

23.1.2000
מוקדמת מס'.....

מאשרת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר רג / 1106

שינוי לתכניות רג 340 על כל תיקוניהן

ושינוי לתכנית רג / 926

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא - תכנית מתאר רג/1106 שינוי לתכניות רג 340 על כל תיקוניהן ושינוי לתכנית רג/926.
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. **תחולת תכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל את חלקות 518, 446, 292, בגוש 6128.
3. **מקום התכנית:** מחוז: תל אביב-יפו
נפה: תל אביב-יפו
עיר: רמת גן
גוש: 6128
חלקות: 518, 446, 292.
4. **שטח התכנית:** 6,264 מ"ר.
5. **מסמכי התכנית:**
 - א. תשריט בקני"מ 1:250
 - ב. נספח בינוי בקני"מ 1:250
 - ג. תקנון בן 7 עמודים
 - ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250
 - ה. טבלאות איזון ולוח הקצאות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. יחס התכנית : ט.ד. טונבאוס בע"מ.
7. עורך התכנית : זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ.
8. בעלי הקרקע : פלאוס בע"מ.
חלקה 518 בגוש 6128 בע"מ.
משה רבינוביץ
9. מטרות התכנית : תכנית זו באה לשנות את תכנית רג/926 כדלקמן :
- 9.1. לבצע חלוקת מגרש 1 מחדש לשני מגרשים ללא הסכמה של בעלי המקרקעין. לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כמסומן בתשריט.
- 9.2. קביעת אופן בינוי, צפיפות, גובה הבנייה והוראות הבנייה למגרש מס' 1 כדלקמן :
- 9.2.1. על כל אחד מהמגרשים החדשים 2 ו-3 ייבנה בניין מגורים בן 18 קומות מעל ק.ע. כפולה, סה"כ שטח עיקרי של שני הבניינים 14,538 מ"ר. סה"כ שטח שירות של שני הבניינים מעל הקרקע 5,885 מ"ר, סה"כ שטח שירות של שני הבניינים מתחת לקרקע 16,110 מ"ר.
- 9.2.2. מספר יחיד לא יעלה על 134 יחידות, בשטח דירה ממוצע של 107 מ"ר.
- 9.2.3. גובה הבנין לא יעלה על 18 קומות, מעל קומת קרקע כפולה.
- 9.2.4. קוי הבניין הצדדיים יהיו 10.0 מ' לפחות.
- 9.2.5. קו הבניין לרחוב שפירא לא יקטן מ-10.0 מ', כולל תחום השטח הפרטי הפתוח.
- 9.2.6. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-18.0 מ'.
- 9.2.7. הגובה האבסולוטי של הבניין במגרש מס' 2 לא יעלה על 84 מ' מעל פני הים, וגובהו האבסולוטי של הבניין במגרש מס' 3 לא יעלה על 98.8 מ' מעל פני הים.
- 9.3. קביעת שטחים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

מ.א.א.

10. הוראות התכנית:

10.1. זכויות הבנייה במגרשים 2 ו-3 יהיו על פי הטבלה בסעיף 19 באופן שסך של השטח העיקרי המותר לבנייה הוא 14,538 מ"ר.

10.2. 10.2.1 קומות המרתף תשמשנה לחנייה, למחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר לדירה, ומתקנים טכניים.

10.2.2 המרתף יבנה עד גבולות המגרש כמסומן בתשריט.

10.3. תרשם זכות מעבר הדדית למגרשים 2 ו-3 ברמפת הכניסה ובמרתפי החניה.

10.4. קומת העמודים הכפולה תשמש בחלקה כלובי שירותים לבניין המגורים.

10.5. במרתף העליון של כל אחד מן הבניינים או בקומת העמודים של כל אחד מהבניינים בתחום המסגרת של הטל הבנין מותר יהיה לבנות מועדון ספורט .
שטח המועדונים שיבנו יהיה ביחד 200 מ"ר שטח עיקרי.
במידה ויבנה רק מועדון אחד שטחו יהיה 200 מ"ר שטח עיקרי.
לא יותר כל שימוש מסחרי ו/או ציבורי אחר במועדון למטרות ספורט או למטרות אחרות.
המועדון ישמש רק את דיירי הבתים, וירשם כרכוש משותף לכלל דיירי הבתים.
במידה ויבנה מועדון אחד לכל בנין הוא ישמש רק את דיירי הבנין בו הוא מצוי וירשם בבעלותם כרכוש משותף.

10.6. מעל קומת העמודים הכפולה ייבנו 18 קומות מגורים בלבד.

10.7. נספח הבינוי המצורף לתכנית מצביע על מגמת תכנון בלבד. צורתם ומיקומם הסופי של הבניינים וכן תכניות המפלסים השונים יקבעו במסגרת הבקשה להיתר בנייה, כל עוד הם אינם בסתירה לקווי הבניין, המפורטים בתשריט, בנספח הבינוי ובתקנון התכנית.

10.8. תכסית מירבית של המרתפים תהיה 100% משטח המגרש ובלבד שינתן פתרון הנדסי להנחת דעתו של מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה להחדרת מי הגשמים לקרקע.
מחוץ לקוי הבנין לא תותר הבלטת מרתף עליון מעל פני הקרקע. מעל תקרת המרתף העליון תהיה שכבת אדמה בגובה של 1 מ' לפחות לצורך גינון ונטיעות והכל ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

למנהל

10.9. על מגרש הציבורי מס' 4 יבנה מבנה לציבור בשטח עיקרי של 1026 מ"ר ובשטח שרות 1105, וגובהו לא יעלה על 3 קומות בגובה אבסולוטי 38 מ' מעל פני הים.

10.10. הגובה האבסולוטי של הבניין במגרש מס' 2 לא יעלה על 84 מ' מעל פני הים, וגובהו האבסולוטי של הבניין במגרש מס' 3 לא יעלה על 98.8 מ' מעל פני הים.
כל שינוי בגובה יוגש לאישור מחודש של משרד הבטחון.

11. היתר בניה:

11.1. היתר הבניה יכלול פתרון הנדסי להנחת דעתו של מהנדס העיר להחדרת מי הגשמים לקרקע וזאת כתנאי להיתר הבניה.

11.2. בהיתר הבניה יקבעו הוראות למניעת מטרדים בכניסה וביציאה לחניון באישור היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן.

11.3. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הבטחת ביצוע דרך הגישה המשותפת ממגרש 2 למגרש 3.

11.4. תנאי למתן תעודת גמר לבניין השני הוא הקמת גן ילדים בן שתי כיתות לפי התקנים וע"פ מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר..

12. קביעת שטחים בהם תינתן זיקת הנאה לציבור

12.1. במגרשים מס' 2 ו-3 תהיה רחבה ציבורית כמסומן בתשריט בשטח של 315 מ"ר אשר תרשם בלשכת רישום המקרקעין כרחבה עם זיקת הנאה לציבור.

12.2. במגרשים מס' 2 ו-3 יהיה מעבר להולכי רגל בלבד כמסומן בתשריט בשטח של 249 מ"ר אשר יירשם בלשכת רישום המקרקעין כמעבר להולכי רגל בלבד עם זיקת הנאה לציבור.

12.3. במגרשים 2 ו-3 יהיה שטח פרטי פתוח כמסומן בתשריט בשטח של 478 מ"ר, ולא תותר עליו כל בניה למעט חניה לציבור וגינון. זכות החניה לציבור תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

13. חניה:

13.1. החנייה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד.

13.2. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף, או על פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית בעת הוצאת היתר הבניה ולפי הגובה ביניהם.

ש/מ/ל

13.3. נספח התנועה מחייב למעט סידור מקומות החניה.

13.4. בתחום השטח הפרטי הפתוח המקביל לרחוב שפירא ניתן יהיה להתקין מקומות חנייה לציבור. חניות אלו תהיינה מעל לתקן החנייה המלא שיותקן במרתפי החנייה.

14. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י בעלי הקרקע לפני הוצאת היתר בנייה לאחד הבנינים.

15. חלוקה חדשה:

15.1. התכנית תירשם בלשכת רישום המקרקעין על פי מפה לצרכי רישום ועל פי לוח הקצאות המצורף בזה.

15.2. החלוקה תרשם בהתאם לסעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

16. כל השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור יופקעו או ירשמו כחוק ע"ש עיריית רמת-גן.

17. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מתאר מקומיות רג/ 340 על כל תיקוניהן ותכנית מתאר רג/ 926 ככל שאין בהן סתירה לתקנות תכנית זו.

18. גביית הוצאות התכנית:

18.1. הוצאות התכנית לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורשומה, יגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וגובהם ישוערך ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף, על פי קריטריונים סבירים ומקובלים.

18.2. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיוור המותרות בתחום התכנית.

18.3. הוצאות התכנית יגבו על ידי הועדה המקומית.

ל. ש. א'מ'ט

מצב קיים עפ"י תכנית מתאר ר"ג 926/											לפי מדידה		מצב מוצע לפי ר"ג 1106/																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	מס' שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מעל קומת עמודים	שטח רצפות במ"ר	מס' יחיד	מס' מגרש	

* במסגרת הבקשה להיתר בניה, ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש ובלבד שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה. כמו כן ניתן יהיה לשנות את מספר הדירות בכל בנין ובלבד שמספר הדירות בשני הבניינים לא יעלה על 134, ובלבד שלא יהיה שינוי בקוי הבניין ובתכנית המבנה.

מאמר

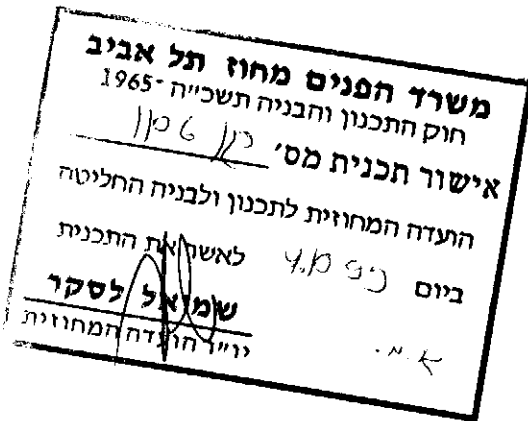
20. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

21. זמן ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

22. חתימות:



ט.ד. טננבאום בע"מ
יוזם התכנית

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
מתכנן התכנית

זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
רח' יגאל אלון 159 ת"א-37143
טל: 03-6950557 פקס: 03-696102