

506792

28.2.07  
תכנית מוקדמת מס' 5

א-10343-אמד

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מס' רג / מק/1218

שינוי לתכנית מפורטת מס' רג / 1001 / 10 בהתאם לתכנית מתאר מס' רג/ 340 על כל תיקוניה

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א.א (א) (1),(4),(5),(6),(8)

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג / מק/1218 שינוי לתכנית מפורטת מס' רג / 1001 / 10 בהתאם לתכנית מתאר מס' רג/340 על כל תיקוניה. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א.א (א) (1),(4),(5),(6),(8)
2. המקום: מחוז - תל-אביב  
נפה - תל-אביב יפו  
עיר - רמת גן
3. גוש: 6128
- חלקות: 180,179,49,48 (מגרשים: 1, 3, 4, 5, 6, 7 עפ"י תכנית רג/1001/10)
4. שטח התכנית: 7.683 דונם.
5. גבולות התכנית:  
בצפון: רח' ז'בוטינסקי  
בדרום: רח' ארלוזורוב  
במזרח: חלקות: 557, 205, 571, 203, 552, 553, 554, 555  
במערב: חלקות: 468, 47 בגוש: 6128
6. בעלי הקרקע: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ רח' היצירה 3, ר"ג  
פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניה בע"מ טל': 03-5564575  
כביש ירושלים 30, אזור
7. יוזם התכנית: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ רח' היצירה 3, ר"ג  
פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניה בע"מ טל': 03-7538988  
כביש ירושלים 30, אזור
8. עורך התכנית: א.רובין אדריכלים בע"מ רח' ירמיהו 7, ת"א טל': 03-5444660

9. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בקו כחול בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
10. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות התכנית להלן "התקנון"
  2. התשריט הערוך בק.מ. 1:500 להלן "התשריט".
  3. נספח בנוי הערוך בק.מ. 1:500 להלן "נספח בנוי".
  4. נספח תנועה וחניה מנחה.
  5. טבלאות הקצאה.
- כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
11. מטרות התכנית:
1. איחוד וחלוקה של מגרשים כרשומים בפרק ג' בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א.א(1)
  2. שינוי מס' יח"ד מ- 116 יח"ד ל- 146 יח"ד ללא שינוי בשטחים העיקריים עפ"י סעיף 62 א.א(8).
  3. שינוי הבינוי עפ"י סעיף 62 א.א(5) ע"י:
    - א. ריכוז יח"ד ב- 2 בנינים בגובה עד 20-17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כפולה מעל 2-3 מרתפי חניה במקום 4 בנינים בגובה שבין 7-15 קומות.
    - ב. שינוי גיאומטרית זיקת ההנאה לציבור הולכי רגל ללא שינוי סה"כ שטח זיקת ההנאה.
  4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית כדלהלן: סה"כ שטח עיקרי 12,677 מ"ר יועד כולו למגורים לאחר העברת 500 מ"ר ממסחר למגורים עפ"י סעיף 62 א.א(6).
  5. שינוי בקוי בנין עפ"י סעיף 62 א.א(4) לחוק.

מצב קיים לפי רג/ 10/1001 ובהתאם לתכניות רג/340 על תיקוניה									
מס' קומות מעל קומת עמודים כפולה	מס' יח"ד	זכויות בניה במ"ר			יעוד קרקע	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	גוש	בעלים
		חלקי שירות תת קרקעיים	חלקי שרות על קרקעיים	שימושים עיקריים					
13 כולל קומת גג	34	מקומות החניה עפ"י תקנות תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	1520	מגורים 3529 מסחר 500	מגורים מיוחד	1280	א1	6128	חכשורי
15 כולל קומת גג	41	מקומות החניה עפ"י תקנות תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	1640	מגורים 4317		1306	ב1		אמד
8 כולל קומת גג	22	מקומות החניה עפ"י תקנות תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	880	מגורים 2324		1012	ג1		
7 כולל קומת גג	19	מקומות החניה עפ"י תקנות תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	760	מגורים 2007		1012	ד1		
	116		4800	12677		4610			סה"כ

מצב מוצע										
קווי בנין	מס' קומות מעל קומת עמודים כפולה	מס' יח"ד	זכויות בניה במ"ר			יעוד קרקע	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	גוש	בעלים
			חלקי שירות תת קרקעיים	חלקי שרות על קרקעיים	שימושים עיקריים					
כמסומן בתשריט	עד 17 קומות כולל קומת גג לא כולל מתקנים	53 +13 66	מקומות החניה עפ"י תקני החניה תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	1728 + 429 2157	מגורים 4564 + 1134 5698	מגורים מיוחד	1280	8	6128	חכשורי
	עד 20 קומות כולל קומת גג לא כולל מתקנים	93 -13 80	מקומות החניה עפ"י תקני החניה תשמי"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקון רג/1001/10	3072 - 429 2643	מגורים 8113 - 1134 6979	מגורים מיוחד	3330	9		אמד
		146		4800	12677		4610			סה"כ

הערות: 13 יח"ד ממגדל אמד המהווים 1134 מ"ר שטחים עיקריים + 429 מ"ר שטחי שירות יבנו במגדל של חכשורי

13. הוראות הבניה:

- א. ריכוז זכויות הבניה באזור המגורים בשני בנינים.
- ב. צורות הבניינים יקבעו בשלב היתרי הבניה ובאישור הועדה המקומית ובלבד שלא יחרגו מקווי הבנין ושסה"כ יח"ד לא יעלה על 146 יח"ד ובלבד שגובה הבניינים לא יעלה על מספר הקומות כמפורט בסעיף 12 (טבלת זכויות הבניה).
- ג. שטח יח"ד לא יקטן מ- 67 מ"ר שטח עיקרי וסה"כ יח"ד מסוג זה לא יעלה על 20% ממספר יח"ד.
- ד. הצורה הסופית, מפלסי הבניינים ומפלסי הפיתוח יקבעו בשלב היתרי בניה ובאישור הועדה המקומית.
- ו. תקן חניה בהתאם לתקן המאושר במועד הוצאת היתר הבניה.
- ז. כניסות לחניונים וחניה בהתאם לנספח חניה אשר יצורף להיתר הבניה ויאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ח. תותר קומת מרתף לחניה נוספת באם ידרש עפ"י התקן בעת הוצאת היתר הבניה והדבר לא יהווה סתירה לתכנית לרבות שטחי השרות במרתף זה.
- ט. יש להנמיך את תקרת החניון, או המרתף, לעומק 1 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים ע"מ לאפשר החדרת מי גשם ונטיעות עצים בתחום המגרש.
- י. באם תהיה דרישה מחבי חשמל לח. שנאים, הוא ימוקם באופן שלא יהיו קירות, רצפות, תקרות משותפים לדירת מגורים.
- יא. קווי בנין על קרקעיים:  
א. שינוי בקו בנין דרומי לרחוב ארלוזורוב מ- 5 מ' ל- 10 מ'.  
ב. שינוי בקו בנין מערבי בחלק הדרומי מ- 10 מ' ל- 5 מ' ובחלק הצפוני מ- 7 מ' ל- 5 מ'.  
ג. שינוי בקו בנין צפוני לרח' ז'בוטינסקי מ- 8 מ' ל- 0 מ'.
- יב. קווי בנין תת קרקעיים: 0
- יג. קו בנין תת קרקעי לרח' ז'בוטינסקי לא יחרוג בכל מקרה לתחום "רצועת המסילה" ו/או התחנה התת קרקעית כפי שהוגדרו בתממ/1/5

14. תנאים להוצאת היתר:

- לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל את האישורים הבאים:  
א. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.  
ב. יש להגיש תכנית פיתוח וחניה לכל תחום התכנית באישור מהנדס העיר.  
ג. יש להתקין מיגון אקוסטי דירתי ע"פ תכניות שיוגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה.  
ד. אישור חבי נטע או הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

15. תוואי הרכבת הקלה:  
 א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר, סימון זה הינו לידיעה בלבד ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו רג/מק/1218.  
 ב. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 5/1 המאושרת, כאמור.  
 ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה טרם הוצאת היתרי בניה.  
 ד. אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חב' נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.  
 ה. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתכנית המתאר המחוזית תממ/5/1 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת-קרקעית".
16. גבית הוצאות התכנית:  
 א. הוצאות בדיקת התכנית ותאומה עם הרשויות ביצועה ורישומה, יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וגובהם ישוערד ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.  
 ב. כל בעלי זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
17. יחס לתכניות אחרות:  
 בתכנית זו חלות הוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה להלן תכנית ותכנית מפורטת רג/10/1001. אם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.
18. בנינים להריסה:  
 הבניינים להריסה יהרסו ויפנו על חשבון הזימים תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ויוצא היתר בניה.
19. זמן בצוע התכנית:  
 במידה ולא תחל הבניה בכל המתחם ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית זו תוך 3 שנים, תתבטלה הזכויות הללו ועל המקרקעין תחולנה הזכויות ע"פ התכניות התקפות. תחילת הבניה משמעותה הוצאת היתר בניה לכל המתחם וביצוע הריסות המבנים.
20. תשתיות עירוניות:  
 במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות, באחריות הבעלים להזיזם.
21. הוראות רישום:  
 א. שטח התכנית יאוחד/יחולק מחדש לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 כמפורט בלוח ההקצאות.  
 ב. בחלקות ארעיות 8 ו-9 תירשם זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי רגל בשטח של כ- 1400 מ"ר כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלת השטחים. מיקומה הסופי של זיקת הנאה יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

א. רובין  
אדוויקטים בע"מ  
עורך התכנית: א. רובין: רח' ירמיהו 7 ת"א 63507

יוזמי התכנית  
ובעלי הקרקע: ש. חכשורי  
פרויקט חכשורי  
חברר להנדסה ולבנין בע"מ

א.מ.ד. פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

ועדה מקומית:

הועדה המקומית לחכנון ולבניה-רמת-גן  
אישור חכנית מס' ר"גו 1218/קמ  
מכח סעיף 108(ג) לחוק  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבתה מס' 2005 008 ביום 22.5.05  
ממונה מחוז מהנדס העיר יו"ר הועדה  
תל-אביב

10.8.06

26.10.99, 25.8.99, 12.7.99, 21.6.99, 27.5.99, 29.11.98  
30.12.04, 10.11.02, 20.10.02, 14.7.02, 12.9.00, 1.8.00, 29.11.99  
12.6.06, 9.5.06, 26.4.06, 25.5.05, 3.4.05, 19.1.05

תאריך:

עיריית תל אביב-יפו  
מחלקת תכנון  
- 9 -08- 2006  
מחלקת תכנון