

תוכנית
התארה
מס' 5

תקנות תכנית מתאר ר"ג/618/א ו"ב/383/א

מרחב תכנון מקומי רמת-גן וגבעתיים
תכנית מתאר ר"ג/618/א, ג"ב/383/א
שינוי לתכנית המתאר רג/340
שינוי לתכנית המתאר רג/196, רג/476/א
שינוי לתכנית המתאר ג"ב/53, ג"ב/99

- מחוז : תל אביב
- נפה : תל אביב-יפו
- עיר : רמת גן
- גוש : 6144
- חלקות : 708-702, 690, 527-524, 522-519, 516, 488
- עיר : גבעתיים
- גוש : 6156
- חלקות : 580, 560, 481, 480, 479, 478

שמות הרחובות : בצפון: רחוב הרצוג
בדרום: אלוף שדה
במזרח: דרך הגבורה
במערב: גבול גבעתיים

השטחים : רמת גן : 36.679 מ"ר
גבעתיים : 3.413 מ"ר
שטח כללי : 40.092 מ"ר

- בעלי הקרקע : עיריית רמת גן ומ.מ.י.
- יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן וגבעתיים
- עורך התכנית : אגף ההנדסה, מחלקת תכנון עיר - עיריית רמת-גן
מחלקת ההנדסה גבעתיים.
- עורך נספח הבנוי : קייזר ושות' - אדריכלים.

בניית מקדמות יעד
מס' 5
דרך נילסן
בה' תכנון ושת"ר

1. המבוא
המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.
2. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/618 א' ורג"ב/383 א'. שינוי לתכנית מתאר רג/340, שינוי לתכנית מתאר רג/196, רג"ב/476 א' ושינוי לתכנית מתאר ג"ב/53 ורג"ב/99 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות התכנית
גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. מטרת התכנית
 - א. קביעת יעוד שטח לבנין ציבורי בתחום השיפוט של עיריית רמת-גן שיהווה בעתיד השלמה לשטח לבנין ציבורי המצוי בתחום שטח השיפוט של עיריית ר"ג ועיריית גבעתיים ולצורך בית ספר תיכון על שטח כולל של 10 דונם.
 - ב. קביעת יעוד שטח לבנין ציבורי, לגן ילדים ומעון יום בגודל 1200 מ"ר.
 - ג. תכנון מפורט של אזור מגורים לזוגות צעירים ולדירות מגורים גדולות.
 - ד. קביעת אופי הבינוי וזכויות הבניה בתחום התכנית, זהיינו 210 יח"ד כאשר במגרש מס' 1 יהיה בנין בן 10 קומות, במגרשים 2, 7 ו-8 יהיו 3 בנינים בני עד 9 קומות ובמגרש 3 יהיה בנין בגובה של עד 10 קומות. כל הבנינים הנ"ל מעל קומת עמודים מפולשת בשטח רצפות כולל עפ"י מפתח של 100 מ"ר ממוצע לדירה לכל תחום התכנית.
 - ה. תהיה אפשרות להעביר שטחים מבנין לבנין ובלבד שגובה הבניינים והמרווחים ביניהם לא ישתנו.
 - ו. יצירת מגרשים רגולריים לבנית מבני מגורים בגבול בין רמת-גן לגבעתיים.

- ז. הקטנת קו בנין ברחוב טבנקין מ-6.00 מ' ל-5.00 מ' לכיוון בית הספר.
- ח. קביעת בנוי מחייב ע"פ נספח הבנוי שבתשריט.

5. פרטים

- א. המגרשים המסומנים בספרות ארעיות 1,2,3,7,8 יהיו אזור מגורים מיוחד הכולל שטח פרטי פתוח ושטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי הבנינים שבאותן חלקות. זכויות הבניה עליהן 210 יח' ב-5 בניינים. שטח יחידת דיור ממוצעת יהיה 100 מ"ר ברוטו לכל תחום התכנית. (חישוב השטחים כולל גרעין הבנין שיקבע עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה כמפורט להלן בסעיף 9ב').
- סה"כ שטח רצפות כולל 21.000 מ"ר. השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרשים וכל בניה אסורה עליו.
- ב. גובה הבניינים יהיה עד 32 מ' לבניינים של 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 35.5 מ' לבניינים של 10 קומות כנ"ל.
- בנינים ב,ג, ד ו-ה במגרשים 2,7,8 ו-3 יהיו בבניה מדורגת לצד דרום.
- ג. צורת הבינוי כפי שמופיע בנספח הבנוי היא מחייבת. סטיות שאינן מהותיות יאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ד. השטחים שיווצרו כתוצאה מדרוג הבניינים, יהיה מותר לנצלם כמרפסות פתוחות.
- ה. לא יותרו חדרים יציאה לגג בתחום תכנית זו.
- ו. ניתן יהיה להקים במרחפי הבניינים מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ואשר יוצמדו לכל דירה בבית המשותף. המחסנים והחניה התת-קרקעית בבנין במגרש מס' 3 יבנו עד גבול השטח הפרטי הפתוח כמפורט בתשריט.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא אישורה על-ידי מה"ע של תכנית פיתוח שטח והעמדת הבניינים.
- ח. לא יוקמו גדרות בתחום השטח הפרטי הפתוח, פיתוח השטח הפרטי הפתוח ואחזקתו יעשה ע"י הבעלים של מגרשים ארעיים מס' 1,2,3,7 ו-8 עפ"י הוראות מה"ע.

- ט. פתוח החצר, שילובה והתכנון בה יהיו בהתאם לדרישתו של מהנדס העיר על פי פרטים שיוגשו לעיריה. סידורי החניה על פי תקן חניה ארצית ובאישור מהנדס עיריית ר"ג. החניה במגרש זמני מס' 3 תהיה תת קרקעית ברובה.
- י. בשטח שבין הבניינים שבמגרשים 7,2 ו-8 תשולב חניה עבור דיירי אותם בניינים. הכניסה לחניה תבוצע בשטחים לגביהם תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי אותם בניינים.
- יא. המרחק בין הבניינים שבמגרשים מס' 7,2 ו-8 לא יפחת מ-12.0 מ'.
- יב. חמרי הגמר יהיו עמידים כדוגמת אבן, אבן נסורה, ציפוי קרמי וכד'.
- יג. (1) המגרש המסומן בספרה ארעית מס' 4 מיועד ל ש.צ.פ.
(2) המגרש המסומן בספרה ארעית מס' II מיועד להפקעה לבנין ציבורי, גן ילדים ומעון יום בן 2 קומות.
- (3) מגרשים המסומנים בספרות ארעיות מס' זב' זג', מיועדים לבניני ציבור ומהווים השלמה יחד עם המגרש המסומן בספרה ארעית זא', שטח לביה"ס תיכון המשותף של עיריית ר"ג ועיריית גבעתיים. ביה"ס יוקם ב-4 קומות.
- (4) השטח המסומן בספרה ארעית זג', כלול בשטח המיועד לבנין ציבורי לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לטובת הציבור.
- יד. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שתאושר תכנית פיתוח לכל שטח במגרש המגורים המיועד ע"י מהנדס העיר.
- טו. לא יוצא היתר בניה לבניינים הגובלים ברחוב אלוף שדה כל עוד לא יפורטו מיגונים אקוסטיים, כחלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר, על ידי היזמים ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- טז. חלופי שטחים שבבעלות מ.מ.י. מתחום שיפוט ר"ג לתחום שיפוט גבעתיים ולהיפך לצורך יצירת מגרשים רגולריים ובתאום עם ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים לפי תכנית גב/383 א' לפי הפרוט להלן:

- (1) מגרש מס' 1 שבגוש 6144 בתחום שיפוט רמת-גן יושלם ע"י מגרש מס' 479 שבגוש 6516 (בשטח 249 מ"ר בתחום שיפוט גבעתיים בהתאם לתכנית גב/383 א' הנדונה במקביל לתכנית.
- (2) מגרש מס' IV שבגוש 6144 (חלק ממגרש מס' 1) בשטח 111 מ"ר בתחום שיפוט רמת-גן מיועד להשלמה עם מגרש מס' 560 שבגוש 6156 בתחום שיפוט גבעתיים ומסומן בספרה ארעית מס' 5.
- (3) מגרש מס' 7 שבגוש 6144 בתחום שיפוט רמת-גן יושלם ע"י מגרש מס' 478 שבגוש 6156 (בשטח 148 מ"ר) בתחום שיפוט גבעתיים בהתאם לתכנית ג"ב/383 א' - הנדונה במקביל לתכנית זו.
- (4) מגרש מס' V שבגוש 6144 (חלק ממגרש מס' 2) בשטח כ-300 מ"ר בתחום שיפוט רמת-גן מיועד להשלמה עם מגרש מס' 580 שבגוש 6156 בתחום שיפוט גבעתיים ומסומן בספרה ארעית מס' 6.

6. שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק.

7. איחוד וחלוקה ורישום בספרי מקרקעין

- א. רישום המגרשים יעשה לאחר אישור איחוד וחלוקה בתשריט לפי פרק ד' לחוק או בתכנית לפי פרק ג' סימון ז' לחוק ובהתאם לתכנית זאת.
- ב. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת השטחים שבתשריט.

8. שלבי ביצוע

מועד ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

9. כפפות

- א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר רג/340, רג/340/ג' על כל תיקוניה פרט להוראות הנוגדות את הסעיפים שבתוכנית זו.
- ב. שטח הגרעין (חדר מדרגות ומעלית) יכלל בשטח הבניה עפ"י נוהל המוגדר בתכנית בנוי ערים רג/340/ג' סעיף 8.א.6.

ג. תכנון מבני מגורים בחלקות ארעיות מס' 5 ו-6 יבוצעו בהתאם לקריטריונים קבועים בתכנית המתאר של גבעתיים ג"ב/53 על כל תיקוניה.

10. אנטנות לרדיו ולטלויזיה
לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ולטלויזיה על גג כל בנין ואנטנה זו תשמש את כל דיירי הבית.

11. ח ת י מ ו ת

דני קיזר - אדריכל
ברודצקי 27 רמת-אביב
ח"א 69051 - טל. 423757-03

רודיקה הכינרביץ
אדריכלית מחוז ת"א

8.12.90

מורד
סוכנות המזון
מחוז ת"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
גבעת מס' רצ"ב 18/6	בכנית מקומת מס' 40/196
הצגה מס' 46	30.11.86
הצגה מס' 56	6.8.87
הצגה מס' 77	28.8.88
הצגה מס' 476	9.3.87, 16.11.87
הצגה מס' 477	20.11.87
הצגה מס' 499	31.7.89
הצגה מס' 515	7.12.90
הצגה מס' 517	1.8.91

497 מ"א
12.6.89 מ"א
499 מ"א
515 מ"א

מנהל העיר
יו"ר הוועדה
תאריך

מדינת ישראל / משרד הפנים
מנהל הגנת הגבולות וההגירה ומסלולי ההגירה
מחוז הירושלים

מספר תעודת זהות: _____
מספר דרכון: _____
מספר תעודת זהות: _____
מספר תעודת זהות: _____

שם: _____
מספר: _____
מספר: _____
מספר: _____

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____