

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 תכנית מתאר מפורטת מס' רג/מק/1088/1
 שינוי לתכנית מתאר מפורטת רג/1088
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
 תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62.א.1, 4,5,6

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/מק/1088/1, שינוי לתכנית מפורטת רג/1088, בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62.א.1, 4,5,6
2. מחוז: תל-אביב
 נפה: תל-אביב יפו
 עיר: רמת גן
 גוש: 6183
 חלקות: 217-220, 209-212
 חלקי חלקות: 2, 281, 280, 279
 מקום: רחוב מבצע עין-פינת רחוב אצל
3. שטח התכנית: 7350 מ"ר
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
5. גבולות התכנית:
 מצפון – רח' אצל,
 מדרום- השצ"פ בחלקה: 287,
 ממערב-רח' בן-אלעזר
 ממזרח-רח' מבצע עין
6. מסמכי התכנית:
 א. 6 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון"
 ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה להלן "התשריט"
 ג. לוח הקצאות וטבלת איזון.
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. יוזם ומגיש התכנית: עיריית רמת גן.
8. בעלי הקרקע: קק"ל, עיריית רמת-גן.
9. עורך התכנית: אדר' לאה הופמן, מחלקת תכנון עיר אגף הנדסה בעיריית רמת-גן.

10. מטרות התכנית:

- א. ביטול איחוד חלקות 209,210,219,220 וחלקות 211,212,217,218 בגוש 6183 לשני מתחמים עפ"י תכנית רג/1088, ושימור החלוקה המקורית על פי תכנית רג/340, ללא הסכמת הבעלים; ללא שינוי בשטח העיקרי המותר עפ"י סעיף 62.א.(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי בינוי קיים לפי תכנית רג/1088, ע"י מתן אפשרות להקמת 8 בנינים; (בגבה 6-8 ק' מעל ק' קרקע + דירות על הגג ובגבה 16 ק' מעל קומת קרקע מסחרית כפולה + דירות גג) במקום בנינים בני 20-12 ק', כך שזכויות הבניה בתחום התכנית יישמרו בהתאם לסעיף 62 א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית רג/1088 בין החלקות הכלולות בתכנית, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד בתכנית בהתאם לסעיף 62.א.(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי קווי בנייה בהתאם לסעיף 62.א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי גיאומטרית זיקות ההנאה לפי תכ' רג/1088 ללא שינוי סך השטח לזיקות הנאה (עפ"י מדידה גרפית), בהתאם לסעיף 62.א.(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- ו. שינוי הגיאומטריה של הרחבת הדרך ללא שינוי סך השטח להרחבת הדרך בהתאם לסעיף 62.א.(א)(6) לחוק התכנון והבניה.

11. הוראות התכנית:

- א. הוראות בניה כללית:
1. זכויות הבניה יחולקו בין כל המגרשים במתחם בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי ועל פי טבלת איזון והקצאות.
- ב. אזור מגורים מיוחד (מגרשים: א-210 וא-212 ו-א-217-א):
1. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל קומת קרקע ודירות גג בקומות 7; 8; 9 בהתאמה, כמפורט בנספח הבינוי.
2. במגרשים א-210, א-219 תותר, הקמת בנינים בני 8 ק' מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן; בקומה התשיעית תותר בנית דירות גג בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין לרחוב.
3. במגרשים א-211 ו-א-218 תותר הקמת בנינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן; בקומה השמינית תותר בנית דירות גג בנסיגה של 1 מ' מקו הבניין לרחוב.
4. במגרשים א-217 ו-א-218 תותר הקמת בנינים בני 6 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות גן. בקומה השביעית תותר בנית דירות גג בנסיגה של 1 מ' מקווי בניין לרחוב ולשצ"פ בחלקה 287 (נסיגה לשני כוונים בכל אחת משתי החלקות).

ג. אזור מגורים מיוחד עם קומת קרקע מסחרית (מגרשים 209 א-ו-220 א):

1. באזור זה תותר הקמת 2 בנייני מגורים בני 16 קומות למגורים מעל 2 קומות קרקע מסחריות בתוספת דירות גג בקומה ה-17 כמסומן בנספח הבינוי.
2. קומות הקרקע המסחריות תכלולנה קולונדה בגובה של לפחות 5 מ' לכוון רח' האצל בנסיגה של 4 מ' פנימה מקו חזית הבניין.
3. תרשם זיקת הנאה ברוחב של 6 מ', בין שתי החלקות, למעבר מרחוב האצל, לצורך כניסה למגורים, לטובת דיירי המתחם, יחד עם זה תשמר הפרדה בין האזור המסחרי לבין לובי הכניסה למגורים בחלקות האמורות.

ד. קווי בניין 0:

- א. הבניינים במגרשים 209 א-ו-220 א ייבנו בקו בנין 0 ביניהם החל מקומה שלישית, (קומת מגורים ראשונה) בתנאי שאופן החיבור בין שני הבניינים יאושר ע"י מהנדס העיר. אין לפתוח חלונות או פתחים כלשהם בקו בניין 0.
- ב. בקומות המסחר: קו הבניין הצדדי בין החלקות (בכל אחת משתי החלקות) יהיה 3 מ' (הווה אומר מרחק בין המבנים שלא יפחת מ-6 מ'). קו הקולונדה יהיה 0 ועומק המעבר יהיה 4 מ'.
- ג. במגרשים 210 א-ו-211 א, ובמגרשים 219 א-ו-218 א יותר לבנות בקו בנין 0 החל מקומה שלישית, ובקומות ראשונה עד חמישית ועד בכלל קו הבניין בין שתי החלקות יהיה 3 מ' בכל חלקה. במגרשים 212 א-ו-217 א, יותר לבנות בקו בנין 0 החל מקומה רבעית. ומקומת הקרקע ועד הקומה השלישית ועד בכלל, קו הבניין הצדדי (בין החלקות) יהיה 3 מ' בכל חלקה. האמור לעיל, בתנאי שהבניה בקו בנין 0 בין כל שני בניינים, תהיה כמופיע בנספח הבינוי ו יאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. תנועה וחניה:

1. החניה תהייה בהתאם לנספח חניה שיוכן בעת מימוש הזכויות בחלקה הראשונה שתיבנה.
2. החניה תהייה על פי תקן חניה ארצי בעת הוצאת ההיתר.
3. החניה תהייה תת קרקעית עם הפרדה בין החניה לשימוש מסחר לבין החניה למגורים בתחום חלקות 220 ו-209.
4. היתר הבניה יותנה באישור יועץ תנועה ומחלקת דרכים בעירייה, תוך התייחסות לפתרון ביניים לכל חלקה בנפרד וקביעת גובה 0 המשולב בפתרון כולל לכל המתחם עם השלמת הבניה.
5. רמפת הגישה לחניה תהייה משותפת לכל שני מגרשים, (למגרשים: 210/9 א, ול- 211/2 א, ל- 217/8 א, ול- 219/20 א) בעת בניה באחד משני המגרשים תותווה רמפה עם אופציית גישה לחלקה הסמוכה, בנית הרמפה תבוצע ע"י בעל המגרש הבונה ראשון מבין השניים.
6. מותר יהיה לחבר את החניות במגרשים השונים, תוך מתן דגש לאפשרות בניה על כל מגרש בנפרד, וחיבור שטחי החניה ביניהם בהתאם לשלבי הבניה.
7. במגרשים 209 א-ו-220 א יש לתת פתרון נפרד בין החניות לצרכי מסחר לבין החניות לצרכי מגורים.

1. השטחים הפתוחים:

1. השטחים הפרטיים הפתוחים כוללים אזורים הצמודים לדירות הגן, ושטחים משותפים לכל הבניין.
2. תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת דיירי המתחם בחיבור בין מגרשים: 210-א ו-211-א, מגרשים 219-א ו-218-א ובין מגרשים 212-א ו-217-א כמסומן בנספח הבינוי (ברוחב 6 מ'). זיקת הנאה לכניסת רכב, לטובת דיירי המתחם ברוחב 6 מ' בין המגרשים: 211-א-212א ו-218א-217א מגרשים: 209א ו-210א ומגרשים 220א ו-219א, (3 מ' מכל מגרש).
3. בעת בניה בחלקה אחת מתוך כלל החלקות במתחם, יש לתת מענה לפיתוח העתידי בכלל המתחם, תוך התייחסות לקו התפר בין חלקות גובלות.
4. ניקוז השטח הפתוח יתוכנן בהתאמה לפיתוח חלקה בודדת תוך התייחסות לשילוב בין מכלול החלקות.

2. הנחיות סביבתיות:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.

12. טבלאות זכויות בניה:

12.א. – זכויות בניה, מצב קיים לפי תכ' רג/1088:

גוש	חלקה	מגרש/מתחם לפי תכ' רג/1088	שטח במ"ר	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר / %		מס' יח"ד	מס' קומות	קוי בנין
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
6183	-209, 210, -219, 220	א'1	2390	מגורים עם קומה מסחרית +שפ"פ	11500 (כולל 500מ"ר מסחרי)	2300 מ"ר	עד 300%	110	12-20 ק'	כמסומן בתשריט
		א'2	2720	מגורים +שפ"פ	8900	1730 מ"ר	עד 300%	89	12-14 ק'	כמסומן בתשריט
			2240	דרך						
סה"כ			7350		20400	4030		199		

12. ב. – זכויות בניה, מצב מוצע:

קווי בניין	מס' יח"ד מירבי	מס' קומות	שטחי שרות במ"ר/%		שטח עיקרי במ"ר	יעוד	שטח במ"ר *	חלקה/ מגרש	גוש
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
כמסומן בתשריט	83	17+ דירת גג מעל 2'ק' מסחר ומעל 3'ק' מרתף	300%	1710	8800**	מגורים + מסחר	540	א-209	6183
							480	א-220	
	19	8'ק' + דירת גג מעל ק.		380	1900	מגורים + שפ"פ	640	א-210	
	19	קרקע ומעל 3'ק' מרתף		380	1900		690	א-219	
	18	7'ק' + דירות גג מעל ק.		340	1800		680	א-211	
	18	קרקע ומעל 3'ק' מרתף		340	1800		690	א-218	
	21	6'ק' + דירות גג מעל ק.		440	2100		670	א-217	
	21	קרקע ומעל 3'ק' מרתף		440	2100		720	א-212	
					דרך	2240			
	199		300%	4030 מ"ר	20,400		7350	סה"כ	

* שטח המגרשים נקבע ע"י מדידה גרפית – שינויים קלים בשטחי נטו של המגרשים לא יהווה סטייה ניכרת.
** השטח העיקרי בסך 8,800 מ"ר כולל 500 מ"ר למסחר ו-8300 מ"ר למגורים.

13. תנאים להוצאת היתר:

- א. היתר הבניה בכל חלקה וחלקה יותנה בהריסת המבנים הקיימים בחלקה
- ב. הגשת נספח תנועה וחניה ע"י המגרש שיבנה ראשון, ואישור מח' חניה.
- ג. העיצוב האדריכלי, חומרי הגמר וגווני הבניינים יהיו באישור אדריכל העיר ומהנדס העיר בעת מתן היתר בניה.

14. גבית הוצאות התכנית

הוצאות התכנית ייגבו מבעלי הקרקע, בעת מימוש הבניה על הקרקע, על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות הוצאות, (במקרה ויהיו) לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

15. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכ' מס' רג/1088 ותכ' רג/900 במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

16. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

17. זמן ביצוע התכנית: תחילת בצוע התכנית מיידית עם אישורה.

18. הוראות לרישום התוכנית

- א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבלוח ההקצאות וטבלת האיזון, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, המיועדים להפקעה, יועברו על שם עיריית רמת-גן, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

19. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית: _____

בעלי הזכויות בקרקע: _____

עורך התכנית: _____ הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמת גן

הוועדה המקומית: _____

14.12.06