

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מפורטת מס' רג/1143
שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/678/א'

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ר"ג/1143 שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/678/א'.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט בקנ"מ 1:500
 - ב. תקנון (4 עמודים).
 - ג. בינוי בקנ"מ 1:500.
- כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

2.1 לתשריט נלווה גם נספח בינוי כאשר צורות הבנינים ומיקומם הינם סכמטיות בלבד.

3. מקום התכנית

מחוז: תל אביב.

נפה: תל-אביב יפו.

עיר: רמת-גן.

גוש: 6186.

חלקה: 15 (חלק)

שכונה: מרום נווה (פרדס מרגושס)

4. שטח התכנית

45,399 מ"ר.

5. גבולות התכנית

הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם: עיריית רמת-גן, נוה בנין ופיתוח בע"מ וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ.

6.1 יוזמי התכנית: נוה בנין ופיתוח בע"מ וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ.

6.2 עורך התכנית: יעקב רכטר אמנון רכטר אדריכלים, גדי הלר אדריכל עמית רחוב ארלוזורוב 150 תל-אביב. טל' 03-5249115

7. מטרת התכנית:
- א. (1) שינוי יעוד קטע ממגרש למגורים-למגרש לשטח ציבורי פתוח.
(2) שינוי יעוד קטע ממגרש לשטח ציבורי פתוח-לשטח למגורים, בשטח זהה.
(3) שינוי יעוד שטח לטיילת להולכי רגל-לשטח ציבורי פתוח.
(4) שינוי יעוד מגרש א' משטח פרטי פתוח לשטח לבנין ציבורי מס' 25.
(5) אחוד מגרש מס' 25 עם מגרש לבניני ציבור II למגרש אחד לבניני ציבור.
- ב. לשנות את הבינוי הקיים בתכנית ר"ג/678/א' וזאת ע"י:
(1) שינוי קו בנין לכיוון הגן, בחלק הדרומי.
(2) שינוי הבינוי - הפרדה לבנינים בודדים.
(3) שינוי גובה הבנינים מבנינים עד 18 קומות לבנינים עד 21 קומות.
- ג. שינוי יעוד משטח בניה למגורים לשטח פרטי פתוח שתרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לציבור.

8. הוראות התכנית:
- א. (1) שינוי יעוד קטע ממגרש למגורים - למגרש לשטח ציבורי פתוח.
(2) שינוי יעוד קטע ממגרש לשטח צבורי פתוח לשטח למגורים בשטח זהה.
(3) שינוי יעוד שטח לטיילת להולכי רגל - לשטח צבורי פתוח.
(4) שנוי יעוד מגרש א' משטח פרטי פתוח לשטח לבנין צבורי מס' 25, זכויות הבניה עפ"י תכנית מתאר ר"ג - 340.
(5) אחוד מגרש מס' 25 עם מגרש לבניני צבור II למגרש אחד לבניני צבור.
- ב. שינוי קוי הבנין לכוון הגן, בחלק הדרומי, מ-20.0 מ' ל- 5.0 מ'.

ג. שינוי צורת הבינוי מקבוצות של שלושה בנינים, המורכבים משני בנינים גבוהים בצדדים ואחד נמוך במרכז, לבנינים בודדים גבוהים, כמתואר בנספח הבינוי.

ד. שינוי יעוד מגרש למגורים למגרש לשטח פרטי פתוח שתרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לציבור. רוחב המעבר 5.0 מ'.

ה. נספח הבינוי מחייב לגבי קוי בנין וגובה המבנים.

ו. שינוי בגובה הבנינים בשיעור של עד 2.0 מ' לא ייחשב כשינוי התכנית.

ז. שינוי גובה הבנינים, כמופיע בתשריט, מבנינים עד 18 קומות לבנינים עד 21 קומות.

ח. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ- 100 מ"ר.

ט. ניתן יהיה להעביר שטחים עקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כהקלה באישור הועדה המקומית, לבריכת שחיה, מועדון ספורט וכו' (לשימוש הדיירים בלבד).

9. הגבלת גובה:
א. הגובה הכולל של הבניינים בתכנית זו, כולל אנטנות וכל ציוד אחר על הבנין, לרבות ציוד המשמש לבניה לא יעלה על 159 מ' מעל פני המים.

ב. אין לשנות את הגובה האמור בסעיף קטן א' אלא בתכנית בסמכות הועדה המחוזית או בתכנית שאושרה ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ומנהל התעופה האזרחית.

ג. הוצאת היתרי בניה למבנים מותנית בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

10. חניה ופיתוח: כל הסעיפים הקשורים לחניה ופיתוח בהתאם לתכנית חניה על פי התקן בעת הוצאת ההיתר ובהתאם לתכנית חניה ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. רובה של החניה תהיה תת קרקעית.

11. גביית הוצאות התכנית:
הוצאות התכנית, עריכתה, בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומודדים יגבו מהבעלים, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערך ויקבע על ידי הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

13. כפיפות: תכנית זאת כפופה להוראות תכנית 678 א' בכפוף לשינויים הכלולים בתכנית זאת.

14. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 12 שנה.

חתימת המתכנן:

יעקב דנטר-אמנון דנטר, אדריכלים
רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 5249115

ע"מ ראו ומיתוח בע"מ

חתימת המגיש:

חברת ג'יימס לוקסון בע"מ
Bayside Land Corporation Ltd