

500 6766

17.12.2006

מוקדמת מס' 7

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1124/א

רח' שועלי שמשון

**שינוי לתכניות מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1,
רג/340/ג/3 ולתכנית מפורטת רג/במ/18/1007**

מאשרת

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1124/א, שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/1, רג/340/3 ולתכנית מפורטת רג/במ/18/1007.

2. מקום התכנית: מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב-יפו
עיר: רמת גן
גוש: 6158
חלקות: 911, 910, 908, 907, 1558 (חלק).
רח' שועלי שמשון

3. שטח התכנית: 2.132 דונם

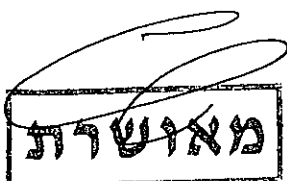
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה הערוך בקנה מידה 1:250.

5. גבולות התכנית: מצפון: חלקות: 901, 900, 1556 (חלק) בגוש: 6158
מדרום: חלקות: 1554, 16 בגוש: 6158
ממערב: חלקות: 912, 1558 (חלק), 1562, 1564 בגוש: 6158
ממזרח: חלקות: 909, 906, 1558 בגוש: 6158

6. מסמכי התכנית ומעמדם:

המעמד	המסמך	
מחייב	9 דפי הוראות בכתב, להלן ה"תקנון"	א.
מחייב	תשריט ערוך בקני"מ 1:250	ב.
מנחה	נספח בינוי ערוך בקני"מ 1:250	ג.
מנחה	נספח חנייה ערוך בקני"מ 1:250	ד.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.




7. יוזם התכנית: ויקטור נחמני חברה להשקעות ובנייה בע"מ.
רח' המעגל 10 רמת גן, טל': 03-6722788, פקס: 03-6729114

8. בעלי הקרקע: חלקה 907 – משה נסימי
שועלי שמשון מס' 6
חלקה 908 – בניין מגורים משותף
שועלי שמשון מס' 4
חלקה 910 – מור יצחק
שועלי שמשון מס' 11
חלקות 911, 1558 (חלק) – עיריית רמת גן

9. עורך התכנית: אדריכלים מהנדסים
חיים בר נחום/ אמיר הירש
רח' המלך כורש 4, תל אביב, טל': 03-5665353,
פקס: 03-5665354

10. מטרות התכנית:

- 10.1. שינוי יעוד מאזור מגורים א-1 לאזור מגורים מיוחד.
- 10.2. קביעת זכויות בנייה, הוראות בנייה ותנאים למתן היתר לשני בנייני מגורים בני 6 קומות מעל קומת כניסה בשטח עיקרי של 2932 מ"ר סה"כ ושטח שירות של 858 מ"ר והכוללים 27 יח"ד סה"כ.
- 10.3. הרחבת רח' שועלי שמשון מ-3 מ' ל-6 מ' ושינוי יעודו משצ"פ לדרך משולבת.
- 10.4. שינוי יעוד מאזור מגורים א-1, אזור מגורים מיוחד ושבי"צ לדרך משולבת.
- 10.5. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגרש חנייה.
- 10.6. קביעת קוי בניין.


מאשרת

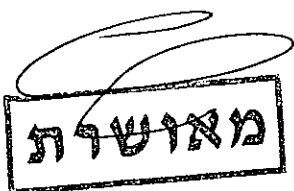
11. טבלת זכויות בנייה

מצב קיים עפ"י תכניות רג/340 ו-רג/במ/18/1007										
גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	יעוד	מס' קומות+ ח' יציאה לגג	מס' יחיד	שטחים עיקריים			שטחי שירות	
						במ"ר	%	ח' גג במ"ר	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
6158	907	503	מגורים 1-א	*+2	2		x2 32%	*	**	בהיקף הבית
	908	507	מגורים מיוחד	+5+ע ****	10	800		**** x2 =23 46	****	****
	910	507	מגורים 1-א	*+2	2		23% 2x		**	בהיקף הבית
	911	507	שטח לבנייני ציבור	4			120%		***	100% משטח החלקה
		2024			14					
		סה"כ								

* 12 מ"ר יציאה לגג לכל דירה עליונה או ניצול חלל גג רעפים ע"פ רג/340/ג/1
 ** על פי תכנית המתאר רג/340. עבור מחסנים חניה ודרישות הג"א לממדים.
 *** על פי החלטת ועדת משנה מס' 20011 מיום 2.7.00 (40% משטח עיקרי)
 **** על פי היתר בנין 5 קומות מעל ק"ע+חדרי יציאה לגג, 10 יחיד סה"כ שטח עיקרי 926 מ"ר.

מצב מוצע									
גוש	חלקה	מגרש	שטח החלקה במ"ר (כולל דרך משולבת)	יעוד	מס' קומות	מס' יחיד	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	
								מעל הקרקע	מתחת לקרקע
6158	907	9	476	מגורים מיוחד	ע+6	*12	1158	459	503
		2	27						
	908	8	479	מגורים מיוחד	ע+5 **	10 **	** 926	330 **	507
		1	28						
	910	7	475	מגורים מיוחד	ע+6	*13	1234	399	507
		3	32						
	911	6	475	מגרש חניה					
		4	32						
			2024				3318	1188	1517
			סה"כ						

* ניתן לבנות במקום חדרי יציאה לגג, דירת גג אחת. במקרה זה תתווסף יחיד אחת למס' יחיד הרשום בטבלה.
 ** על פי היתר בניין 5 קומות מעל ק"ע+חדרי יציאה לגג, 10 יחיד סה"כ שטח עיקרי 926 מ"ר.



12. הוראות התכנית

12.1. במגרש מסי 9 תותר הקמת בניין בן 6 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף+ חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.

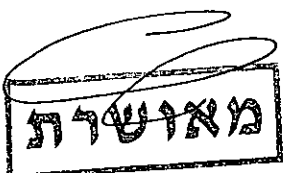
1158 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג)
459 מ"ר	סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת
503 מ"ר	סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
12	סה"כ יח"ד

12.2. יותר להעביר זכויות בנייה מקומות המגורים לקומת הגג באופן שניתן יהיה לבנות דירת גג אחת בשטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר שטח עיקרי, ולא יעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי, וזאת במקום חדרי יציאה לגג. במקרה זה מסי יח"ד יהיה 13.

12.3. במגרש מסי 7 תותר הקמת בניין בן 6 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.

1234 מ"ר	תותר הקמת דירת גן אחת. סה"כ שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג)
399 מ"ר	סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת
507 מ"ר	סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
13	סה"כ יח"ד

12.4. יותר להעביר זכויות בנייה מקומות המגורים לקומת הגג באופן שניתן יהיה לבנות דירת גג אחת בשטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר שטח עיקרי, ולא



יעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי, וזאת במקום חדרי יציאה לגג.
במקרה זה מסי יחיד יהיה 14.

12.5. נספח הבינוי מראה על מגמת התכנון בלבד ומחייב לעניין מסי הקומות,
קוי בניין ומיקום הכניסה לחנייה.

12.6. חומרי הגמר לבניינים יהיו מחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

12.7. פיתוח הדרך המשולבת יהיה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס
העיר.

12.8. המגרש המסומן ספיה עם משבצות שחורות מיועד למגרש חניה ציבורית
ותותר עליו חנייה לציבור בלבד.

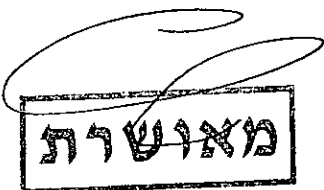
12.9. במגרש מסי 7 תסומן רצועה לזיקת הנאה לרכב, ברוחב של 1 מ' בצמוד
לדרך המשולבת.

12.10. עצי הפיקוס הקיימים יועתקו ממקומם למקום סמוך שייקבע ע"י
מהנדס העיר וזאת על חשבון יוזם התכנית.

13. קוי בניין

13.1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

13.2. יותר קו בניין למרתף עד גבולות המגרש ובתנאי שבמרווח האחורי
ובמרווחים הצדדיים לא תהיה כל בליטה ביחס למגרשים/חלקות.
במרווח האחורי הפיתוח יהיה באישור מהנדס העיר ובכל מקרה לא יותרו
פתחים בקיר המרתף על גבול החלקה.



13.3. יותר להרחיב את מרתף החניה עד גבולות החלקה המקורית, בכפוף להסכם מיוחד עם עיריית רמת גן, ובתנאי שהריצוף מעל תקרת המרתף (כולל התשתיות) יהיה ברצף עם הדרך המשולבת.

13.4. קוי הבניין בקומת הגג יהיו בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתכנית הבינוי.

14. חנייה

14.1. החנייה תהיה בהתאם למתוכנן בנספח החנייה.

14.2. מס' מקומות החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ולא פחות מהמתוכנן בנספח החנייה.

15. תנאים למתן היתר בנייה

15.1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח שתכלול את שטח הדרך המשולבת. (חלק מחלקה 1558).

15.2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה העתקת עמוד טלפון הנמצא בכניסה להמשך רח' שועלי שמשון למיקום אחר, כך שלא יפריע לכניסת כלי רכב להמשך הרחוב.

15.3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התנועה בעירייה לנספח החנייה לרבות הסדרי החנייה.

16. תנאים לאיכלוס

16.1. תנאי לאיכלוס בנייני המגורים יהיה ביצוע תכנית הפיתוח בתחום המגרשים לרבות שטח הדרך המשולבת שבתחום התכנית. (חלק מחלקה 1558)

16.2. תנאי לאיכלוס בנייני המגורים יהיה רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.

17. הריסה

המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם מבנים המיועדים להריסה. הריסת המבנים ופינוי ההריסות ייעשו על חשבון בעלי הקרקע.

18. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. גביית הוצאות התכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

20. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה והוראות תכנית מפורטת רג/במ/18/1007. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל, תכרענה הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע

חמש שנים מיום אישור התכנית.

<p>עורך התכנית</p> 	<p>יוזם התכנית</p> 
<p>ועדה מחוזית</p> <div data-bbox="239 1079 758 1457" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>כ.א/1124/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.2.2006</u> לאשר את התכנית. גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> <p style="text-align: right;">כ.א 27.12.06</p>	<p>ועדה מקומית</p> <div data-bbox="790 998 1396 1618" style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-10deg);"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1124/א תכנית מוקדמת מס' רג/340/א; כ.א/1124/א - כ.א/340/א; כ.א/1124/א בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 2003.06 מיום 17.7.03 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 907 מיום 20/2/06 מיום מיום יו"ר הועדה תאריך 10.12.06 תאריך</p> </div>