

אדר' 1982  
28-10-02

19.8.02

מוקדמת מסי.....

1207

מאשרות  
מ"ר אשכ"ז

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

**תכנית מתאר מפורטת רג/1130**

שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, ורג/340/ג3 ותכניות מפורטות רג/197, רג/197/א ורג/מק/1177

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת רג/1130, שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3 ותכניות מפורטות רג/197, רג/197/א ורג/מק/1177.

2. המקום: נפת ת"א – יפו

מחוז: ת"א

עיר: רמת-גן

שכונת תל-גנים

בין הרחובות: הגבורה, סמטת יפתח גדעון ועוזיאל.

3. תחולת התכנית: על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית. גושים וחלקות :

גוש : 6156

חלקות : 272-274, 268, 250-266, 239-248, 236, 235, 583, 582, 278.

חלקי חלקות: 277

גוש : 6157

חלקות : 373-417, 354-370, 351, 331, 330, 324, 487, 486, 466-481, 458,

496, 427-432, 437-455 (מגרשים זמניים 1, 2, עפ"י רג/מק/1177) 515

, 535-537, 540-543, 545-547, 494, 495, 498, 503, 504, 506, 511-513

, 524-533, 517-519, 627, 626, 588, 582, 579, 578, 564, 559, 557, 631

630

חלקי חלקות : 501, 502, 505, 509, 510, 516.

4. שטח התכנית: 118,847 דונם בקירוב.

5. מסמכי התכנית: א. 3 דפי הוראות התכנית להלן "תקנון".

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 להלן "תשריט".

6. יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.

7. בעלי הקרקע : שונים

8. עורך התכנית : אדר' סרג'יו לרמן, מח' תכנון עיר, אגף ההנדסה עיריית רמת-גן.

9. מטרות התכנית:


- 9.1 שינוי אזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א-1 מיוחד תוך שמירה על האופי הקיים של השכונה
- 9.2 להגדיל את זכויות הבניה באזור מגורים א-1, דהיינו מבנין אחד בן קומה אחת 25% בניה, יחידת דיור אחת, שנקבעו באזור מגורים א' מיוחד כדלקמן:
  - א. במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר מספר יחידות הדיור לא יעלה על 2.
  - שטחי הבניה העיקריים המותרים לא יעלו על 50% בשתי קומות, 25% בכל קומה.
  - ב. במגרשים ששטחם קטן מ-480 מ"ר לא תהיה תוספת במספר יחידות דיור. שיטחי הבניה העיקריים המותרים הם:
    - ב.1. בבנין קומה אחת לא יעלו על 35%
    - ב.2. בבנין בן 2 קומות לא יעלו על 40% בשתי קומות.
  - ג. שטחי שרות על קרקעיים ותת-קרקעיים יהיו על פי תכניות המתאר רג/340, רג/340/ג ורג/340/ג-3 – מרתפים ועפ"י החוק.
- 9.3 קביעת תכנית מירבית לקומת קרקע.
- 9.4 קביעת הוראות בדבר יציאות לגג.
- 9.5 קביעת קווי בנין.

10. הוראות התכנית:

- א. לשנות יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א-1 מיוחד.
- ב. לקבוע זכויות בניה באזור מגורים א-1 מיוחד כדלקמן:
  - ב.1. במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר, מס' יחידות הדיור לא יעלה על 2.
  - שטחי הבניה העיקריים המותרים לא יעלו על 50% בשתי קומות, 25% בכל קומה.
  - ב.2. במגרשים ששטחם קטן מ-480 מ"ר לא תהיה תוספת במספר יחידות דיור. שיטחי הבניה העיקריים המותרים הם:
    - ב.1.2. בבנין קומה אחת לא יעלו על 35%.
    - ב.2.2. בבנין בן 2 קומות לא יעלו על 40% בשתי קומות.
  - ב.3. הבנינים הקיימים הבנויים בשטח רצפות עיקרי של 31% מחושבים משטח המגרש (25% + 6% הקלה) תותר תוספת של עד 19% שטח עיקרי בקומה שניה עד לסה"כ שלא יעלה על 50%.

ג. שטחי שרות:

- ג.1. שטחי שרות תת-קרקעיים יהיו בהתאם לתכנית מתאר רג/340/ג, ועל פיה באזור מגורים א-1 מיוחד ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית לצורך חניה, מקלט/ממ"ד, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד, לא יורשו מגורים במרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- ג.2. שטחי שרות על קרקעיים ליחידת דיור אחת יכללו: עד 6 מ"ר נטו למחסן, ממ"ד על-פי החוק (כ-8 מ"ר) וחניה מקורה באם מתוכננת בקומת הקרקע בשטח עד 30 מ"ר. גובה המחסן והחניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומיקומם ייקבע בתאום ובאישור מהנדס-העיר.
- ג.3. באם סה"כ שטחי השרות בקומת הקרקע שונה מהתכנית המותרת שלהלן, יגבר הקטן מביניהם.

  
**מאשרת**

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 1130/27**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.1.02 לאשר את התכנית.  
**אמואל לסקר**  
 יו"ר הועדה המחוזית

ב.ב.  
 1.9.02

- ד. תכנית קומת קרקע מירבית :
- ד.1. במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר , לא תעלה תכנית קומת הקרקע על 35% משטח המגרש כולל חניה מקורה
  - ד.2. במגרשים ששטחם קטן מ- 480 מ"ר לא תעלה תכנית קומת הקרקע על 25% משטח המגרש או 30% כולל חניה מקורה .
  - ה. יציאות לגג: בגגות שטוחים לא תותר יציאה לגג. בגגות משופעים יותר ניצול חלל גג הרעפים בתנאי שהגובה המירבי של רום הגג לא יעלה על 10.0 מ' מעל גובה המדרכה במרכז חזית המגרש .
  - ו. קווי הבנין לחזיתות לדרכים כמסומן בתשריט, קו בנין צדדי - 3.5 מ' וקו בנין אחורי - 5.0 מ' .
  - ז. החניה תהיה בתחום המגרש. אישור היתר בניה מותנה בהסדר חניה בתוך המגרש עבור כל יח"ד במגרש.
11. שטחים לצרכי ציבור : השימושים וזכויות הבניה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור יהיו עפ"י תכנית מתאר רג/340 ג על כל תיקוניה .
12. מימוש ההפקעה : לכל בנין שיבנה עפ"י התכנית רג/1130 תמומש ההפקעה בפועל .
13. רישום השטחים הציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק .
14. היטל השבחה : ייגבה כחוק .
15. זמן ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
16. כפיפות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה ותכניות מפורטות רג/197, רג/197 א/ורג/מק/1177, כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו .
17. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית .

תזכורת:

ת.ב.ע מס' 1130 / תכנית מוקדמת מס' 1130/27, 340/27, 1/2/340/27, 3/2/340/27  
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 360014 מיום 23.06.96  
 מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 639 מיום 13.12.99  
 בשיבתה מס' 694 מיום 3.7.00 ובישיבתה מס' 745 מיום 28.01.02

יו"ר הועדה  
 ממונה העיר  
 14.8.2002  
 תאריך

סרג'יו לרמן  
 אדריכל העיר  
 עיריית רמת-גן