

מגן חוק וכו' 5440
געט: 19.9.0

5006347



doc.206051012-412 doc.מעודכן-טבלת איזון20605

ר"ג/מק/1012/4

תכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת ר"ג/1012 ולתכנית ר"ג/1012/1

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62.א.(1)(3)(4)(5)(6)

1. שם התכנית : ר"ג/מק/4-1012- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מקומית

2. מקום התכנית : מחוז : תל אביב יפו

נפה : תל אביב יפו

עיר : רמת גן

גוש : 6183

חלקות : 167-177, 221-230, 261, 272, 291, 293, 304-305

חלקי חלקות : 294 (חלק)

מגרשים : - מגרשים 1-5, א-ד ע"פ תוכנית ר"ג/1012

מקום : שכונת רמת עמידר, פינת הרחובות האצ"ל והמחנת

3. שטח התכנית : 20.452 דונם

4. תחולת התכנית : תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. גבולות התכנית : מתחם א:

מצפון : רח' קוממיות

מדרום : רח' המחנת

ממזרח : דרך התפוצות

ממערב : רח' האצל

מתחם ב:

מצפון : גן אלי סקן

ממזרח ומדרום : רח' האצל

ממערב : חלקות 231-235 בגוש 6183

6. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון"
- ב. תשריט - ערוך בקנה מידה 1:625, להלן "התשריט" הכולל
נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:625
ג. טבלת איזון
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
8. בעלי זכויות בקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
9. עורך התוכנית : אגף הנדסה ותשתית, מחלקת תכנון עיר
10. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה, רמת גן
11. מטרת התכנית : 1. איחוד וחלוקה חדשים של הקרקע ללא בהסכמת הבעלים בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז' לחוק, לפי סעיף 62.א.(א)(1).
2. שינוי חלוקת זכויות בניה, הוראות בניה, קווי בניין ותנאים למתן היתר כמפורט בהוראות התכנית-לפי סעיף 62.א.(א), (4), (5), (6).
3. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בתוקף ר"ג/1012 לצורכי ציבור לצורכי דת (בתי כנסת) וזאת ע"י החזרת חלקת מקור 176 בגוש 6183 ליעודה המקורי שנקבע בתוכנית המתאר ר"ג/340 - שטח לבנייני ציבור לפי סעיף 62.א.(א)(3).
12. הוראות התכנית :
- 12.1. התכנית מהווה שינוי לזכויות שנקבעו בר"ג/1012 - וזאת ע"י שינוי שטחי הבניה המותרים בתכנית זו מבלי לשנות את סך הכול השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.
- 12.2. התכנית מהווה שינוי לזכויות שנקבעו בר"ג/1012 - שינוי בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
- 12.3. התכנית מהווה שינוי לזכויות שנקבעו בר"ג/1012 - שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
- 12.4. התכנית מהווה שינוי לזכויות שנקבעו בר"ג/1012 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

א. 12.5. זכירת הבניה במגרשים החדשים יהיו כדלקמן: אחד מגורים

משולב עם מסחר

מגרש 167A - בניין של 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 12 יח"ד
שטחים עיקריים: מגורים 1203 מ"ר מסחר 150 מ"ר
שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 799 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
- 600 מ"ר.

מגרש 168A - בניין של 6 קומות מגורים מעל קומת עמודים.
חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 12 יח"ד
שטחים עיקריים: מגורים 1042 מ"ר
שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 627 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
- 600 מ"ר.

מגרש 177A - בניין של 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 12 יח"ד
שטחים עיקריים: מגורים 1230 מ"ר מסחר 150 מ"ר
שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 818 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
ע"פ ר"ג/340/3 - תוכנית מרתפים.

ב. אחד מגורים מיוחד:

מגרש 221A - בניין של 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 12 יח"ד
שטחים עיקריים: מגורים 1,278 מ"ר מסחר 150 מ"ר
שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת - 815 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת -
600 מ"ר.

בניה בקיר משותף עם חלקה A 222 ו A223.
מגרש 222A - בניין של 8 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת.
חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 17 יח"ד
שטחים עיקריים: מגורים 1,750 מ"ר
שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 977 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
600 מ"ר
בניה בקיר משותף עם חלקה A 221.

- מגרש 223A** - בניין של 7 קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
 חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 14 יח"ד
 שטחים עיקריים: מגורים 1,319 מ"ר מסחר 150 מ"ר
 שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 821 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת
 ע"פ ר"ג/340/ג - תכנית מרתפים.
 בניה בקיר משותף עם חלקה A 221.
- מגרש 224A** - בניין של 8 קומות מגורים מעל קומת עמודים/כניסה.
 חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 17 יח"ד
 שטחים עיקריים: מגורים 1,629 מ"ר.
 שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 897 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
 557.6 מ"ר.
- מגרש 225A** - בניין של 8 קומות מגורים מעל קומת עמודים/כניסה.
 חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 17 יח"ד
 שטחים עיקריים: מגורים 1629 מ"ר.
 שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת - 923 מ"ר, מתחת הכניסה
 הקובעת - 571.2 מ"ר.
- מגרש 226A** - בניין של 8 קומות מגורים מעל קומת עמודים/כניסה.
 חניה תת קרקעית בשטח המגרש, סה"כ 20 יח"ד
 שטחים עיקריים: מגורים 1576 מ"ר.
 שטחי שירות: מעל הכניסה הקובעת 923 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
 - 571.2 מ"ר.

ג. שטח לבנייני ציבור. על שטח חלקה זמנית 176A - יבנו שני בתי כנסת -

1. בית כנסת לעדה הלובית - עד 1/3 מזכויות הבניה לחלקה או עד 282 מ"ר שטחים עיקריים עיליים. יותר מרתף בתחום שטח המגרש היחסי שיוקצה לבית הכנסת ע"פ הוראות ר"ג/340/ג/3.
2. בית כנסת עץ חיים + בית מדרשה - עד 2/3 מזכויות הבניה לחלקה או עד 563 מ"ר שטחים עיקריים עיליים. יותר מרתף בתחום שטח המגרש היחסי שיוקצה לבית הכנסת ע"פ הוראות ר"ג/340/ג/3.

12.6 באזורי המגורים:

- א. קווי בנין : יהיו כמצוין בתשריט ובתכנית הבינוי.
- ב. מרתפים : יותרו ע"פ תכנית ר"ג/340/ג/3 וע"פ המצוין בתקנון התכנית
- ג. ק. עמודים : קומות עמודים מפולשת בנוסף למס' הקומות המותר
- ד. העברת שטחי במידה ולא ניתן לנצל את שטחי השירות המפורטים בטבלה שירות : מעל פני הקרקע, ניתן יהיה להעבירם לקומות מתחת לפני הקרקע לשימושים כגון אחסנה.
- ה. הבייבי : נספח הבינוי המנחה מחייב לגבי מספר הקומות ,סה"כ השטחים העיקריים וקווי הבניין שישמרו ע"פ המפורט בתכנית. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתנאי שתשמר מגמת הבינוי בהתאם לתשריט ללא תוספת לשטחי הבניה הכוללים, מספר יח"ד וגובה הבניינים.
- ו. מבנים להריסה : מבנה המסומן בתשריט בנינים להריסה בצבע צהוב מלא הינו מבנה המיועד להריסה. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

12.7. אזור למבני ציבור : השימושים יהיו ע"פ תכנית המתאר ר"ג/340 על תיקוניה. על מגרש יבנה בניין ציבור עד 4 קומות, 120% שטח עיקרי משטח מגרש. שטחי שירות מעל הקרקע עד 40% מחושבים מהשטח העיקרי. שטחי שירות מתחת לקרקע עד 100% משטח המגרש.

12.8. אזור לשטח ציבורי פתוח : השימושים יהיו לפי תכנית המתאר ר"ג/340 על תיקוניה.

12.9. אזור מגורים ב' : יחידת בינוי מיוחדת מתן אפשרות לשיקום ע"י הרחבה ושיפוץ מבנים קיימים, ע"פ תב"ע ר"ג/900 שפורסמה למתן תוקף ביום 19.12.90.

12.10. ארקדה : א.בחזית מגרשים מס. 167A,177A,221A,223A תהיה ארקדה

בעומק של 4 מ' ובגובה מינימאלי של 4 מ'.

ב. עיצוב הארקדה יהיה אחיד לכל אורכה.

ג. תקרת הארקדה תעוצב בדוגמת קסטות, קורות וכד' בקצב קבוע

התואם את קצב העמודים.

ד. על הראשון ממבקשי ההיתר לבניה במגרשים

7A,177A,221A, 223A להכין תכנית עיצוב לכל המבנים אשר תכלול

פרטי עיצוב הארקדה בהתאם לאמור לעיל.

13. איכות הסביבה : תנאי למתן היתר יהיה – תיאום עם היחידה הסביבתית שבעיריית רמת גן

ואישורה.

14. **תנייה** : החניה לכל בניין תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ונספח התנועה המצורף לתכנית זו, והחלטת הועדה המקומית לפי הגבוה מבניהם.
15. **כפיפות התכנית** : תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר ר"ג/340 - ותוכנית מפורטת ר"ג/1012. במקרה של סתירה בין התוכניות יחולו הוראות תוכנית זו.
16. **הוראות לחלוקה חדשה** :
- 16.1. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח הקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 16.2. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בלוח הקצאות, גיתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר על פי חוק, ודבר זה לא יחשב כשינוי התוכנית הזאת.
- 16.3. התוכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 16.4. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית רמת גן ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו שהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
17. **הוראות לרישום התכנית** :
- 17.1. הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבלוח ההקצאות וטבלת האיזון. בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 17.2. במגרש ה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב ברוחב 5 מ' ובשטח 83 מ"ר, כמסומן בתשריט.
18. **הוצאות התכנית** : הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
19. **היטל השבחה** : היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.
20. **זמן ביצוע התוכנית** : תוכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים

שטחי בניה כוללת	שטחי שירות		שטחים עיקריים		מספר קומות	מס. יח"ד	שטח מגרש יעוד	שטח מגרש	מס. מגרש	
	מתחת	מעל	מסחר	מגורים						
4550	1200	950	300	2100	מסחר וגג 7	2	21	מסר ומגורים	1.372	1
4550	1200	950	300	2100	מסחר וגג 7	2	21	מסר ומגורים	1.3	2
11700	1700	4000	-	6000	וגג	16	60	מגורים מיוחד	1.572	3
2050	-	850	-	1200	וגג	6	12	מגורים מיוחד	0.965	4
2050	-	850	-	1200	וגג	6	12	מגורים מיוחד	0.977	5
24,900	4100	7600	600	12600			126		6.186	סה"כ
4600	1600	1000	-	2000		4		בניני ציבור	2.195	א
-	-	-	-	-				ציבורי פתוח	0.13	ב
-	-	-	-	-				דרך משולבת	0.972	ג
-	-	-	-	-				ציבורי פתוח	1.648	ד
29500	5700	8600	600	14600			126		11.131	סה"כ

מצב מוצע

שטחי בניה כוללת	שטחי שירות		שטחים עיקריים		מספר קומות	מס. יח"ד	שטח מגרש יעוד	שטח מגרש	מס. מגרש	
	מתחת הכניסה	מעל הכניסה	מסחר	מגורים						
2,752	600	799	150	1203	קומ' מסחר קומ'	מרתף 6	13	מסחר+מגורים	622	167A
2,269	600	627	-	1042		מרתף	12	מסחר+מגורים	678	168A
****	100%	40%	-	****			-	בניני ציבור	704	176A
2,198	*	818	150	1230	קומ' עמוד קומ'	מרתף 6	12	מסחר+מגורים	668	177A
2,843	600	815	150	1278	קומ מסחר קומ'	מרתף 6	12	מגורים מיוחד	471	221A
3,327	600	977	-	1750	קומ' עמוד קומ'	מרתף 8	17	מגורים מיוחד	567	222A
2,290	*	821	150	1319	קומ' מסחר קומ'	מרתף 7	14	מגורים מיוחד	366	223A
3,027.60	***557.6	897	-	1573	קומ' עמוד קומ'	מרתף 8	17	מגורים מיוחד	652	224A
3,123.00	***571.2	923	-	1629	קומ' עמוד קומ'	מרתף 8	17	מגורים מיוחד	625	225A
3,070.20	***571.2	923	-	1576	קומ' עמוד קומ'	מרתף 8	17	מגורים מיוחד	833	226A
24,900	4100	7600	600	12,600			130		6.186	סה"כ
4600	1600	1000	-	2000		4		בניני ציבור	2.195	א
-	-	-	-	-				ציבורי פתוח	0.13	ב
-	-	-	-	-				דרך משולבת	0.972	ג
-	-	-	-	-				ציבורי פתוח	1.48	ד
-	-	-	-	-				ציבורי פתוח	0.168	ה
29,500	5700	8600	600	14,600			130		11.131	סה"כ

הערות

- * ע"פ ר"ג /340/ג-3 תוכנית מרתפים
 ** 40% מחושבים ממשטח העיקרי
 *** בבניינים אלו תותר תוספת קומות
 תת קרקעיות לצורכי הניה בלבד
 **** שטח בניה ע"פ תוכנית מר אר
 ***** תותר קומה טכנית לצרכי ח. מכונות למעלית וכד' מעל הקומה העליונה.

23. חתימות :

חתימת ירום התכנית :

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רמת-גן
אישור תכנית מס' ר"א/1012/4
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2005006 ביום 10.4.05
מחננת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

חתימת עורך התכנית :

א"מ
5.7.2005
ב"נ

חתימת בעל הקרקע :