

19/7/2000
1632/18

1.1.2001
מוקדמת מס'.....

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר רג/1102
שינוי לתכנית רג/791 א'
ותכנית מתאר רג/340 רג/340 ג, רג/1/340,
רג/3/340/ג, רג/6/340/מק, רג/9/340/מק
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1. מקום התכנית
מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר: רמת-גן
גוש: 6109 6205
חלקות: 42,41 14,15
רחוב: ביאליק
2. שם התכנית
התכנית תקרא תכנית מתאר רג/1102, שינוי לתכנית רג/791 א'
ותכנית מתאר רג/340, רג/340 ג, רג/1/340, רג/3/340/ג,
רג/6/340/מק, רג/9/340/מק תכנית איחוד וחלוקה ללא
הסכמת הבעלים.
3. תחולה
התכנית תחול על חלקה 41 גוש 6109 וחלקה 14 גוש 6205.
חלקה 42 גוש 6109 וחלקה 15 גוש 6205
שטח התחום מסומן בקו כחול כהה בתשריט במצורף.
התשריט הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית
3,740 מ"ר.
5. בעלי הקרקע
עקיבא סמי, עקיבא אליהו.
רח' לייב יפה 65 הרצליה טלפקס 09-9501970.
אגאגיאן כרמלי
6. יוזם ומגיש התכנית
סמי עקיבא.
רח' לייב יפה 65 הרצליה טלפקס 09-9501970.

7. עורך התכנית

י. בר - ל. פרייז אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
רח' בצלאל 28 רמת - גן טלפון 03-6130013
פקס' מס' 03-6130031.

8. מסמכי התכנית

א. 6 דפי הוראות התכנית להלן "התקנון".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 חכולל תכנית בינוי לחלן "התשריט".
ג. נספח תנועה מנחה.
ד. טבלת איזון ולוח הקצאות.
"כל מסמכי התכנית הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית".

9. הגבולות

גבולות התכנית המסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף הם:
בצפון רח' ביאליק.
במזרח רח' אלונים
בדרום חלקות 40, 43, 104, 105 בגוש 6109.
במערב חלקה 98 בגוש 6109

10. מטרת התכנית

א. איחוד וחלוקה של קרקע ללא הסכמת הבעלים.
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א-1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
ג. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לדרך עפ"י הנחיות מח' התנועה וזאת לצורך הרחבת רח' ביאליק כולל מפרצי חניה.
ד. 1. שינוי יעוד מאזור מגורים א-1 לשטח ציבורי פתוח המסומן במס' 4.
2. ביטול חלק מדרך ויעודו לשטח ציבורי פתוח המסומן במס' 4.
ה. קביעת זכויות הבניה כדלקמן: במגרש מס' 1, 1327 מ"ר שטחים עיקריים המהווים 150% משטח מגרש נטו של 885 מ"ר, שטחי שרות תת קרקעיים 880 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים 700 מ"ר 5 קומות מדורגות + גג וחדרי גג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. סה"כ 13 יח"ד.
במגרש מס' 2, 2992 מ"ר שטחים עיקריים המהווים 150% משטח מגרש נטו של 1995 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים 2440 מ"ר, שטחי שרות על קרקעיים 960 מ"ר, 8 קומות + גג וחדרי גג מעל קומת עמודים מפולשת + מרתף וקומת מרתף תחתון סה"כ 24 יח"ד.

11. הוראות התכנית

א. במגרש מס' 1 יבנה בית מגורים, 13 יח' דיור, 5 קומות מדורגות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף+מתקנים טכניים על הגג.
שטחים עיקריים 1327 מ"ר המהווים 150% משטח מגרש נטו, של 885 מ"ר.
שטחי שרות תת קרקעיים 880 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים 700 מ"ר.

ב. במגרש מס' 2 יבנה בית מגורים, 24 יח"ד, 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + מרתף עליון ומרתף תחתון+מתקנים טכניים על הגג.
שטחים עיקריים 2992 מ"ר המהווים 150% משטח מגרש נטו של 1995 מ"ר.
שטחי שרות תת קרקעיים 2440 מ"ר, שטח שרות על קרקעיים 960 מ"ר.
חלוקת השטחים בקומה המפולשת תהיה כדלהלן:
60% לפחות קומה מפולשת.
עד 40% קומה בנויה ללובי + מתקנים טכניים.
כן ניתן יהיה להרחיב קומת מרתף עליון עד גבולות המגרש, שימש לחניה.

ג. קווי בנין בהתאם למסומן לתשריט.

ד. מרתפים

1. מס' קומות:
במגרש מס' 1 מרתף תת קרקעי.
במגרש מס' 2 מרתף עליון חלקי + מרתף תחתון.
2. קווי בנין:
בהתאם למסומן בתשריט ובתחום המגרשים בלבד.
3. תכליות:
במגרש 1 ישמש המרתף לחניה + מתקנים טכניים ומחסנים לדירות.
במגרש מס' 2 ישמש מרתף עליון לחניה ומרתף תחתון לחניה + מתקנים טכניים ומחסנים לדירות. ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה נוסף באם ידרש להשלמת תקן החניה בעת הוצאת ההיתר והדבר לא יהווה סטיה לתב"ע לרבות שטחי השרות מתחת לקרקע הדרושים לכך.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה לחלקה 42 יהיה אישור תכנית הפיתוח לשצ"פ ע"י הוועדה המקומית.
2. תנאי לאיכלוס הבנין יהיה ביצוע פיתוח השצ"פ.
3. הגשת דו"ח אקוסטי שיתואם עם היחידה הסביבתית של עיריית ר"ג.

טבלת זכויות בניה: 12

מס' שטח		מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי שדות		שטח עיקרי		עוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	מב קיים = לפי ר"ג/791/א ור"ג 340				גוש		
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	שטח	% בניה				מס' קומות	יח"ד	יעוד	שטח רשום במ"ר		הלקה	
2907	13	5	880	700	1327	150%	880	אזור מגורים מיוחד	880	1	2	3	מגורים א-1 מיוחד ש.ב.פ.	830 230	1060	41	6109
		ק"ע + נג											דרך	89	89	14	6205
<p>הערה: אחוזי הבניה להלקה חודשה 1 ינתנו משטח מגרש נטו של 885 מ"ר כלומר לאזור הפקעה של 23% משטח הרשום של החלקות.</p>																	
	24	8	2440	960	2992	150%	1730	אזור מגורים מיוחד	1730	2	2	6	מגורים א-1 מיוחד דרך	1720 *46	1766	42	6109
		ק"ע + נג											מגורים א-1 מיוחד	*450 *375	825	15	6205
6392			2440	960	2992	150%											
<p>הערה: אחוז הבניה להלקה חודשה 2 ינתנו משטח מגרש נטו של 1995 מ"ר כלומר לאזור הפקעה של 23% משטח הרשום של החלקות</p>																	

* שטח מלא עפ"י מדידה

13. חניה

א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים לבניה בלבד באישור מחלקת הדרכים של עיריית ר"ג, על תקרת המרתף יוקם בית גידול לצמחים. גובהו יקבע בעת הוצאת היתר בניה עפ"י דרישתו של מה"ע.

ב. מסי מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.

14. תכנית הבינוי

תכנית הבינוי תהיה מנחה למעט קוי הבניין וגובה הבנינים שיהיו מחייבים.

15. פתח

ביצוע הדרך החדשה ופיתוחה בגבולות התכנית תהיה ע"ח בעלי הקרקע בהתאם לחלקם היחסי באורך הדרך על פי תכנית פיתוח שתכלול שטח מגוון לאורך רח' ביאליק ותאושר ע"י מהנדס העיר.

16. הריסה

המבנים הקיימים יחרסו ויסולקו לפני תחילת הבניה בכל מגרש ע"ח בעל ההיתר.

17. תשתיות עירוניות

במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות באחריות הבעלים להזיזם.

18. ביצוע

זמן ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. רישום שטחים

א. רישום תכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובהתאם ללוח ההקצאות המצורף.

ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו וירשמו בבעלות עיריית רמת גן ללא תמורה.

20. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו כפופה להוראות שבתכנית המתאר רג/340, על כל תיקוניה ותכנית ר"ג/791 א' לרבות תכנית רג/340/ג - מרתפים, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות שמוזכרות, תקבענה הוראות תכנית זו.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. גביית הוצאות התכנית

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

חתימת בעלי הקרקע 27/12/00

חתימת יוזם ומגיש התכנית. 27/12/00

תאריך 26.12.00

יורם בר ליאת פרייז
אדווקטים
ומעצבי פנים בע"מ
בצלאל 28 תל אביב 6100131

חתימת עורך התכנית

משרד הפנים מחוז נגל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1102/ג
התכנית מאושרת: מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב למ"א
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אשור תכנית מס' 1102/ג
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 28.11.2000
יו"ר הועדה המקומית