

5006319

3.12.2006

מוקדמת מס'.....7.....

משרד המשפטים

הוועדה המהווית לתכנון ולבניה - מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תוכנית מתאר מס' רג/1206 - רח' סנהדרין

סטודיוס אדריכלים	עורך התוכנית:
עמית דורון, אדריכל	
87440	מס' רשיון:
רח' קרליבך 7, תל אביב	כתובת:
5617080	טל:
5616540	פקס:

תוכנית מתאר מס' רג/1206 - רח' סנהדרין

שינוי לתוכניות מיתאר מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3, רג/מק/340/ג6, רג/מק/340/ג9 ו- רג/מק/340/ג11, רג/מק/340/ג17

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' רג/1206 - רחוב סנהדרין (להלן: "התוכנית") שינוי לתוכניות מיתאר מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3, רג/מק/340/ג6, רג/מק/340/ג9, רג/מק/340/ג11 ו- רג/מק/340/ג17 (כולן ביחד להלן: "התוכנית הראשית").

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200.
- ד. נספח חניה מנחה בקנ"מ 1:200.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

3. מיקום התוכנית: מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יפו
מקום: רמת-גן
רחוב: סנהדרין מס' 3-9

גבולות התוכנית: מצפון: גוש 6158 חלקות 1140-1143, 1152-1153.
ממערב: רח' הרוא"ה וגוש 6158 חלקות 1145-1146.
מדרום: רח' סנהדרין (כלול בתוכנית).
ממזרח: גוש 6158 חלקה 1395.

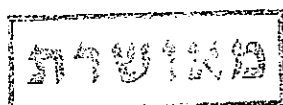
4. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
גוש: 6158
חלקות: 1150, 1147, 1164, 1396, 1508

5. שטח התכנית: 3,872 מ"ר.

6. בעל הקרקע: חלקה 1147 בגוש 6158 בע"מ.
חלקה 1148 בגוש 6158 בע"מ.
חלקה 1149 בגוש 6158 בע"מ.
חלקה 1150 בגוש 6158 בע"מ.
עיריית רמת-גן

7. זיס ומגיש התוכנית: רמט בע"מ, מנחם בגין 11, רמת גן טל' 7554200 פקס 7513422.

8. עורך התוכנית: סטודיוטק אדריכלים, רח' קרליבך 7, ת"א. עמית דורון, אדריכל, מס' רשיון 87440, טל' 5617080, פקס' 5616540.



מכרות התוכנית:

.9

א. חיזוק אופי המגורים בשכונה והידוש פני הרחוב על ידי:

- (1) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
- (2) קביעת זכויות והוראות בניה לשני בנייני מגורים בני 6 קומות + קומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתפים הכולל סה"כ שטח עיקרי למגורים 5,800 מ"ר, סה"כ 56 יח"ד.
- (3) שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת.
- (4) איחוד החלקות 1147 - 1150 למגרש אחד.

ב. לשנות בהתאם לכך את התוכנית הראשית על שינוייה.

הוראות התוכנית:

.10

אזור מגורים מיוחד, המסומן בתשריט בצבע כתום ותחום בצבע כתום כהה, וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. קביעת זכויות בניה לשני בנייני מגורים בגובה 6 קומות + קומת גג חלקית עם קומה טכנית מתחתיה, מעל קומת קרקע ומעל שני מרתפי חניה, סה"כ שטח עיקרי 5,800 מ"ר + 150 מ"ר מרפסות מקורות, סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 1800 מ"ר, סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 4,160 מ"ר, סה"כ יחידות דיור לא יעלה על 56.

תכליות מותרות:

(1) בקומות מרתף - חדרי מדרגות ומעליות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר נטו לדירה ואשר יוצמדו לדירות, מחסן לתחזוקת הבנין בשטח של עד 10 מ"ר נטו, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים, חניה, אולם התעמלות ומשחקי ילדים, סאונה וחדר כושר (לרבות שירותים ומקלחות) לשימוש הדיירים בלבד, וכן חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון חדר לאיחסון עגלות ועוד ובלבד שירשמו כרכוש משותף על שם כל דיירי הבנין.

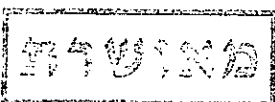
(2) בקומת קרקע - מבואת כניסה לבנין, חדרי מדרגות ומעליות, יחידות דיור, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים וכן חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון: אולם התעמלות, משחקי ילדים, איחסון עגלות ועוד ובלבד שירשמו כרכוש משותף. חדרי השירותים הכלליים האמורים ימוקמו בקומת הקרקע או לחלופין בקומות המרתף.

(3) בקומות 1-6 - יחידות דיור, מבואה קומתית, חדרי מדרגות ומעליות, מתקנים הנדסיים וטכניים.

(4) בקומה הטכנית - מתקנים הנדסיים וטכניים לשרותי בריכה, חדרי מדרגות ופירי מעליות.

(5) בקומת הגג החלקית - יחידות דיור (פנטהאוזים), חדרי מדרגות ומעליות, בריכת שחיה/ג'קוזי ומתקנים טכניים והנדסיים לנ"ל.

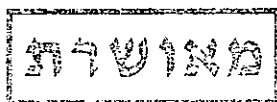
(6) בגגות עליונים - חדרי מכוונות ומתקנים הנדסיים וטכניים.



(7) שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יקטן מ- 90 מ"ר כאשר לפחות 80% מהדירות יהיו

בשטח עיקרי שלא יקטן מ- 90 מ"ר.

- (8) סה"כ גובה המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על 32 מ' (לא כולל חדרי מכוניות ומתקנים הנדסיים וטכניים).
- (9) קוי בנין:
כמוסומן בתשריט. במרתפים קו הבנין יהיה 0.0 בכפוף לאמור בסעיף 11(ב) ו-11(ט) להלן.
- (10) מערכות תשתית - מים, ביוב, השמל ואחרות
(א) כל מערכות התשתית בשטח התוכנית תתקשרנה אל המערכת העירונית רמת גן ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר רמת גן.
(ב) כל צנרת התשתית בשטח התוכנית תהיה מתחת לכניסה הקובעת כולל צנרת מים וביוב. חדרי טרנספורמטורים לחשמל, מרכזיות תקשורת ומערכות אחרות ישולבו בקומת קרקע או קומות המרתף של המבנים.
- (11) תוכנית בנין
נספחי הבינוי והחניה המנחים מחייבים ביחס לקווי הבנין, מספר הקומות, גובה מקסימלי של הבנין, מיקום הכניסה והיציאה לחניה והגינון בחזית הבנין בלבד. בכל יתר הנושאים יהיו נספחי הבינוי והחניה מנחים בלבד.
- (12) שינוי במספר יחידות הדיור מעל 56 ייחשב כסטיה ניכרת לתוכנית.
- (13) השטח בין שני הבנינים לא יפחת מ- 300 מ"ר ויפותח ברמה גבוהה כשטח לרווחת כל דיירי הבנין.
- (14) ברכוש המשותף יוקצה שטח שלא יפחת מ- 40 מ"ר לרווחת כלל הדיירים ואשר ישמש כמועדון דיירים, מועדון ספורט או שימושים דומים

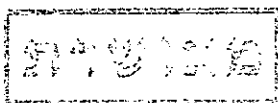


מצב קיים (לפי הוכנית רג/340 על תיקוניה)									
קווי בנין	מס' קומות	מספר ר יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי ב %	יעוד	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
קידמי - 4 מ'. אחורי - 5 מ'. צידי - 3.5 מ'.	* 5 + חדר יציאה לגג או דירת גג, מעל מרתף חניה	11	עד 100% משטח המגרש	לא נקבע	136% * **	מגורים ג' דרך	538 <u>18</u> 556	1147	6158
קידמי - 4 מ'. אחורי - 5 מ'. צידי - 3.5 מ'.	* 5 + חדר יציאה לגג או דירת גג, מעל מרתף חניה	11	עד 100% משטח המגרש	לא נקבע	136% * **	מגורים ג' דרך	538 <u>18</u> 556	1148	6158
קידמי - 4 מ'. אחורי - 5 מ'. צידי - 3.5 מ'.	* 5 + חדר יציאה לגג או דירת גג, מעל מרתף חניה	11	עד 100% משטח המגרש	לא נקבע	136% * **	מגורים ג' דרך	538 <u>18</u> 556	1149	6158
קידמי - 4 מ'. אחורי - 5 מ'. צידי - 3.5 מ'.	* 5 + חדר יציאה לגג או דירת גג, מעל מרתף חניה	11	עד 100% משטח המגרש	לא נקבע	136% * **	מגורים ג' דרך	538 <u>18</u> 556	1150	6158

* יתן היה לאחד כל שתי חלקות למגרש אחד וזכויות הבניה היו 146% וגובה הבנין 6 קומות מעל קומת עמדים.

** בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה עפ"י רג/340/ג/1.

מצב מוצע									
קווי בנין	מספר קומות	מספר יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	גוש
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קידמי - 2.5 מ'. אחורי - 5 מ'. צידי - 3.5 מ'. מתחת לקרקע. 0.0 מ' בכל הצדדים.	6 + ק' גג חלקית וק' טכנית מעל ק' קרקע ומעל שני מרתפים	56	4,160	1,800	5,800 + 150 מ"ר מרפסות מקורות	מגורים מיוחד	2,080	1	6158

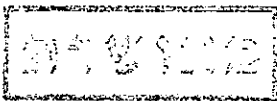


- א. תותר קומה טכנית מתחת לקומות הגג החלקית ובלבד שגובהה לא יעלה על 1.75 מ'.
- ב. החניה כולה תהיה תת קרקעית וניתן לבנותה עד גבול המגרשים. יותרו שני מפלסי חניה. מספר מקומות החניה לא יפחת מ-78. רק במקרה שלא ניתן לספק את כל מקומות החניה הנדרשים לעיל בשתי קומות, יתיר מהנדס העיר קומת חניה תת קרקעית נוספת עד להיקף קומת החניה שמעליה ובהתאם לכך ישתנו שטחי השירות מתחת לקרקע.
- ג. ניתן להעביר שטחי שירות מעל הקרקע בשטח של עד 300 מ"ר וכן שטחים עיקריים לשטחים תת קרקעיים אך ורק לתכליות האמורות בסעיף 10(ב) לעיל.
- ד. יותרו פרגולות (מצללות) בשטחי הגגות בנסיגה של 1.20 מ' מקונטור הבנין ושטחם לא יעלה על 1/3 משטח הגג. עיצוב הפרגולות יאושר על ידי אדריכל העיר.
- ה. יותרו מרפסות מקורות בשטח כולל של עד 150 מ"ר בנוסף לשטחים העיקריים. סגירתם של מרפסות אלו בכל צורה שהיא תחשב כסטייה ניכרת לתוכנית.
- ו. יותרו עד 3 דירות מגורים חדירות גן בקומת הכניסה/קרקע בכל אחד מהבניינים.
- ז. לא תותר כל הבלטה מעבר לקו הבנין הקדמי בכל קומות הבניינים.
- ח. גובה פני בטון עליון של תקרת המרתף בתוספת שכבת האדמה הגננית שמעליה לא יעלה על 42.60 מ' מגובה אבסולוטי. אולם, מקו בנין מערבי ועד הגבול המערבי של המגרש גובה פני בטון עליון של תקרת המרתף בתוספת שכבת האדמה הגננית שמעליה לא יעלה על 41.60 מ' מגובה אבסולוטי.
- ט. תישמר רצועה לחילחול מי נגר עילי עפ"י הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17. היחידה הסביבתית רמת-גן תהיה רשאית לאשר חריגה מהתוכנית הנ"ל ובלבד שיוצג פיתרון אשר יאפשר חילחול של כמות נגר שלא תפחת מכמות הנגר לחילחול בהתאם לתוכנית משמרת המים הנ"ל ובתנאי שהפיתרון יהיה בתחום המגרש.
- י. הקטנת קוי בנין מעבר לאמור בטבלה שבסעיף 10(ג) ולמסומן בתשריט תיחשב סטייה ניכרת. היקף זכויות הבניה הסופי יקבע בהתאם לאפשרויות ניצולן במסגרת מגבלות הבניה שבתוכנית, לרבות הדרישה לפיתוח השטח בין המבנים שלא יפחת מ-300 מ'.
- יא. הסדרי הכניסה והיציאה לחניה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית רמת גן.

תנאים למתן היתר

.12

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לתוכנית פיתוח.
- ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע תוכנית הפיתוח.



13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רמת גן כחוק.

14. היטל השבחה: היטל השבחה ינכה כחוק.

15. יחס לתוכניות אחרות: על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשית רג/340 על תיקוניה החלות בתחומה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תוכנית זו ובין הוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו.

16. הוצאות התוכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התוכנית.

17. זמן ביצוע: זמן ביצוע התוכנית עד 10 שנים מיום אישור התוכנית.

18. אישורים:

חתימת העורך:

סטודיוסק אדריכלים

רח' קרליבך 7 ת"א 67132

טל 03-5617080

חתימת בעל הקרקע:

חלקה 1147 בגוש 6158 בע"מ

חלקה 1148 בגוש 6158 בע"מ

חלקה 1149 בגוש 6158 בע"מ

חלקה 1150 בגוש 6158 בע"מ

חתימת יזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג 1206 תכנית מוקדמת	
מס' 340/27	מס' 340/27
מס' 340/27	מס' 340/27
מס' 340/27	מס' 340/27
מס' 340/27	מס' 340/27
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' 2005006 מיום 10.4.05	
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	
בישיבתה מס' 881 מיום 27.6.05	
מיום _____	בישיבתה מס' _____
מיום _____	בישיבתה מס' _____
מחנרס זועיק	מחנרס זועיק
22.10.06	22.10.06
תאריך	תאריך

רמת גן

המלצת הוועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 1206/27	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 27.6.05 לאשר את התכנית.	
גילה גורון	
יו"ר הועדה המחוזית	