

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מתאר רג/ 1232

שינוי לתכנית מתאר רג340/, רג/ 340 ג, רג/ 340/ ג/ 3, רג/מק/340/ ג/ 10 ותכנית מתאר רג563/ א - איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ר"ג/ 1232 שינוי לתכנית מתאר ר"ג/ 340, רג340/ ג, רג/340/ ג/ 3, רג/מק/340/ ג/ 10 ותכנית מתאר ר"ג/ 563 א איחוד וחלוקה בהסכמה.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

3. מיקום התכנית:

מחוז: תל-אביב - יפו

נפה: חל-אביב - יפו

עיר: רמת-גן

גוש: 6144

חלקות: 718,496, 495, 494 רמת-גן רח' רזיאל 28 פינת המאה ואחד - רמת חן

4. גבולות התכנית:

צפון - רח' המאה ואחד - חלקה 349

דרום - גוש 6143 חלקות 141, 953, 719, 962

מזרח - רח' רזיאל - הלכה 330

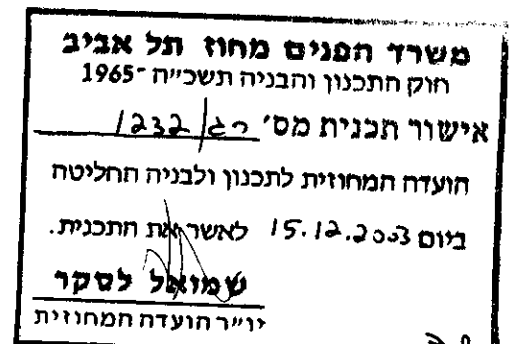
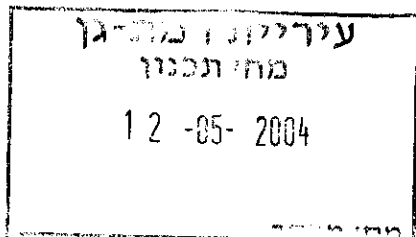
מערב - רח' חבקוק - חלקה 258

5. שטח התכנית: 3 044 מ"ר

6. יוזם התכנית: חברת מעונות הורים בע"מ, רח' רמב"ם 15 תל-אביב טל. 5164461 פקס. 5164435

7. בעל הקרקע: קרן קיימת לישראל ועיריית רמת-גן

8. עורך התכנית: לבניא פיפר אדריכלים טל: 03-5470590 פקס: 03-5497436



9. מסמכי התכנית:

- (א) 7 דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון"), הכולל לוח הקצאות
 (ב) תשריט ייעודי קרקע ערוך בקני"מ 500:1 להלן "תשריט"
 (ג) נספח בינוי ערוך בקני"מ 500:1 להלן "נספח בינוי"
 (ד) נספח תנועה ופיתוח ערוך בקני"מ 250:1 להלן "נספח תנועה ופיתוח"

10. יחס לתכניות אחרות:

- (א) על תחום התכנית חלות הוראות תכנית זו
 (ב) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה ותכנית מתאר רג/563 א גוברות הוראות תכנית זו
 (ג) בכל נושא ועניין שלא חלות כל הוראות תכנית זו, יקבעו הוראות תכנית רג/563 א.

11. מטרות התכנית:

- (א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של חלקות 718,496,495,494 למגרשים מס' 1 ו-2 ולמגרשים II, III, IV, V.
 (ב) קביעת תכליות במגרש לבנין ציבורי שמספרו 1 ו-2 שיעודו בית אבות ובו 133 מיטות.
 (ג) קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקוי בנין במבנה ציבורי בן 4 קומות מעל לקומת מרתף.
 (ד) שינוי יעוד במגרש מס' 2 משטח למבנה ציבורי לשטח פרטי פתוח.
 (ה) הרחבת דרכים והסדרתן ברחוב המאה ואחד ורחוב עידו.
 (ו) ביטול קו בנין אחורי.


סה"כ שטח עיקרי 5,020.00 מ"ר
 סה"כ שטח שירות מעל הקרקע 1,122.00 מ"ר
 סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 1,287.00 מ"ר

12. יעוד ושימושים מותרים

- בית אבות - משרדים, מרפאה, חדרי אוכל, חדרי מגורים, מח' סעודית וכיו"ב שימושים המיועדים לשרת את היעוד העיקרי - בית אבות.

13. הוראות התכנית

- (א) תוספת קומה רביעית לבנין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף בשטח עיקרי 1,441.00 מ"ר ובשטח שירות 170.00 מ"ר


 מאושרת

(ב) תוספת שטחים:

קומת מרתף בשטח עיקרי	131.00	מ"ר	ובשטח שירות	240.00	מ"ר
קומת כניסה בשטח עיקרי	44.00	מ"ר	ובשטח שירות	41.00	מ"ר
קומה א' בשטח עיקרי	128.00	מ"ר	ובשטח שירות	35.00	מ"ר
קומה ב' בשטח עיקרי	97.00	מ"ר	ובשטח שירות	37.00	מ"ר
קומה ג' בשטח עיקרי	1,441.00	מ"ר	ובשטח שירות	170.00	מ"ר
גג			שטח שירות	79.00	מ"ר

סה"כ שטח עיקרי 1,841.00 מ"ר שטח שירות 602.00 מ"ר

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו: 7,429.00 מ"ר
מתוכם:

5,020.00 מ"ר לשטחים עיקריים
1,122.00 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע
1,287.00 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע

(ד) בתוספת הקומה יהיו המסדרונות המשרתים את המחלקה שטחים עיקריים והמבואות המשותפים שטחי שירות.

(ה) חדרי הדודים וחדר האשפה יהיו כמסומן בתשריט בקו בנין אפס.

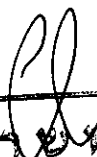
(ו) שפי"פ

א. השטח הצבוע בירוק מותחם ירוק כהה (מגרש מסי 2) הוא שטח פרטי פתוח ולא תותר עליו כל בניה למעט מיכל מים קיים ועבודות פיתוח.

ב. תותר הרחבת המרתף אף מתחת השטח הפרטי הפתוח.



15. קוי בנין - בהתאם למסומן בתשריט
16. מרתפים - תותר הגדלת המרתפים בשטח של 627.00 מ"ר
קוי בנין של המרתפים כמסומן בתשריט
17. הנחיות לגימור המבנה
- (א) הבקשה להיתר בניה לתוספות בקומות מרתף, קומת כניסה, קומה א', קומה ב' וקומה ג' תכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה כולל מבנה ביתן אשפה הכלל בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- (ב) גימור החזיתות: ציפוי בחמרים עמידים כגון: אבן, אריחי מתכת- אלומיניום, נחושת, טיח אקרילי הכלל בתיאום ואישור מהנדס העיר.
18. נספח תנועה ופיתוח
- לנספח הבינוי יצורף נספח תנועה ופיתוח במסמך אחד המפרט את פתרון הצומת, רוחב המדרכה שתוכל להכיל בנית תחנת אוטובוס.
19. איחוד וחלוקה
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.
20. רישום שטחים
- מגרשים מס זמני II, III, IV, V, יועברו וירשמו על שם עיריית רמת-גן. השטחים המיועדים לדרכים יירשמו על שם עיריית רמת-גן. במידה וישונה יעודם של שטחים אלו יחולו לגביהם הוראות סעיף 196 לחוק לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. השטחים יירשמו בהתאם לסעיף 125 ובהתאם ללוח ההקצאות:


מאשרת

מאשרת

מס' סידורי	מס' חלקה	שטח במ"ר	שם הבעלים	מס' חלקה	מס' חלקה	שטח במ"ר	שם הבעלים	מס' ארעית	החלק	שם הבעלים	מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' סידורי					
1	*494	398	קרן קיימות לישראל	1	2424	קרן קיימות לישראל	בשלמות	1	בשלמות	קרן קיימות לישראל	1	2424	1					
	*495		קרן קיימות לישראל											2	226	קרן קיימות לישראל	2	226
	*718	קרן קיימות לישראל																
2	**496	202	עיריית רמת גן	II	41	עיריית רמת גן	בשלמות	II	בשלמות	עיריית רמת גן	II	41	2					
			עיריית רמת גן			III								151	עיריית רמת גן	III	151	בשלמות
			עיריית רמת גן			IV								162	עיריית רמת גן	IV	162	בשלמות
			עיריית רמת גן			V								40	עיריית רמת גן	V	40	בשלמות
			עיריית רמת גן												עיריית רמת גן			
		3044			3044						3044							

*בתחום החלקה קיימת חכירה רשומה בחלק או בשלמות, בהתאם לרשום בנסח, לטובת חברת מעונות הוריס בע"מ
 **חלקה רשומה על שם עיריית רמת-גן. במסגרת ויתור חוזרת לקק"ל.

21. כפיפות :

התכנית כפופה להוראות ת.ב.ע רג/ 340 על כל תיקוניה ותכנית מתאר רג563/א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

22. הוצאות עריכת התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

23. תנאים להוצאת היתר

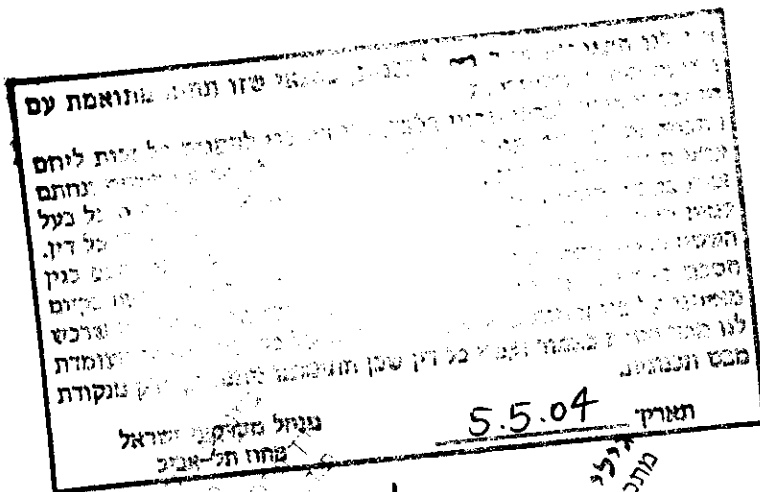
- (א) ביצוע הריסת גדר ובנייה בקו גבול חדש באזור תחנת האוטובוס בחזית רח' המאה ואחד והריסת כל המבנים המסומנים להריסה.
- (ב) אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ר"ג, משרד הבריאות והמוסדות הנדרשים עפ"י חוק.
- (ג) איכלוס תוספת הבניה עפ"י תכנית זו מותנה בשימוש בחלקה 141 למגורים.
- (ד) ביצוע שינויים עפ"י נספח התנועה הינו תנאי לאיכלוס תוספת הבניה על פי תכנית זו.

24. זמן ביצוע התכנית : שלוש שנים מיום אישור התכנית.

25. היטל השבחה יגבה כחוק.

26. תשתיות עירוניות

במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות באחריות הבעלים או מי מטעמם להזין.



חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם :

חתימת עורך התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/1232 תכנית מוקדמת מס' _____

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' _____ מיום _____

מתוקנה כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' _____ מיום _____

בישיבתה מס' _____ מיום _____ ובישיבתה מס' _____ מיום _____

יו"ר הועדה _____

תאריך _____

מהנדס העיר _____

תאריך 1.6.2004

גילי פסלר אשכנזי
מתכנתת מחזורי דשא ותחום
ממיימי מחזורי דשא

לביא-פיפר-לביא-פיפר
ARCHITECTS אדריכלים
גדעון פיפר-גרינצוויג
GIDEON PEIPER GRYNCWAJG

חברת מעונות חורגים בע"מ
מס' חברה 52-0030800
רח' זמב"ס 15 ת"א 65813
טל. 5164461 פקס 5164435