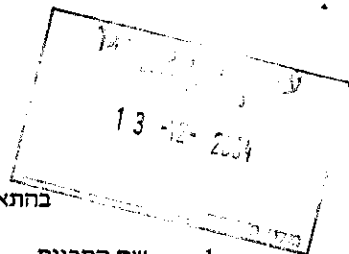


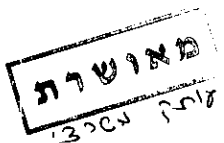
9.1.2005

מוקדמת מסי.....



מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר מס ר"ג / 1255 / 1
שינוי לתכניות מסי רג/768/א' ו- רג/768/ב'
בהתאם לתכניות רג/מק/340/ג' ו- רג/מק/340/ג'.

1. שם התכנית:
תכנית זאת תיקרא תכנית מתאר מס ר"ג / 1255 / 1
שינוי לתכניות מס. רג/768/א' ו- רג/768/ב' בהתאם לתכניות רג/מק/340/ג' ו- רג/מק/340/ג'.



2. המקום:
מחוז : תל-אביב.
נפה : תל-אביב-יפו
עיר : רמת גן.
גוש : 6181
3. חלקות : 640, 636 (חלק), 644 .
גוש : 6180
חלקות : 519, 514 .

4. גבולות התכנית:
בצפון : חלקות 635, 503, 527 בגוש 6181 .
בדרום : חלקות 513 בגוש 6180 .
במזרח : רח' נווה יהושע
במערב : חלקה 640 (חלק) בגוש 6181 .

5. שטח התכנית:
4,025 מ"ר .

6. בעלי הקרקע:
ק.ק.ל. ע"י מ.מ.י. עם הסכם פיתוח למעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ
רח' הכשרת הישוב 5 ראשלי"צ. טל. 9525859 - 03.
ק.ק.ל. בחכירה לפרטיים.
עיריית רמת גן.

7. יו"ם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

8. עורך הבקשה:
א. גבירצמן מותכננים בע"מ טל. - 7526666 - 03
רח' ביאליק 164 רמת גן.

9. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המסומן בקו כחול בתשרי המצורף, המהווה
חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

10. מסמכי התכנית:
1. הוראות התכנית הכוללות 6 דפים להלן "התקנון"
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 והנושא אותו השם, והכולל נספח בינוי ונספח גינון עמוק.
3. נספח תנועה וחניה.
4. נספח פיתוח

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11. מטרת התכנית:

תכנית לפינוי ובינוי הכוללת:

1. תכנון מחדש של המתחם, פינוי והריסת כל הבניינים קיימים בתחום התכנית.
2. קביעת אזור מגורים מיוחד להקמת בניין עד 26 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית. על הגג מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.00 מ' ומעל שתי קומות מרתף.
3. קביעת זכויות בניה כדלהלן:
במגרש יבנו 104 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד
סה"כ שטח עיקרי 11,440 מ"ר
סה"כ שטחי שרות מעל פני הקרקע 4,784 מ"ר.
סה"כ שטח שרות מתחת לקרקע 5,070 מ"ר.
4. קביעת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הטאה לטובת ציבור הולכי רגל.
5. קביעת דרך חדשה וביטול חלק מדרך קיימת.
6. קביעת קווי בנין באזור מגורים מיוחד.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. חוראות התכנית:

- א. אזור מגורים מיוחד
1. תותר בנית בניין מגורים עד 26 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.00 מ' נטו ומעל שתי קומות מרתף לחניה מחסנים ומתקנים טכניים.
במגרש ייבנו 104 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד.
סה"כ שטח עיקרי 11,440 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות מעל פני הקרקע 4,784 מ"ר.
שטח קומת הגג הטכנית החלקית לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה.
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע 5,070 מ"ר ל-2 קומות מרתף לחניה מחסנים וכד.
 2. תוספת יח"ד ו / או קומות מעל ליח"ד שאושרו בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
 3. שטחי השרות כוללים חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים לדיירים, מ.מ.דים, חדרי אשפה, חשמל, מים ושירותים נלווים אחרים לתפקוד נאות של הבניין.
 4. יותרו מחסנים דירתיים אשר יוצמדו קניינית לכל דירה באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - א. מחסן בשטח עד 10 מ"ר בקומת המרתף
 - ב. מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקומות הבניין אשר יהא ללא קיר חיכוני והכניסה אליו תהא מחדר המדרגות / הלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.
- ב. שטחים משותפים
1. שטחי המבואות ירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

TB1255_I-1.DOC

מעוז דניאל
חברת קבלות לבנות ביוני



2. תוקם חברת ניהול ותחזוקה מרכזית עבור המבנה לרבות ניהולם של כל השירותים הנלווים שיהיו מצויים בהם כגון חניונים, גיטון וכי'.

ג. מרתפי חניה

1. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בגבולות אזור המגורים המיוחד ובגבולות ה-שנ"פ, באופן שלא תהיה כל בליטה של תקרת המרתף + שכבת האדמה מעליה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין ובגבולות השטח הפרטי הפתוח ביחס למדרכה או מגרש גובל.
2. השטח שמעל תקרת המרתף העליון יפותח כגינה ותקרת המרתף תתוכנן באופן שתוכל לשאת שכבת אדמה של 1.5 - 1.0 מ' לפחות כבית גידול לצמחים.
3. ניתן יהיה להעביר תשתיות עירוניות באם יידרש במפלס המרתף העליון בצמוד לתקרה בתחום הדרך הצפונית (מגרש מס' III בתשריט),
4. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה בשטח עד 2,535 מ"ר לצורך עמידה בתקן חניה בזמן הוצאת היתר והדבר לא יחשב סטייה מהתכנית.

ד. קווי בנין

כמפורט בתשריט.

ה. זיקת הטאה

תינתן זיקת הטאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל בתחום שטח פרטי פתוח ובשטחים המסומנים לזיקת הטאה בתשריט.

ו. שטח פרטי פתוח

שטח פרטי פתוח עם זיקת הטאה לציבור הולכי רגל, לרווחה, טיול, משחקי ילדים ונוף. מתחת לשפ"פ יוקמו שני מרתפי חניה לשימוש דיירי הבתים ותותר כניסה אליהם בשטח הפרטי הפתוח כמסומן בתשריט ובנספח החניה. לא תותר הקמת גדרות בין השטח הפרטי הפתוח ובין השטח הציבורי הכתוח הגובל בתכנית.

ז. חניה

תכנית החניה שבנספח החניה הנה תכנית מנחה בלבד וקובעת לעניין מיקום הכניסה והיציאה לחניה בלבד. מסי מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר ולא נחות מ- 1.33 מקומות חניה ליח"ד.

ח. חומרי גמר

חומרי הגימור יהיו קשיחים - אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית, גרנוליט /אדן חומר דומה באישור מהנדס הועדה המקומית. מבואות הכניסה והמעליות במפלסי החניה יהיו ברמת גימור גבוהה. חומרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס/אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.

ט. נספח הגיטון

נספח הגיטון העמוק הינו מחייב לעניין צורתו הגיאומטרית וממדיו. כל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.

מעוז דניאל
חברת קבלנית לבניה בע"מ

אשרת

טבלת זכויות בניה: 13.

מצב קיים לפי ת.ב.ע. רג/788 א' ו- רג/788 ב'										מצב מוצע				מספר קומת מעל קומת קרקע	מספר קומת מעל קומת קרקע
גוש	חלקה	שטח במ"ר	יעוד	קיים לפי היתר		קיים לפי ת.ב.ע.		מס' קומת	מספר מגרש שטח במ"ר	שטח יעוד	סה"כ יח"ד	שטחי שירות		סה"כ יח"ד	מספר קומת מעל קומת קרקע
				שטח בניה קיימת	מס' יח"ד	שטח בניה	מס' יח"ד					מחנה הקרקע	מחנה הקרקע		
6180	514	814 כולל 91 מ"ר הפקעה לדרך	מגורים מיוחד	978	16 יח"ד 2 חנויות			I	2643	מגורים מיוחד כולל שטח פרטי פתוח עם זיקת הטא לציבור	104	4784	5070	21294	+ 26 ק. טכנית חלקית
6181	636	1563	מגורים מיוחד			2375	25	7							
6181	640 חלק	978	ש.צ.פ.												
6180	519	436	ש.צ.פ.					II	1087	ש.צ.פ.					
6181	644	234	דרך					III	295	דרך			200	200	
סה"כ		4025		978	16 יח"ד 2 חנויות	2375	25 יח"ד		4025	סה"כ	104	4784	5270	21494	+ 26 ק. טכנית חלקית

- במקרה של בניית מחסנים לדיירים בקומת המרתף ינוכה שטח של 6.00 מ"ר ליח"ד על כל מחסן שיבנה במרתף משטחי השרות שמעל הקרקע.

14. תנאים למתן היתר בניה:

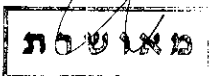
- אישור תכנית פיתוח ותשתיות לכל שטח התכנית ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול:

העמדת הבניין, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים והנחיות לביצוע השטח הפרטי הפתוח והשטח הציבורי הפתוח.

מפלס הכניסה לבניין ולפיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות. שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש, תכנון תאורת רחוב, מתקני אשפה חדרי שנאים בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתפים, מערכות מים ביוז ותיעול ותברואה ות קרקעיים, מערכות חשמל טלפון טלביזיה בכבלים תת קרקעיים.

פתרונות לניקוז השטח, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות למניעת מטרדים מרעש וזיהום אויר מהחניונים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.
- הבטחת ביצוע תכנית פיתוח השטח והזזת תשתיות עירוניות באם קיימות בתחום התכנית.
- שטח הגינון בש.צ.פ. הבנוי מעל המרתפים לא יקטן מ- 60% משטח המגרש.
- תשתיות עירוניות: לא יוצא היתר בניה עד לאחר הבטחת קיומם של תשתיות עירוניות תואמות.

TB1255_1-1.DOC



מעוז דניאל
חבר קבלנית לבניה בע"מ

- ה. אישור היחידה לאיכות הסביבה – רמת גן.
- ו. פינוי הדירות הקיימות, הריסת מבנים והוצאת הפסולת.
- ז. עיצוב אדריכלי של הבניין יהיה בתאום ובאישור אדריכל העיר.
- ח. אישור יועץ לחילוץ מבניינים רבי קומות.
- ט. אישור תשריט לצורכי רישום בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או ע"י אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.
- י. תנאי למתן היתר בניה הסכמת המנהל והחוכרים.
- יא. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק לרבות טבלאות איוון או הקצאה בהתאם לעניין.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה לשטח המרתפים הממוקמים מתחת לדרך מצפון (מגרש III) אשר בבעלות מ.מ.י., טעון אישור מנהל מקרקעי ישראל ורישום השטח הרלוונטי ע"ש מנהל מקרקעי ישראל.

15. בטיחות טיסה :

- א. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל תעופה אזרחית להקמת עורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.
- ב. על התכנית חלות הגבלות גובה בהתאם לתכנית מתאר ארצית לנתבי"ג תמ"א 4 / 2.

16. תנאים לאכלוס הבניין :

תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע השטח הפרטי הפתוח והשטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית.

17. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית הראשית ר"ג / 768 / א' ו- ר"ג / 768 / ב' ור"ג / 340, על כל תיקוניה כל עוד לא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה ביניהן, תיקבענה הוראות תכנית זאת.

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4 / 2 – תכנית המתאר לנתבי"ג.

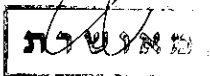
18. גבית הוצאות התכנית :

- א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
- ב. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות.

19. הוראות רישום תכנית :

- זיקות הנאה על סמך מפות לצורכי רישום אשר יוכנו ע"פ הוראות לוח ההקצאות של התכנית וע"פ הוראות סעיף 125, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- במגרש מס' I בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי רגל בשטח של 1088.00 מ"ר כמסומן בתשריט באות A
- במגרש מס' I בשטח מגורים מיוחד תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 2.00 מ' ובשטח של 66.00 מ"ר, כמסומן בתשריט באות B
- כל השטחים לצורכי ציבור ירשמו כחוק בפנקס רשם המקרקעין ע"ש עיריית רמת גן, ובמגרש המיועד לדרך מצפון (מגרש III) תרשם הערת אזהרה לטובת מנהל מקרקעי ישראל, כל זאת בכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה כמפורט לעיל.

7B1255_I-1.DOC



מעוז דגנא
חברת קבלות לבניה בע"מ

5. תרשם הערת אזהרה על שטחי הציבור שבבעלות העירייה אשר מתוכננת חניה בתת הקרקע שלהם. ביצוע החניה והשימוש בה יהיו מותרים בהסכם עם עיריית רמת גן.

20 זכויות מתכננות

זכויות הבניה ע"פ תכנית זו ניתנות לתקופה של 6 חודשים מיום אישורה של התכנית כחוק. אי מתן היתר בניה עם סיום תקופה זו יביא לביטול זכויות הבניה ע"פ תכנית זו וישוב לקדמותו המצב התכנוני שהיה תקף ערב אישורה של תכנית זו. על אף האמור לעיל תהא הועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד שנקבע כאמור לפי בקשת צד מעוניין.

21 היטלי השבחה

תכנית זו כפופה להיטלי השבחה כחוק.

22 זמן ביצוע התכנית

5 שנים מיום אישורה כחוק

23 חתימות:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' <u>1/1255/27</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>15.3.2004</u> לאשר את התכנית.	
גילת אורון	20
יו"ר הועדה המחוזית	10.1.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 אגף תכנון

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע. מס' רג/1255/1 תכנית מוקדמת	
מס' <u>2/168/27</u> ; <u>1/168/27</u>	
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' <u>8004003</u> מיום <u>8/2/04</u>	
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית	
בישיבתה מס' <u>835</u> מיום <u>15/3/04</u>	
בישיבתה מס'	מיום
בישיבתה מס'	מיום
מס' <u>4.1.2005</u>	
מוזכר העיר	א"י
תאריך	תאריך

יוזם התכנית:

מעוזה דניאל

חברת פלמית לבניה בע"מ

עורך התכנית: