בבית ברח' הררי 3.

ד. לקבוע שטח זיקת הנאה לציבור - למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
1/5

א. הרחבת הדירות ובנית דירות הגג תותר בהתאם לתכניות בניספח הבינוי המצורף לתכנית. מידת ההרחבה מהבנין הקיים תהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצורף. מידה זו תהיה מחייבת. התכנון הפנימי של ההרחבה נועד להנחות ואינו מחייב.

ב. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט: קווי בניין אחורי במגרשים שאינם גובלים ברח' הנריטה סולד יהיה 3.00 מ'. בכל מקרה של סתירה בין מידת ההרחבה מהבנין הקיים לבין קו בניין המופיע ברוזטות או כפי האמור לעיל - תקבע מידת ההרחבה מהבנין הקיים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצורף.

ג. החלק הסגור של קומה מפולשת החלקית לא יעלה על 80% מסה"כ שטח הקומה הטיפוסית שמעליה. השימושים בשטחים המשותפים יהיו שטחי שרות כהגדרתם בתקנות.

ד. תוספת הבניה תבוצע באגפים שלמים, כל אגף בהינף אחד. ותכלול שיפוץ כל החזיתות. על אף האמור לעיל, דירות הקרקע האחוריות לא תהיינה חייבות להיות חלק מההרחבה כאמור, אולם תנאי להיתר בניה לביצוע ההרחבה ללא דירות הקרקע כאמור יהיה אישור תכנית עיצוב קומת הקרקע ע"י אדריכל/מהנדס העיר.

ה. תוספת שתי דירות הגג היא אפשרות הניתנת לכל בנין בנפרד, ובמידה ותבונה דירות גג, לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

קונטור דירות הגג יתרחק מהמעקות במידה מחייבת כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית, יחד עם זה השטח העיקרי של כל דירת גג לא יעלה על - 100.00 מר'.

ו. העיצוב הארכיטקטוני וחומרי הגמר, לרבות פתרון הסתרת הכביסה וכך התכנון המפורט של קומת הקרקע יהיו בתאום עם מהנדס העיר.

ז. תוספת המעלית תהיה בהסכמת 75% מבעלי הדירות בבנין עפ"י חוק המקרקעין, ובלבד שתהיה המעלית בהסכמת כל בעלי הדירות שפיר המעלית נבנה על חלק משטח דירתם הקיימת.

ח. מיקום פיר המעלית יקבע באופן שיוכל לעבור בתחום 8 דירות קיימות או לחילופין בתחום 4 דירות קיימות.

ט. במידה ולא תבוצע המעלית, יבוטל דגם C וההרחבה בדירות הנ"ל תהיה על פי דגם B.

י. שטחי השרות של דירות הגג יהיו על פי הוראות חוק התכנון והבניה והם יכללו את שטחי חדר מדרגות, ממ"ד בשטח 10 מר' ברוטו לכל דירת גג ומחסן דירתי בשטח 6 מר' נטו, שהכניסה אליו הינה מהלובי הקומתי.

יא. שטח הפרגולות יהיה על פי החוק והעיצוב האדריכלי יהיה באישור אדריכל העיר.

יב. פרוט שטח ההרחבות ודירות הגג לפי דגמי דירות:

מספר מנרש וכתובתו	מספר בתים	דגם דירה		מספר דירות		שטח עיקרי דירה מצב קיים במר'	סה"כ תוספת שטח עיקרי מוצעת במר'	סה"כ שטח הרחבת קיים+מוצע במר'	שטח עיקרי קיים + מוצע הרחבות בקומות במר'	שטח עיקרי מוצע דירות גג בלבד במר'	סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע כולל דירות גג במר'
		בג	בקות	בג	בקות						
341 (חלק 3) הררי	1	A		18		79.66	27.86	107.52	2,935.36		1,935.36
		F		2		-	100.00	100.00	200.00	200.00	200.00
341 (חלק 3) הררי 5,7,9,11	4	B		32		80.21	27.30	107.51	3,440.32		3,440.32
		C		30		80.21	27.30	107.51	3,225.30		3,225.30
		D		10		80.21	19.89	100.10	1,001.00		1,001.00
		E, F		8		-	100.00	100.00	800.00	800.00	800.00
סה"כ	5			90				9,601.98	1,000.00	10,601.98	

12. טבלת זכויות בניה

מ צ ב ק י ס לפי תכנית מפורטת רג/ח/1 ולפי היתר בניה										
מספר בוש	מספר חלקה	יעוד	שטח החלקה	מס' בתים	מס' קומות	מס' יח"ד	שטחי שרות			מספר חלקי שטח חלקי שרות במר'
							שטח שרות תת - קרקעי - מקלט, חדר הסקה	שטח שרות על קרקעי כולל: ק' עמ' מפולשת, לובי, חדרי: מדרגות, גז, אשפה, מכונות, כביסה ומחסנים	שטח שרות במר'	
6180	341 (חלק)	מגורים מיוחד	1,955.00	1	5	18	1,433.88	-	268.12	268.21
	341 (חלק) 344		3,060.00	4	5	72	5,775.12			
	סה"כ מיוחד	מגורים מיוחד	5,015.00	5	-	90	7,209.00	162.52	1,454.20	1,616.72

מ צ ב מ ו צ ע										
מספר בוש	מספר חלקה	יעוד	שטח החלקה	מס' בתים	מס' קומות	מס' יח"ד	שטחי שרות			מספר חלקי שטח חלקי שרות במר'
							שטח שרות תת - קרקעי - מקלט, חדר הסקה וכד'	שטח שרות על קרקעי כולל: ק' עמ' מפולשת, לובי, חדרי: מדרגות, גז, אשפה, מכונות, כביסה ומחסנים	שטח שרות במר'	
6180	341 (חלק)	מגורים מיוחד	1,955.00	1	6	20	2,135.36	-	393.52	393.52
	341 (חלק) 344		3,060.00	4	6	80	8,466.62	162.52	1,625.68	1,788.20
	סה"כ מיוחד	מגורים מיוחד	5,015.00	5	-	100	10,601.98	162.52	2,019.20	2,181.72

- * לא כולל חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רג/340/ג/1 בשטח 23.00 מר' לכל דירה עליונה.
- ** כולל מרפסות מקורות, לא כולל חדרי מדרגות.
- *** כולל דירות גג אך לא כולל לחליפין חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רג/340/ג/1.

תכנית זו כפופה להוראות בתכנית מפורטת רג/ח/1,
ובתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3,
רג/מק/340/ג/10, פרט לאלו מהוראותיה הנוגדות
הסעיפים דלעיל.

13. יחס לתכניות
אחרות:

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

14. גבולות וצאות
התכנית:

15. תנאים להוצאת היתר
להרחבות:

א. נספח אקוסטי:

בדירות הפונות לכביש אלוף שדה,
יוגש נספח אקוסטי לבדיקה ואישור היחידה לאיכות
הסביבה בעיריית רמת-גן.

ב. אישור מחלקת תברואה לשינויים במיקום חדרי אשפה,
בקומת הקרקע.

ג. הריסת קיר בקומת קרקע בבית ברח' הררי 3,
והגדר הגובלת ברחוב הררי - לפי המסומן בתשריט
בקו מרוסק צבוע בצבע צהוב.

ד. אישור תכנית פתוח סביבתית שתפרט את קומות הקרקע
והרחובות הגובלים, כולל מקומות חניה, שבילים,
גינון וכיוב'.

ה. תכנית עיצוב קומת הקרקע בהתאם לרשום בסעיף 11 ה.

16. תנאים למתן היתר
לשתי דירות הגג:

א. הסכמה של כל הדיירים בבנין מסביב לחדר
מדרגות אחד.

ב. שיפוץ מלא של כל הבנין והרכוש המשותף בו.

ג. הרחבה מלאה של כל יתר יחידות הדיור בבנין.

ד. התקנת מעלית בבנין.

17. רישום זיקת הנאה:

בחלקות 341 ו- 344 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור
בפנקס רישום מקרקעין, למעבר הולכי רגל וכלי רכב
ברוחב משתנה, בשטח 709 מ"ר כמסומן בתשריט וכתנאי
למתן היתר.

18. ביצוע:

תוך 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

19. ת'ת י מ ד ת :

היזם הועדה המקומית:

אדריכל אלי פרבר
שדרות בן גוריון 63 ת"א
טלפון 5229971

עורך התכנית:

אדריכל אלי פרבר שדרות בן גוריון 63 תל אביב 03-5229971

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון וחבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 1208/77
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.1.03 לאשר את התכנית
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית א.מ.

הועדה המחוזית:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ה.ב.ע מס' ר"ג/1208 תכנית מוקדמת מס' 1208/77
בחתום להחלטת הועדה בשיבתה מס' 1208/77
מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 1208/77
ביום 20.1.03
א"מ
מהנדס העיר
תאריך 10.3.2003