

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 תכנית מפורטת מס' רג/מק/1305
 שינוי לתכניות מתאר רמת גן מס' רג/מק/340 1/רג/מק/340 2/רג/מק/340 3/רג/מק/340
 רג/מק/340/6 רג/מק/340/8 רג/מק/340/9 רג/מק/340/11
 ובהתאמה לתכנית מתאר רג/מק/340/17
תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א.א.(6)(8)(9)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג/מק/1305 שנוי לתכניות מתאר רג/מק/340/1 רג/מק/340/3 רג/מק/340/6 רג/מק/340/8 רג/מק/340/9 רג/מק/340/11 ובהתאמה לתכנית מתאר רג/מק/340/17.
2. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב יפו
 עיר : רמת גן
 גוש : 6127
 חלקה : 156
 רחוב : המעגל 41 – ביאליק 9
3. שטח התכנית : 1401 מ"ר
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. 8
5. גבולות התכנית : צפון - חלקה 155 בגוש 6127
 מזרח - חלקות 299, 536, 539 בגוש 6127
 מערב - רחוב המעגל
 דרום - " ביאליק
6. מסמכי התכנית : א) 3 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".
 ב) תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 כולל נספח בינוי.
7. יוזם התכנית : בית אלכסנדר וטובה בע"מ ח.פ. 51012201 ע"י עו"ד א.שרים רח' ככר מלכי ישראל 10 תל-אביב טל' 6964218 פקס' 6958371.
8. בעלי הקרקע : טובה ברנע קמלרו ת.ז 056756109 ע"י עו"ד א.שרים רח' ככר מלכי ישראל 10 תל-אביב טל' 6964218 פקס' 6958371 ופרטיים אחרים
9. עורך התכנית : אדריכל מועלם דניאל רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל. 03-6050847 פקס' 03-6020590
10. מטרות התכנית : א) לשנות מס' יח"ד בחלקה 156 בגוש 6127 מ-23 יח"ד ל-37 יח"ד (+5 דירות מדרון קיימות, סה"כ 42 יח"ד) ללא תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62 א.א.(8) לחוק התכנון והבניה.
 ב) לשנות הבינוי בבניין הפונה לרח' ביאליק בלבד ע"פ סעיף 62 א.א.(5) לחוק התכנון והבניה כדלקמן : שינוי מספר הקומות מ-3 קומות + חדרי יציאה לגג מעל קומה מסחרית לבניין מדורג בן 7 קומות + קומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה למסחר. הבניין הפונה לרח' המעגל ללא שינוי.
 ג) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ע"י העברת עד 27% מזכויות הבניה למסחר לזכויות בניה למגורים עפ"י סעיף 62 א.א.(6) לחוק התכנון והבניה.
 ד) זכויות הבניה לשטחים עיקריים יהיו עפ"י תכנית רג/מק/340 על תיקוניה בתוספת 16% בהקלה עפ"י סעיף 62 א.א.(9).

ועדה מקומית לתכנון ופגישות
 רפת"ג
 מיסוד הפניה מס' 1305/מק/21
 באעדה המקומית מחליטה למסור גם מבצעים
 בישיבת מס' 2007002 ביום 21.1.07
 תאריך: 21.1.07
 מתוך חוקת הועדה יו"ד דניאל

11. הוראות בניה :
- (א) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 42 יח"ד, מתוכם 18 דירות + 5 דירות מדרון (סה"כ 23) קיימות בבניין לכוון מערב (רחוב המעגל) ו-19 נוספות בבניין לכוון מזרח (רחוב ביאליק).
- (ב) גובה הבניין הפונה לכוון רח' ביאליק יהיה 7 קומות + קומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומעל 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה למסחר (כמסומן בחתך א-א בתשריט). אחסנה למסחר תותר במרתף העליון בהתאם לתכנית רג/340/ג.3.
- (ג) קומת המסחר תהיה בגובה של 7.50 מ' נטו לפחות ותכלול גלריה (כמסומן בחתך א-א בתשריט). שטח הגלריה ייכלל במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים.
- (ד) בקומה א' בחלק העורפי יותר לבנות דירות למגורים או שטחים למסחר במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים.
- (ה) הבניין יהיה מדורג החל מהקומה החמישית כמסומן בחתך א-א בתשריט הבינוי. הוראה זו תהיה מחייבת.
- (ו) התכנית ממצה סה"כ 16% הקלות מהם 6% לשיפור הדיור, 5% בגין התקנת מעלית ו-2X2.5% בגין 2 קומות נוספות (רביעית וחמישית). התכנית ממצה 17.2% למגרש מדרוני (43%X40%).
- סה"כ זכויות בניה 197.2% (לפי 17.2%+16%+35%+129%) ובתוספת זכויות לחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית מאושרת בעת הוצאת היתר בניה.
- (ז) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממסחר למגורים בתנאי שזכויות הבניה למסחר יהיו לפחות 8% ויותר.
- (ח) תותר תוספת שטח עיקרי למחסנים דירתיים בהתאם לתכנית רג/340/ג.15 - 6 מ"ר לכל יח"ד.
- (ט) השטח המבונה בקומה שמינית חלקית לא יעלה על 70% משטח הקומה מתחתיה. מספר המבנים המותר על החלקה הינו 2.
- (י) המרחק בין המבנים יהיה 6.0 מ' לפחות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1.5 מ' לפחות מתחת מפלס הכניסה הקובעת.
- תקרת המרתף בין המבנים תכוסה בשכבת אדמה גננית של 0.80-1.0 מ' והשטח יגונן ע"פי הנחיות מהנדס העיר.
- (יא) תקן החניה למגורים יהיה 1 חניה לכל יחידת דיור עד 120 מ"ר.
2 חניות " " " מעל 120 מ"ר.
- תקן החניה למסחר יהיה 3 מקומות חניה לכל 2 חנויות.
- כל מקומות החניה הדרושים לבניה חדשה יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש. יותר מרתף חניה שלישי באם יידרש לצורך עמידה בתקן החניה הנ"ל.
- (יב) גובה מבואת כניסה עד 3.80 מ' נטו.
- (יג) גובה קומות מרתף לחניה עד 2.80 מ' נטו ובמקרה של מתקני חניה עד גובה של 3.40 מ' נטו.
- (יד) קווי הבניין כמסומן בתשריט וללא שינוי מתכנית רג/340/ג.
- (טו) עיצוב הבניין וחומרי הציפוי יהיו מחומרים עמידים עפ"י הנחיות ובאישור אדריכל/מהנדס העיר.

12. תנאים למתן היתר :
- (א) הבעלים (חברת בית אלכסנדר וטובה בע"מ וטובה ברנע קלמרוז) או כל מי שירכוש את החלקה, יהיו חייבים להחתים את החוכרים של הבניין המצוי ברח' המעגל 41 על הבקשה להיתר בניה, לפי הנוהל הקבוע בסעיף 2 ב' לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר בניה ואגרות) וינהגו במי שלא יחתום על פי הקבוע בסעיף 2 ג' לתקנות.
- (ב) הגשת מפה מצבית המפרטת את כל קומות הבניין הקיים ע"י מודד מוסמך.

13. היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

14. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר רג/340/ג 340/ג רג/340/ג 1/ג/340/ג רג/340/ג 3/ג/340/ג רג/מק/340/ג 6/ג/340/ג רג/מק/340/ג 9/ג/340/ג רג/מק/340/ג 11/ג/340/ג רג/מק/340/ג 17/ג/340/ג במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתכניות המתאר, למעט תכנית מתאר רג/מק/340/ג 17, תכרענה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג 17 יחולו על הוראות תכנית זו.


15. גביית הוצאות תכנית : הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

16. הוראות רישום : השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים) יירשמו ע"ש עיריית ר"ג כחוק.


17. זמן ביצוע התכנית : תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

18. זכויות מתכלות : באם לא תבוצע התכנית כרשום בסעיף 16 יחולו בתחום התכנית זכויות ע"פ תכניות רג/340/ג 340/ג רג/340/ג 1/ג/340/ג רג/מק/340/ג 3/ג/340/ג רג/מק/340/ג 6/ג/340/ג רג/מק/340/ג 9/ג/340/ג רג/מק/340/ג 11/ג/340/ג.

חתימת עורך התכנית


מחלקת תכנון ופיקוח
רח' חולדת חיומר 18, תל-אביב
טל 6055047, פקס 6020590

חתימת בעלי הקרקע


בית אלכסנדר וטובה בע"מ
ח.פ. 51-012201

חתימת יזם התכנית

