

26.9.06

תכנית מוקדמת מס' 8

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית רג/מק/1367

שינוי לתוכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3, רג/מק/340/ג9
 ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג17, רג/340/ג15, רג/מק/340/ג21
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62.א.א.(5)(6)(8)(9)

(1) שם התכנית: תכנית מתאר מקומית רג/מק/1367 המהווה שינוי לתכניות רג/340, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג1, רג/מק/340/ג3, רג/מק/340/ג9, ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג17, רג/מק/340/ג15, רג/מק/340/ג21

(2) מקום התוכנית

שם מחוז	: תל-אביב
שם נפה	: תל-אביב-יפו
שם עיר	: רמת גן
גוש	: 6204
חלקה	: 308
מקום, רחוב	: רח' רשי 25

(3) שטח התוכנית : 553 מ"ר(4) תחולת התוכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט

(5) גבולות התוכנית
 מצפון : חלקות 98, 99, 463 בגוש 6204
 מדרום : חלקה 307 בגוש 6204
 ממזרח: רח' רשי
 ממערב: חלקה 302 בגוש 6204

(6) מסמכי התוכנית

א. 5 דפי הוראות בכתב. להלן "תקנון".
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 להלן "תשריט".
 ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בקנה מידה 1:250.
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(7) יוזם ומגיש התכנית : ליכטציהר מנוחה ת.ז. 282252 רשי 25 רמת גן טל: 03-7527090

(8) בעלי הקרקע: ליכטציהר מנוחה ת.ז. 282252, רשי 25 רמת גן
 טל לירון ת.ז. 059613364, רחוב רשי 25 רמת גן

9) עורך התוכנית - יאיר הופמן, רשיון מס' 27586; אדריכלים ומתכנני-ערים, רמת השרון, החרש 8, טל/פקס 03-5479968

10) מטרות התוכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לבניה מבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה, הווה אומר העברת שטחי בניה ממסחר למגורים על פי ס' 62.א.(6) לחוק התכנון והבניה.
- ב. זכויות הבניה לשטחים העיקריים יהיו על פי תכנית רג/340 על תיקוניה בתוספת הקלות בשיעור 16% לפי סעיף 62.א.(9) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62.א.(8) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי הוראות תכנית רג/340 בדבר בינוי - ועיצוב גובה הבניינים, וקביעת גובה הבניין ל-6 קומות מעל קומה מפולשת כפולה, וחדרים על הגג או לחלופין דירת גג על פי סעיף 62.א.(5) לחוק התכנון והבניה

9. טבלת זכויות בניה

מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי ב-%	יעוד	שטח מגרש לחישוב זכויות	מס' מגרש	מס' קומות		שטח עיקרי ב-%	יעוד	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה /מגרש	גוש
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מס' יח"ד	שטח שירות מעל הקרקע ב-%					
6 מעל קומה מפולשת הנוללת מסחר + חדר יציאה לגג או דירת גג	12 - 13 ****	100%	עד 40% מהשטח העיקרי	+164 ***16 הקלות	אזור מסחרי	424	1	3 מעל קומות מסחריות + חדר יציאה לגג מעל מרתף	8**	35% למסחר + 3X43% ממורים	אזור מסחרי	424	1	6204
					דרר	129	2				דרר	129	2	
				180		553				164*		553		סה"כ

* לא כולל חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה, ע"פ תכ"ר/21/ג/340/א ולא כולל 16% הקלות
 ** לא כולל דירות נוספות בגין הריסת דירות קיימות עפ"י תכנית רה"מ/9/ג/340/א.
 *** שטחים עיקריים עפ"י תכ"ר/340/א בתוספת התקלות: 5% בגין מעלית, 6% בגין הטבות דיור, 2X2.5% לכל קומה נוספת סה"כ 5% תוספת סה"כ תוספת 16% (לא כולל שטח למחסנים על פי תכנית רה"מ/15/ג/340/א)

****חדרי יציאה לגג או דירת גג, במקרה זה יהיה מספר יחידות הדיור 13 יח"ד.

10. הוראות התוכנית -1. זכויות הבניה:

- א. העברת שטח עיקרי, המיועד למסחר לצרכי מגורים למעט 20 מ"ר שטח עיקרי שיישארו לצרכי מסחר.
- ב. התכנית ממצה סה"כ 16% הקלות הכוללות: 6% לשפור הדיור, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2 X 2.5% בגין תוספת 2 ק'.
סך אחוזי הבניה במגרש יהיו 16% + 164% = 180% סה"כ.
2. מספר יחידות הדיור בבניין יהיו 12 יח"ד ב-6 קומות + חדרי יציאה לגג או לחלופין דירת גג בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר ולא יעלה על 120 מ"ר, במקרה זה יהיה מספר יחידות הדיור בבניין 13.

3. הנחיות לעיצוב אדריכלי

הבנין יכלול 6 קומות למגורים מעל קומת קרקע מפולשת חלקית במפלס הרחוב ומעליה קומה מפולשת עליונה, בחזית הרחוב; ואילו בחזית האחורית מרתף לחניות ומעליו קומה מפולשת, בתוספת דירת גג ששטחה יהיה מעל 75 מ"ר אך לא יותר מ-120 מ"ר, שטח עיקרי בתוספת מתקנים טכניים על הגג.

4. התכנון המפורט יכלול פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף חוץ, מתקנים הנדסיים, פרגולות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.

5. קווי הבנין - יהיו כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי המנחה ללא שינוי מהמצב הקיים הווה אומר 3.0 מ'.

11. חניה: מספר מקומות החניה בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

12. תנאים להוצאת היתר בניה -

- א. אשור מהנדס העיר ואדריכל העיר לעיצוב המבנה
ב. הזזת עץ פיקוס קיים - בתאום ובהנחיית מחלקת גנים ונוף.

13. מבנים להריסה -

- א. מבנה המסומן בקו מתאר צהוב הנו מבנה המיועד להריסה.
ב. תנאי למימוש הזכויות במגרש יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה והריסת מדרגות בתחום השטח המיועד לדרך.

14. כפיפות התוכנית

תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3, רג/340/ג9, כל עוד לא שונו במסגרת התכנית. במקרה של סתירה בין התוכניות יחולו הוראות תוכנית זו.
התכנית תהייה בהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג17, רג/340/ג15 ורג/340/ג21.

15. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

16. זמן ביצוע התוכנית: 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

17. הוראות רישום: השטח המיועד לצרכי ציבור (דרך) יירשם על שם עיריית רמת גן כחוק.

18. חתימות:

ז'בא קיבא חתום

יוזמי התוכנית:

ז'בא קיבא חתום

בעלי הזכויות בקרקע:



יאיר הופמן, אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס': 27586

עורך התוכנית:

י"מ ח/ס/מ/ן

יאיר הופמן
אדריכל
רפ"ד 23 רמ"ש
5490193 .70

הועדה המקומית לתכנון ולכניה-רמת-גן
 אישור תכניה מס': _____
 מכח סעיף 88
 הועדה המקומית לתכנון ולכניה-רמת-גן
 כנישבתה מס': _____
 מהנדס העיר י"מ ח/ס/מ/ן

14.9.06
 א.י.מ.
 כ"ה

עיריית רמת השרון
מהי תכנון

2.05 - טו - 2.2

תאריך מתן