

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מס' רג/1281

שינוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3
רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, בהתאם לרג/מק/340/ג/17

1) שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג/1281 שינוי לתכנית מתאר
רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6,
רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, בהתאם לרג/מק/340/ג/17.

מאושרת

2) מקום התכנית : מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיר : רמת-גן
גוש : 6158
חלקות : 140, 141 (ח)
גוש : 6145
חלקה : 170 (ח)

3) שטח התכנית : כ - 1019 מ"ר

4) תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5) גבולות התכנית : מצפון : רח' הרכסים
מדרום : חלקה 169, 170 (ח), 156 בגוש 6145
ממזרח : חלקה 654 בגוש 6186
ממערב : חלקה 139 בגוש 6158, בי"ס מורדי הגטאות, רח' מיכאל.

6) מסמכי התכנית : 4 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".
תשריט ערוך בק.מ. 1:250 להלן התשריט.

7) יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.

8) עורך התכנית : מחלקת תכנון עיר אגף ההנדסה עיריית רמת-גן.

9) בעלי הקרקע : מדינת ישראל, פרטיים, בעלים לא ידועים.

10) מטרות התכנית :

- 1) שינוי תוואי הדרך המחברת בין הרחובות מיכאל והרכסים כפי שמוצעת בתכנית רג/340, לתוואי הקודם בהתאם לתכנית D.J. התואם את המצב הקיים בפועל ע"י:
א) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לדרך חדשה ולאזור מגורים מיוחד.
ב) ביטול דרך מוצעת עפ"י תכנית המתאר רג/340 וקביעת יעוד מגורים מיוחד.
ג) שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד עם זכות מעבר לציבור הולכי רגל בלבד ולדרך.
- 2) קביעת זכויות הבניה באזור מגורים מיוחד ל-165% שטחים עיקריים בבניין בגובה 5 קומות+חדרי ציאה לגג או דירת גג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, סה"כ 10-11 יח"ד.
- 3) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה.

11. טבלת זכויות בניה

מצב מוצע										מצב קיים עפ"י תכנית רג/ת 340 על תיקוניה										גוש
מס' קומות מעל מרתף	מס' יח"ד	שטח שרות		שטח עיקרי ב-%	יעוד	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' קומות מעל מרתף	מס' יח"ד ***	שטח שרות		שטח עיקרי ב-%	יעוד	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה	סה"כ				
		מתחת הקרקע	מעל הקרקע							מתחת הקרקע	מעל הקרקע									
5 מעל קו"ע+ חדר יציאה לגג/אן דירת גג	10-11	100% משטח המגרש	40% מהשטח העיקרי	165**	מגורים מיוחד	480	I	4	-	100% משטח המגרש	40%* מהשטח העיקרי	120	ש.ב.צ.	28	140	6158				
					דרד	133	II			עד 100%		136**	דרד	432						
					דרד	276	141 (ח)	5 מעל קו"ע+ חדר יציאה לגג/אן דירת גג	3			136**	מגורים ג	153						
					דרד	130	170 (ח)		5			262	דרד	262	141 (ח)					
	10-11				דרד	1019			8			130	ש.צ.פ.	130	170 (ח)					

* עפ"י החלטת ועדה מקומית מס' 200011 מיום 2.7.00.
 ** לא כולל חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה עפ"י רג/ת 340/ג1 או עפ"י תכנית מאושרת בעת הוצאת היתר.
 *** מס' יח"ד לפי חישוב של 9 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר עפ"י רג/מק/340/ג6.
 **** לפי טעיף 2/2/ב - 11 יח"ד כולל דירת גג במקום חדר יציאה לגג.

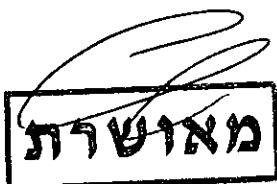
מאושר

12) הוראות התכנית :

- (1) לשנות את מיקום הדרך המחברת בין הרחובות הרכסים, ומיכאל בהתאם לשימוש בפועל שנקבע בתכנית D.J. ע"י :
- (א) ביטול דרך מוצעת שנקבעה בתכנית רג/340 וקביעת אזור מגורים מיוחד.
- (ב) שינוי יעוד מאזור מגורים ג' בחלק מחלקה 140 בגוש 6158 לאזור מגורים מיוחד ולדרך מוצעת.
- (ג) שינוי יעוד משטח לכנייני ציבור בחלק מחלקה 140 בגוש 6158 לאזור מגורים מיוחד עם זכות מעבר לציבור הולכי רגל ולדרך מוצעת.
- (ד) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח בחלק מחלקה 170 בגוש 6145 לדרך מוצעת
- (2) לקבוע זכויות בניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן :
- (א) סה"כ שטחים עיקריים יהיו 165% מחושבים משטח המגרש נטו לבנין 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 23.0 מ"ר לכל דירה עליונה, או בשטח שיותר עפ"י תכנית מאושרת בעת הוצאת היתר.
- שטחי שרות מעל לקרקע : עד 40% מחושבים מהשטח העיקרי.
- שטחי שרות מתחת לקרקע : עד 100% מחושבים משטח המגרש נטו, יותר מרתף עד גבולות המגרש ויותר בו שימושים בהתאם לתכנית המתאר למרתפים רג/340/ג, הכל בכפוף לתכנית רג/מק/340/ג/17
- סה"כ 10 יח"ד.
- (ב) ניתן יהיה במקום חדרי יציאה לגג להקים דירת גג, ששיטחה לא יקטן מ-80 מ"ר שטחים עיקריים, לצורך זה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומות המגורים לגג. במקרה זה מס' יחידות הדיור יהיה סה"כ 11.
- (3) מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
- (4) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- (5) קביעת דרך חדשה וזאת בהתאם לתוואי הקיים בפועל.
- (6) תותר הקמת גדר במרחק 1 מ' בלבד מהגבול המערבי של מגרש מס' I על מנת לאפשר זכות מעבר לציבור הולכי רגל כרשום בסעיף 1.12 ג לעיל.

13) הוראות נוספות :**הוראות לרישום התכנית**

- (1) בחלק ממגרש I תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, ברוחב 1 מ' ובשטח 26.5 מ"ר, כמסומן בתשריט.
- (2) כל המגרשים המיועדים לצרכי ציבור (דרך) ירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק.
- 14) מבנים להריסה :**
- תנאי להוצאת היתר יהיה הריסת כל המבנים בתחום התכנית המסומנים בתשריט להריסה, והריסת כל הגדרות הנמצאות בתחום התכנית.
- 15) כפיפות התכנית :**
- (1) תכנית זו כפופה להוראות תכניות המתאר רג/340 על תיקוניה.
- במידה ותהיינה סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות המתאר, תכרענה הוראות תכנית זו למעט תכנית רג/מק/340/ג/17.
- (2) הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 יחולו על הוראות תכנית זו.



16) תשתיות :

קודם הוצאת היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ועפ"י דרישות מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ויאושר על ידי מהנדס העיר.

17) הוצאות התכנית : הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

18) היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

19) זמן ביצוע התכנית : 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

20) חתימות :

מז"רד הפנים מחוז תל-אביב
 ווק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1271/67

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

26.7.66

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג 1281 תכנית מוקדמת
 מס' 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67 24/67
 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה
 מס' _____ מיום _____
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
 בשיבתה מס' _____ מיום _____
 בשיבתה מס' _____ מיום _____
 בשיבתה מס' _____ מיום _____
 מס' 108 160 160 160 160 160 160 160 160 160
 יו"ר הועדה _____
 מהנדס העיר _____
 תאריך _____
 תאריך _____

13.6.66