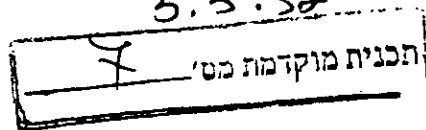


5.3.82



500 / 1984

B118

תוכנית בניה למגורים

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה.

(הוראות השעה) התש"ן 1990

תכנית מס' רג/במ/1003/3
שינוי לתוכנית מפורטת רג/766, ר"ג/765א, ר"ג/765ב.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תכנית מס' רג/במ/1003/3 - שינוי לתוכנית מפורטת רג/766, ר"ג/765א, ר"ג/765ב.

2. מיקום התוכנית
נפת : תל-אביב יפו
מחוז : תל-אביב
עיר : רמת-גן
רחוב : אריה בן אליעזר, רח' פנחס, רח' ארנון.

3. תחולת התוכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.

גוש : 6181

חלקות : מגרשים : 17 א'-23א (חלקות 17-23)

25א-30א (חלקות 25-30),

34א-39א (חלקות 34-39), 140א, 141א

(חלקות 141, 140א, 147א (חלקה 147)

149א (חלקה 149), 153א, 154א (חלקות 153, 154)

156א, (חלקה 156), 160א (חלקה 160), 200א-205א

(חלקות 200-205), 215א-217א (חלקות 215-217)

$\overline{I}$ (חלקות 151, 150, 142), $\overline{II}$ (חלקות 138-137)
 $\overline{III}$ (חלקות 146, 145)
 $\overline{IV}$ (חלקות 159, 152), $\overline{V}$ (חלקות 162-158)
 $\overline{VI}$ (חלקות 148, 161),
 $\overline{VII}$ (חלקות 33, 32),
 $\overline{VIII}$ (חלקות 31, 24), $\overline{IX}$ (חלקות 139, 157),
 $\overline{X}$ (חלקות 211, 209, 208),
 $\overline{XI}$ (חלקות 212, 210), $\overline{XII}$ (חלקות 214, 213)
 13 (חלק מחלקה 206),
 12 (חלק מחלקה 163), 11-1, 14 (חלקות 45-40)
 חלק מחלקות 4, 5, 136, 155, 220, 221,
 חלקות 164, 199, 218, 219 בהתאם לר"ג/766.
 למגרש מס' 5 (חלק מחלקות 136, 163) בהתאם
 לר"ג/765/ב.
 חלקות 468, 469 (מגרש זמני 3) בהתאם
 לר"ג/765/א.

4. גבולות התוכנית : גבולות התוכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה
 בין הרחובות אריה בן אליעזר המשך רח' פנחס, רח'

ארנון.

: 50.800 מ"ר.

5. שטח התוכנית

: התקנון והתשריט המצורף לתוכנית + נספחי הבינוי

6. מסמכי התוכנית

פרט "A", פרט "B" מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית

זו.

7. יוזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.
8. בעלי הקרקע : שונים
9. עורכי התוכנית : אנף ההנדסה - עירית ר"ג.
10. מטרת התוכנית : 10.1 : לשנות את תוכנית רג/766 כדלקמן :
- 10.1.1 מתן עידוד לאיחוד חלקות. במגרשים שיוצרו מאיחוד שתי החלקות או יותר שגודלם יהיה מעל 750 מ"ר, ניתן יהיה להוסיף יח"ד בסך של 30% ממספר יח"ד המאושרות ותוספת 2 קומות מעל המותר.
- 10.1.2 קביעת עקרונות בינוי לאיחוד חלקות עפ"י פרט "B".
- 10.1.3 במגרשים בהם קיימים מבני מגורים כדין, ניתן יהיה להוסיף על כל יח"ד שתכנה 2 יח"ד נוספות.
- 10.1.4 לשנות בהתאם לכך את תוכנית רג/766.
- 10.2 איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים (פרט A)
- 10.2.1 שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח מגורים מיוחד מעל שטח מסחרי ושטח פרטי פתוח.
- 10.2.2 6 ק' + 2 ק' קוטג' מעל ק. עמודים ומסחר.
- 10.2.3 לשנות בהתאם לכך את תוכנית רג/765/א ורג/765/ב'.
11. הוראות התוכנית : 11.1 : הוראות התוכנית בחלקות שבתחום תכנית ר"ג/766 שבתוקף :
- 11.1.1 במגרשים שגודלם עקב אחוד חלקה יהיה מעל 750 מ"ר יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להוסיף יח"ד בסך של 30% ממספר יח"ד המאושרות בת.ב.ע. רג/766.
- שטח יח"ד ממוצע 105 מ"ר, 2 קומות מעל המותר עפ"י "פרט B".

11.1.2 במגרשים בהם קיימים מבני מגורים כדין, יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להוסיף על כל יח"ד שתתפנה ותהרס תוך 1 שנה מיום מתן תוקף לתכנית 2 יח"ד נוספות, שטח יח"ד ממוצע 105 מ"ר ב-2 קומות. במגרשים דנן לא יתווספו יח"ד בעקבות איחוד חלקות. קוי הבנין עפ"י רג/766.

11.1.3 במגרשים שנוצרו מאיחוד חלקה בנויה עם חלקה פנויה לזכויות הבניה בחלקה הפנויה יתווספו 30% ממספר יח"ד המאושרות שטח 105 מ"ר 2 ק' מעל המותר ולחלקה בה קיימים מבני מגורים כדין והיו זכויות הבניה עפ"י 11.1.2.

11.1.4 פתוח החצר, העצוב הארכיטקטוני, כולל אחידות בחזיתות הבנינים וחומרי גמר בהתאם לדרישתו של מה"ע ובהתאם לתוכנית פתוח אחידה של עיריית רמת-גן.

11.1.5 הצפיפות הסופית המוצעת לכל מגרש ביחידות שלמות, דהיינו, עד 0.5 יחידות לא תבוצע השלמה. מעל 0.5 יחידות וכולל יש להוסיף יחידה שלמה. תוספת זו לא תהווה שינוי לתוכנית זו.

11.1.6 תכנית הבינוי תהא עפ"י ת.ב.ע. ר"ג/766 שבתוקף. אך יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לשנות תוכנית בינוי עקב אחוד חלקות. במקרים אלו קו בנין צדדי ואחורי מינימלי 4 מ'. קו בנין, לחזית 5 מ'. עפ"י פרט "B".

11.2 הוראות התוכנית בשטחים שבתחום תוכנית מאושרת רג/765/א' ובשטח הצבורי הפתוח שבתוכנית רג/765/ב המאושרת. (פרט A).

11.2.1 קביעת מגרש למגורים מיוחד, בן 6 ק' מעל קומת עמודים ומסחר + 2 ק' חלקיות בתכנית שטח שלא תעלה על 50% משטח קומה טיפוסית. ב-2 הקומות יהיו 2 דירות קוטג'. סה"כ 38 יח"ד. סה"כ שטח רצפות 3800 מ"ר + 250 מ"ר מסחר. הבינוי בהתאם לתשריט פרט "A". שטח יח"ד ממוצע 100 מ"ר.

- 11.2.2 חומר גמר לרבות צוות וגמר גג
עפ"י דרישת מהנדס העיר.
- 11.2.3 הפתוח בהתאם לתוכנית פתוח שתוגש
לאישורו של מה"ע כולל השטח
הציבורי הפתוח ושילובו עם השטח
הפרטי הפתוח.
- 11.2.4 בין השטח הפרטי הפתוח והציבורי
הפתוח לא יוקמו גדרות.
- 11.2.5 השטח המסחרי: בשטח של כ-250 מ"ר
ישולב בשטח הציבורי והפרטי
הפתוח בהתאם לתשריט הבינוי.
- 11.2.6 ניתן יהיה לשלב בית-קפה בתוך
השטח המסחרי.
- 11.2.7 תוכנית הבינוי בהתאם לנספח
הבינוי "פרט A".
- 11.2.8 זכויות הבניה יהיו לפי טבלת
הזכויות המפורטת בתשריט.

12. החניה

החניה בהתאם לתקן ועפ"י דרישות הועדה המקומית.
יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לחייב חניה תת-קרקעית עד גבולות
המגרש.

13. יחס לתוכנית המתאר
על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית המתאר
רג/340/ג על כל תיקוניה, רג/766, רג/765 א',
רג/765 ב', לרבות זכויות הבניה
חדרי יציאה לגג, מרתפים אם הוראות תוכנית זו
סותרות את הוראות תוכנית המתאר תקבענה הוראות
תוכנית זו.

14. הוראות האיחוד: 14.1 כל בעל מגרש יוכל להתאחד עם מגרש שכן
וע"י כך לקבל זכויות בהתאם לאמור לעיל.

14.2 כל אחד וחלוקה חדשה אשר יבוצעו בהתאם

לפרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. תחילת זמן ביצוע יחשב במתן היתר בניה ל 40% מהדירות תוך שנתיים, במידה

והתנאים לתחילת ביצוע לא יתממשו, כל היתר שהוצע על פי תוכנית זו

ימשיך להיות בתוקף.

16. הוצאות עריכת התוכנית

הוצאות עריכת התוכנית וביצועה כולל הוצאות פתוח יחולו על בעלי הקרקע.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

