

87375

..... 7	גרסה מס'
..... 7.609	תאריך

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז תל אביב

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת מס' רג/1323 - רחוב סנהדרין
איחוד חלקות בהסכמת בעלים

7.609 10.6.09

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
איטור תכנית מס' רג/1323	
התכנית מאוסרת	
מכה סעיף 108 ג' לחוק	
גילה ארון	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

גדי הדר, ניר חן - אדריכלים
רח' משכית 32, הרצליה.
09-9547088
09-9547086

עורך התכנית:
כתובת:
טל:
פקס:

מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1323 – רח' סנהדרין
איחוד חלקות בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר 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 ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג17

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1323 רחוב סנהדרין, איחוד חלקות בהסכמת בעלים (להלן: "התכנית") שינוי לתכניות 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 (כולן ביחד להלן: "התכנית הראשית") ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג17.

2. **מיקום התכנית:**
 מחוז: תל-אביב.
 נפה: תל-אביב-יפו.
 מקום: רמת-גן.
 רחוב: סנהדרין.
 גוש: 6158
 חלקות: 1161, 1160

3. **שטח התכנית:** 1010 מ"ר.

4. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. **גבולות התכנית:**
 מצפון: גוש 6158 חלקה 1164.
 ממערב: רח' הרוא"ה.
 מדרום: גוש 6158 חלקות 1454, 1325, 338.
 ממזרח: גוש 6158 חלקה 1159.

6. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200.
 ד. נספח חניה מנחה בקנ"מ 1:250.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

7. **בעל הקרקע:**
 חברת "שדה זהב" חב' לפיתוח והשקעות בע"מ.
 רח' עקיבא 34 ב"ב טל' 5700076-03.
 ע"י ב"כ המוסמכים ה"ה פסל מיכאל, הרי טייטל, אברהם מרדכי שלמה טייטל, אסתר רוזנבוים טייטל.

8. **יזם התכנית:** חברת "שדה זהב" חב' לפיתוח והשקעות בע"מ.
 רח' עקיבא 34 ב"ב טל' 5700076-03.
 ע"י ב"כ המוסמכים ה"ה פסל מיכאל, הרי טייטל, אברהם
 מרדכי, שלמה טייטל, אסתר רוזנבוים טייטל.
9. **עורך התכנית:** גדי הלר, ניר חן – אדריכלים
 רח' משכית 32 הרצליה טל' 9547088-09
10. **מטרות התכנית:**
- א. חיזוק אופי המגורים בשכונה וחיידוש פני הרחוב על ידי:
- (1) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
 - (2) שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת.
 - (3) קביעת זכויות בנייה למבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 25 יח"ד בסה"כ שטח עיקרי של 2637 מ"ר ושטח שירות של 1050 מ"ר.
 - (4) איחוד חלקות בהסכמה.
 - (5) קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
- ב. לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית.
11. **הוראות התכנית:**
- אזור מגורים מיוחד, המסומן בתשריט בצבע כתום ותחום בצבע כתום כהה, וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. קביעת זכויות בניה לבנין מגורים בגובה 9 קומות + קומת גג חלקית עם קומה טכנית מעל קומת קרקע ובה מגורים ומעל שני מרתפי חניה, סה"כ שטח עיקרי 2637 מ"ר למגורים. סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת כולל שטחים בכניסה הקובעת 1150 מ"ר. סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 1758 מ"ר, סה"כ יחידות דיור עד 25.
- כל תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת.
- ב. **תכליות מותרות והוראות בניה:**
- (1) בקומות מרתף – חדרי מדרגות ומעליות. מחסן לתחזוקת הבניין בשטח של עד 10 מ"ר נטו.
 מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים, חניה וכן חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון חדר לאחסון עגלות ועוד ובלבד שירשמו כרכוש משותף.
 - (2) בקומת קרקע- מבואת כניסה לבניין, מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, מתקנים הנדסיים, טכניים ותברואתיים וכן חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, אחסון עגלות ועוד ובלבד שירשמו כרכוש משותף.

- (3) בכל הקומות - יחידות מגורים, מבואה קומתית, חדרי מדרגות ומעליות, ממ"ד על פי הצורך, מתקנים הנדסיים וטכניים כמפורט בנספח הבינוי המנחה.
- (4) תותר בניית בריכת שחיה לדירות הגג.
- (5) בגגות עליונים – חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים וטכניים.
- (6) סה"כ גובה המבנים מעל פני הקרקע לא יעלה על $+72.03$ מ' גובה מוחלט (לא כולל ח' מכונות ומתקנים הנדסיים וטכניים). לשינויים בגובה הבניין של ± 1.5 מ' לא תידרש הקלה.
- (7) **קווי בנין:**
כמסומן בתשריט. במרתפים קו הבניין יהיה 0.0 בכפוף לאמור בסעיף 12(ב) להלן ובלבד שימולאו הוראות תכנית רג/מק/340/ג'17.

12. הוראות מיוחדות:

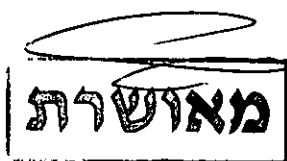
- א. יחידות המגורים בקומת הגג החלקית תהיינה יחידות דופלקס עם הקומה שמתחתיהן.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית וניתן לבנותה עד גבול המגרשים. יותרו שני מפלסי חניה מתחת למפלס הכניסה.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
- ג. ניתן להעביר שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ד. יותרו פרגולות (מצללות) בשטחי הגגות בנסיגה של 1.20 מ' מקונטור הבניין ושטחם לא יעלה על $1/3$ משטח הגג. עיצוב הפרגולות יאושר על ידי אדריכל העיר. שטחי הפרגולות לא נכללים בשטחי הבניה.
- ה. יותרו חלק מהדירות כדירות גן.
- ו. לא תותר כל הבלטה מעבר לקו הבניין הקדמי בכל קומות הבניינים פרט למרפסות לרח' הרוא"ה בשיעור של עד 1.40 מ'.

13. מערכות תשתית – מים, ביוב, חשמל ואחרות.

- א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכת העירונית רמת גן ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר רמת גן.
- ב. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה מתחת לכניסה הקובעת כולל צנרת מים וביוב, חדרי טרנספורמטורים לחשמל, מרכזיות תקשורת ומערכות אחרות ישולבו בקומת קרקע או בקומות המרתף של המבנה.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לתוואי רכבת קלה ברחוב הרוא"ה.

14. תכנית בינוי ופיתוח

- נספחי הבינוי והחניה המנחים מחייבים ביחס לקווי הבניין, מספר הקומות ומיקום הכניסה והיציאה לחניה בלבד. בכל יתר הנושאים יהיו נספחי הבינוי והחניה מנחים בלבד.



טבלת זכויות בניה 15.

מצב קיים (לפי תכנית רג/340 על תיקוניה)									גוש
קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי ב-%	יעוד	שטח החלקה במ"ר	חלקה	
			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	468 35	1160	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	411 96	1161	6158

22

סה"כ 1010

* ניתן היה לאחד כל שתי חלקות למגרש אחד, זכויות הבניה היו 146% וגובה הבנין 6 קומות מעל קומת עמודים.

** בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה עליונה עפ"י רג/340/ג.1.

איחוד חלקות 1160 ו- 1161 למגרש מס' I.

מצב מוצע									גוש
קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד*	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	
			מתחת לכניסה הקובעת	בכניסה הקובעת ומעליה					
קידמי - 2.6 מ' (סנהדרין) קידמי - 2.50 מ' (להרא"ה) אחורי - 3.5 מ'	+ 9 ק' גג חלקית וק' טכנית מעל ק' קרקע הכוללת מגורים ומעל שני מרתפים	25	1758	1150	2637 מ"ר + 120 מ"ר עבור מרפסות מקורות	מגורים מיוחד	879	I	6158
						לדרך + דרך משולבת	131	II	
							1010		סה"כ

* כל תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת.

16. תנאים למתן היתר:

- א. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה תכנית פיתוח כחלק מתכנית הבינוי בגבול התכנית.
- ב. תנאי לאכלוס הבניין (טופס 4) יהיה ביצוע תכנית הפיתוח ע"י בעל היתר הבניה בהתאם להסכם עם עיריית רמת גן.
- ג. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

גוש 6158

מצב מוצע				מצב קיים				מס' ת		
החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	מס' חלקה	החלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	מס' חלקה			
3/4	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ ח. 512802158	847	I	3/4	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ ח. 512802158	503	1160	1		
1/12	טייל הר דרכון אמריקאי 701992533			1/12	טייל הר דרכון אמריקאי 701992533					
1/12	טייל אברהם מרדכי שלמה ת.ז. 024928186			1/12	טייל אברהם מרדכי שלמה ת.ז. 024928186					
1/12	רוזנבוים (טייל) אסתר ת.ז. 029470283			1/12	רוזנבוים (טייל) אסתר ת.ז. 029470283					
				3/4	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ ח. 512802158	507	1161			
				1/12	טייל הר דרכון אמריקאי 701992533					
				1/12	טייל אברהם מרדכי שלמה ת.ז. 024928186					
				1/12	רוזנבוים (טייל) אסתר ת.ז. 029470283					
בשלמות	עיריית רמת גן	163		II	-	-	-		-	2
		1010					1010		סה"כ שטח התכנית	


מאזשרת

18. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רמת גן כחוק.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

20. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית רג/340 על תיקוניה. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע: זמן ביצוע התכנית עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

22. אישורים:

חתימת העורר:

הלר - חן אדריכלים

רח' משכית 26, הרצליה
טל. 09-9547088, פקס. 09-9547087

חתימת בעל הקרקע:

אי. חלוצי
שדה אהב
חברת לפינוח והשקעות בע"מ

חתימת יזם התכנית:

אי. חלוצי
שדה אהב
חברת לפינוח והשקעות בע"מ

המלצת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/1303 תכנית מוקדמת	
מס' <u>3103</u> על קטלוג <u>2102</u>	
בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה	
מס' <u>20003</u> מיום <u>20.04.09</u>	
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	
בישיבתה מס' <u>711</u> מיום <u>18.7.05</u>	
בישיבתה מס' _____ מיום _____	
בישיבתה מס' _____ מיום _____	
יו"ר הועדה _____	מנהל סניף _____
תאריך _____	תאריך <u>26.5.09</u>

תאריך: 14.05.09



פרוייקט סנהדרין ר"ג / 1323

<u>שטחי</u>	<u>סה"כ</u>	<u>אופן חישוב שטחי שרות</u> <u>שרות</u>
1758 מ"ר		שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת: 2 מרתפי חניה 2×879 מ"ר
470 מ"ר		שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת (כולל הכניסה הקובעת) בכניסה הקובעת
308 מ"ר		קומות 1-4 ממד"ים + גרעין + מסדרון 77 מ"ר $\times 4 =$
61 מ"ר		קומה 5 ממד"ים + גרעין + מסדרון =
212 מ"ר		קומה 6,7,8,9 ממד"ים + גרעין + מסדרון 53 מ"ר $\times 3 =$
96 מ"ר		קומה 10 שטחי שרות ומעברים אליהם =

1147 מ"ר		
1150 מ"ר		נעגל