

14.1.04
 תכנית מוקדמת מס' 9

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תכנית מפורטת מס' ר"ג/מק/1299
 שנוי לתכניות מתאר מס' רג/340
 רג/340/ג רג/340/ג1 רג/340/ג3 רג/מק/340/ג9.
 תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א. (א) (5) (6) (8) (9)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג/מק/1299 שנוי לתכניות מתאר רג/340 רג/340/ג1 רג/340/ג3 רג/מק/340/ג9.
2. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב
 נפה: תל-אביב יפו
 עיר: רמת גן
 גוש: 6126
 חלקה: 84
 רחוב: הרצל 40
3. שטח התכנית: 600 מ"ר
4. גבולות התכנית: צפון - חלקה 26 בגוש 6126
 מזרח - חלקה 86 בגוש 6126
 מערב - רחוב הרצל
 דרום - חלקה 579 בגוש 6126
5. מסמכי התכנית: (א) 2 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".
 (ב) תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 כולל נספח בנוי בקנה מידה 1:250 להלן "התשריט".
6. יוזם התכנית: חב' "ספיר" לבנין והשקעות בע"מ
 רחוב הרצל 30 רמת גן טל' 03-6736845.
7. בעלי הקרקע: עמיאל אסתר רחוב הרצל 40 רמת גן.
8. עורך התכנית: אדר' מועלם דניאל
 רחוב הילדסהימר 38 ת"א טל. 6050847 פקס 6020590.
9. מטרת התכנית: (א) שנוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, הווה אומר המרת שטחי הבניה ממסחר למגורים. על פי סעיף 62א. (א) (6).
 (ב) לשנות מספר הקומות מ-3 קומות + חדרי יציאה לגג מעל חזית מסחרית ל-5 קומות + חדרי יציאה לגג מעל קומת כניסה. עפ"י סעיף 62א. (א) (9).
 (ג) שנוי של הוראות לפי תכנית בדבר בנוי או עיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א. (א) (5) על ידי:
 1. שנוי גובה קומת הכניסה וקומת המרתף.
 2. ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג או לחילופין עד 2 דירות נוספות בקומת הגג וללא שנוי בזכויות הבניה הקיימות על פי התכנית הראשית רג/340 כולל ההקלות ערב אשורה של תכנית זו.
 במקרה זה סה"כ מס' יחידות הדיור יהיה 15.
 (ד) לשנות מספר מספר יחידות הדיור מ-9 יח"ד לסה"כ-15 יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א. (א) (8).
 (ה) זכויות הבניה לשטחים עיקריים יהיו עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה בתוספת 16% בהקלה עפ"י סעיף 62א. (א) (9).

10. הוראות בניה: (א) העברת 35% זכויות הבניה למסחר לזכויות הבניה למגורים.
 (ב) 1. גובה הבניין יהיה 5 קומות + חדרי יציאה לגג מעל קומת כניסה.
 2. לחילופין ניתן יהיה לבנות במקום חדרי יציאה לגג עד 2 דירות גג.
 3. שטח כל אחת מדירות הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים.
 4. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
 (ג) תותר קומת כניסה בגובה עד 4.0 מ' נטו במטרה להשתלב עם הבניין הגובל מצפון בחלקה 26 בגוש 6126.
 (ד) תותר קומת מרתף עד 3.0 מ' נטו ובלבד שהגובה בין רצפת המרתף לבין האלמנט הקונסטרוקטיבי (קורות יורדות) הנמוך ביותר לא יעלה על 2.20 מ'.
 (ה) מס' יחידות הדיור סה"כ לא יעלה על 15 כולל דירות הגג.
 (ו) התכנית ממצה סה"כ 16% הקלות מהם 6% לשפור הדיור, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5%*2 בגין 2 קומות נוספות (רביעית וחמישית).
 סה"כ זכויות בניה למגורים 180% (לפי 129%+35%+16%).
 (ז) קודי הבניין כמסומן בתשריט וללא שנוי מתכנית רג/340/ג.
 (ח) חומרי הציפוי יהיו מחומרים עמידים עפ"י הנחיות ובאשור מהנדס העיר.
 (ט) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

11. תנאי להיתר בניה: תנאי להיתר בניה יהיה אשור אדר' העיר לעיצוב הבנין עקב היות המגרש גובל במרכז מסחרי.

12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

13. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר רג/340/ג על תכנית רג/340/ג/1 רג/340/ג/3 רג/מק/340/ג/9. במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית זו לתכנית המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.

14. זמן בצוע התכנית: תוך 3 שנים מיום אשורה כחוק.

15. זכויות מתכלות: באם לא תבוצע התכנית כרשום בסעיף 14 יחולו בתחום התכנית זכויות עפ"י תכניות רג/340/ג/1 רג/מק/340/ג/9.

חתימת עורך התכנית

משרד המבנה והעיר
 רמת-גן
 תל-א
 052-4850422
 052-4850422

חתימת בעלי הקרקע

מלי זולסקי עו"ד
 רמת-גן
 תל-א
 052-4850422

חתימת יזם התכנית

ספיר וקו
 חבי לכנין והשותפים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 רמת-גן
 אישור תכנית מס' 1099 ל/מ/1099
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1033019 ביום 14.12.03
 מהנדס-הועדה יו"ר הועדה

1099

S-l.lecty

00100000
20-12-07
00100000
REL 00100000-01