

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר מס' רג/מק/1101 - שינוי לתכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה
 בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62. א. (א) (1) (8) .
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג/מק/1101, שינוי לתכנית מתאר
 רג/340 על כל תיקוניה, בסמכות הועדה המקומית
 עפ"י סעיף 62. א. (א) (1) (8) תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2. מקום התכנית : מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב יפו
 עיר : רמת-גן, רח' שז"ר 4
 גוש : 6179
 חלקות : 204 וחלק מחלקה 386

3. גבולות התכנית : בצפון : חלקה 203
 בדרום : חלקות 273, 274
 במזרח : רח' שז"ר
 במערב : חלק מחלקות 385, 386 .

4. שטח התכנית : 1717 מ"ר

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף
 לתכנית.

6. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 500:1 להלן "תשריט"
 ג. טבלת איזון ולוח הקצאות .

7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לפרטיים + מנהל מקרקעי ישראל .

8. יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן

9. עורך התכנית : מחלקת תכנון עיר - אגף ההנדסה עיריית רמת-גן

10. מטרת התכנית : 10.1 . איחוד וחלוקה של קרקע ללא הסכמת הבעלים כמשמעותם
 בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
 קרקע, ללא שינוי בזכויות הבניה .

10.2 . זכויות הבניה יהיו ללא שינוי, לרבות ההקלות שניתן היה
 לקבל ערב הכנת תכנית זו .

10.3 . במגרש המיועד לאזור מגורים א' ייבנה בנין מגורים בן 2 יח"ד +
 חנות למוצרי מזון .

גובה הבנין 2 קומות מעל מרתף לפי היקף הבית וניצול חלל גג רעפים .

10.4 . קביעת קווי בנין במגרש מגורים א' .

11. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים											
עפ"י היתר			עפ"י תכנית מתאר רג/ 340 על כל תיקוניה								
שטח ב- %	שטח במ"ר	מס' קומות	מס' יחיד	מס' קומות	שטח בניה במ"ר	שטח בניה ב %	יעוד	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש	
כ- 36%	חנות 149.7	קומת קרקע	1.49	2	329	מגורים , 44%	מגורים א'	748	204	6179	
	מגורים 96.95				45						הקלה , 6%
	+ מרפסות מקורות 19.97										
	266.62				374 *				סה"כ		

מצב חדש							
מס' יחיד	מס' קומות	שטח שרות		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
+ 2 חנות	+ 2 ניצול חלל גג רעפים	עפ"י דרישת הג"א, ובהתאם לתכנית המתאר רג/340 עבור חניה ומחסן	מרתף בהיקף הבית, מתוכו 40 מ"ר עבור מחסן לחנות	חנות 60 מגורים 314	מגורים א'	748	1
				374			סה"כ

* טבלת זכויות הבניה אינה כוללת זכויות עפ"י רג/340/ג/1 (זכויות בגג) ועפ"י רג/340/ג/3 (מרתף) ושטחי שרות על קרקעיים במונחים נומינליים.

12. הוראות התכנית :

- 12.1 . איחוד וחלוקה של הקרקע ללא הסכמת הבעלים ובכך לאפשר תכנון סביר ונכון במגרש שיעודו מגורים א.
 - 12.2 . במגרש מגורים א' ניתן יהיה להקים 2 יח"ד + חנות למצרכי מזון (עפ"י תקנון רג/340 סעיף 144 (א) (7)) בשטח עיקרי של 374 מ"ר , מתוכם 60 מ"ר עבור החנות + ניצול חלל גג רעפים בהתאם לתכנית המתאר רג/340/ג'1 ניתן יהיה להקים מרתף בהיקף הבית , בהתאם לתכנית המתאר רג/340/ג'3 ומתוכו עד 40 מ"ר עבור מרתף החנות לאחסנה . הגישה למרתף תהיה מהחנות . סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע : עבור ממ"ד - בהתאם לדרישות הג"א ועבור מחסנים וחניה בהתאם לתכנית המתאר רג/340 על כל תיקוניה.
 - 12.3 . הבנין יבנה עם גג רעפים .
 - 12.4 . קווי הבנין במגרש מגורים א' יהיו כמסומן בתשריט.
 - 12.5 . מיקום המכולת יקבע רחוק ככל האפשר מחלקה 203 דהיינו בחלקו הדרומי של מגרש מס' 1 .
 - 12.6 . לא יותר כל שימוש בשטח הציבורי הפתוח לשימוש החנות או הגישה ברכב אליה .
 - הגדר המפרידה בין מגרש המגורים והשצ"פ ובין מגרש מס' 1 וחלקה 203 תהיה בגובה 2 מ' .
 - 12.7 . החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה
13. תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה , דהיינו 6% הקלה .
- 14 . יחס לתכניות אחרות : תכנית זו תהיה כפופה לתכנית רג/340 על כל תיקוניה .
- 15 . תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים . כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם מנהל ההנדסה. במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות, באחריות בעל ההיתר להזיזם .
- 16 . תנאים להוצאת היתר : א. אישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת-גן . ב. היתר הבניה ותעודת הגמר יוצאו לחנות וליחידות המגורים בעת ובעונה אחת .
- 17 . היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק .
- 18 . רישום התכנית : הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' , סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
- 19 . גביית הוצאות התכנית : הוצאות התכנית ייגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וגובהם ייקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף .
- 20 . זמן ביצוע התכנית : 2 שנים מיום אישורה כחוק .

21. חתימות : חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן :

ועדה מקומית 117-16
אישור תכנית מסי 712/תקן/1101
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 970022 ביום 12.12.22
סמ"כ תכנון יו"ר הוועדה