

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מפורטת מס' רג/1023
בהתאם לתכנית מתאר רג/999

14.6.98
מוקדמת מס' 7

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג/1023 בהתאם לתכנית מתאר רג/999.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח בתשריט התחום בקו בצבע כחול כהה והכולל חלקות 695, 420, 62, 28, 688 (חלק), 1069 (חלק) בגוש 6145.

3. מקום התכנית:

מחוז: תל-אביב

נפה: תל-אביב - יפו

עיר: רמת-גן

גוש: 6145

חלקות: 695, 420, 62, 28, 688 (חלק), 1069 (חלק).

4. תשריט התכנית: התשריט המצורף בתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:500 והנושא את אותו שם + תכנית בינוי + טבלאות איזון + נספח תנועה וחניה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית: 15,273 מ"ר.

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

7. עורך התכנית: מח' תכנון עיר, אגף ההנדסה בשיתוף אדר' גרשון ציפור.

8. בעלי הקרקע: ער"ג ופרטיים.

9. מטרת התכנית:

א. תכנית איחוד וחלוקה של קרקע ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות איזון.

ב. קביעת אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה, ותקנות הבניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן:

סה"כ 209 יח"ד, בשטח רצפות כולל לשימושים עיקריים - 20,268 מ"ר, ובשטח רצפות כולל לשימושים נלווים - 14,758 מ"ר, 4 בנייני מגורים בני 15 - 6 קומות.

ג. קביעת שטח לבית-כנסת באזור המגורים המיוחד.

10.1. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד.

10.1.1. תכליות: מגורים

10.1.2. זכויות בניה :

א. סה"כ 209 יח"ד בשטח רצפות כולל לשימושים עיקריים 20,268 מ"ר. סה"כ שטח רצפות כולל לשימושים נלווים -14,758 מ"ר.

במגרש מס' 2 א - יבנה בנין מגורים 6 קומות + עמודים, 48 יח"ד בשטח רצפות עיקרי של 4,560 מ"ר, ובשטח רצפות לשרותים נלווים של 3,900 מ"ר.

במגרש מס' 2 ב - יבנה בנין מגורים בן 14 קומות + עמודים, 53 יח"ד בשטח רצפות עיקרי של 5,088 מ"ר ובשטח רצפות לשרותים נלווים של 3,928 מ"ר.

במגרש מס' 2 ג - בית-כנסת קיים בגודל של 300 מ"ר עד 2 קומות.

במגרש מס' 3 א - יבנה בנין מגורים בן 6 קומות +עמודים 48 יח"ד בשטח רצפות עיקרי של 4,560 מ"ר, ובשטח רצפות לשרותים נלווים של 3,280 מ"ר.

במגרש מס' 3 ב - יבנה בנין מגורים בן 15 קומות +עמודים בשטח רצפות עיקרי של 5760 מ"ר ובשטח רצפות לשרותים נלווים של 3650 מ"ר.

10.1.3. דרישות מיוחדות:

א. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים לאורך רח' נגבה יהיה אחיד ויכלול חמרי בניה עמידים, צורת הבניה, החזיתות, עיצוב הכניסות המעברים והגישות למבנים.

ב. קומת הכניסה של כל בנייני המגורים תהיה רצופה. בקומה זו תותר הקמת מועדונים, חדרי משחק מחסנים לעגלות וכדו' לשימוש דייריים ויירשמו כרכוש משותף על-שם דיירי הבית, שטח המועדונים וחדרי המשחקים לא יעלה על 60 מ"ר בכל בנין כמצויין בטבלה, שטח זה ייחשב כשטח עיקרי.

גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-3 מ' אך לא יעלה על 4.0 מ'.

ג. קווי הבנין כמסומן בתשריט.

ד. כל המרפסות והגגות ירוצפו בהתאם לדרישות מהנדס-העיר.

10.2. א. במגרש המסומן 2 ג, קיים בית-כנסת, גודל המגרש 300 מ"ר, ויירשם על שם בעל הקרקע הזכאי להרשם כבעל קרקע.

ב. במגרש 2א ו-2ב תרשם זיקת הנאה לציבור, להולכי רגל לצורך גישה לבית-הכנסת.

10.3. אזור בנייני הציבור :

השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו אזור לבנייני ציבור והשימושים הם לצורך חינוך ותרבות.

זכויות הבניה הן 120% משטח המגרש נטו לשימושים עיקריים בתוספת 30% משטח המגרש נטו לשרותים נלווים.

10.4. החניה תהיה לפחות 60% תת-קרקעית עפ"י נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית. שינויים לא מהותיים באישור מהנדס-העיר.
החניה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

10.5. כל הבנינים המיועדים להריסה יפוננו וייהרסו ע"י בעלי הקרקע.

10.6. כל היתר בניה יותנה בהריסת כל המבנים הכלולים באותו מגרש ע"ח בעל

הקרקע, ובתנאי הגשת תכנית פיתוח.

11. הוראות בניה:

א. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
ב. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי ומהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בתכנית הבינוי ללא שינוי בקווי הבנין, מרווחים ובגובה הבנינים.

ג. הקוים המסמנים את הבנינים שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד. צורתם המדויקת והסופית ומפלסי הבנינים ייקבעו לפי תכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה באישור הועדה המקומית, וזאת בתנאי שישמרו קוי הבנין והמרווחים בין הבנינים כפי שמופיעים בתשריט.

ד. מספר הבנינים וגובהם יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.

ה. תותר הקמת מרתפים לחניה עד לקוי המגרש, מחסנים ושרותים טכניים בלבד בתחום קוי הבנין.
עפ"י תכנית המתאר למרתפים רג/340/ג.3.

12. ניתן יהיה להעביר 10% ממס' יח"ד מבנין לבנין ודבר זה לא יהווה סתירה לתכנית ובתנאי שלא יעלה על סה"כ זכויות הבניה.

כפיפות:

13. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רג/999 ותכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקונה לרבות חדרי יציאות לגג.
במידה ויחול ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ה.ב.ע מס' רג/1023 תכנית מוקדמת מס' 999/ג, 340/ג
בחתום לחלטת הועדה בישיבתה מס' 93/29.7
מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 545/15.11.83
בישיבתה מס' 602/27.1.87 מיום 632/17.5.88 מיום 8

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. רג/1023

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.1.97
לאשר את התכנית.
17.5.98

שכ"ל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

אברהם כ"מ
15.10.98