

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר חלקית מס' ר"ג/160/א

1186

7300087

1. מקום התכנית : מחוז תל-אביב
נפה תל-אביב-יפו
עיר : רמת-גן
גושים: 6180, 6181
המקום: ביד רח' הירדן לדרך הנשיא הראשון ובין שכונת
ג'נה ירושע לשכונת רמת עמידר.
2. התכנית : התכנית תיקרא תכנית מתאר חלקית ר"ג/160/א ~~מספר התכנית~~
3. תחולה : התכנית תחול על חלקי הגושים 6180, 6181.
4. שטח התכנית : 193,052 מ"ר
5. הגבולות : הגבולות מסומנים בקרו כחול בתשרים המצורף.
6. התשרים : התשרים המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
7. מטרת התכנית : א. קביעת יעודי השטחים בתחום התכנית
ב. ביטול, שינוי והרחבת מערכת הדרכים הקיימת והתרוזות
דרכים חדשות.
ג. חלוקת שטח התכנית ליחידות תכנון 1-6, קביעת פרוגרמה
יחסית לשטחים שיוקצו לבניית ציבור, לשטח ציבורי פתוח,
התווית רשת הדרכים וקביעת הצפיפות כמובא בטבלת
השטחים לפי יחידות התכנון שהינה חלק בלתי נפרד
מתכנית זו.
ד. ההבחנות לתכנון ובינוי של כל אחת מיחידות התכנון
1-6 תיקבענה בתכניות המפורטות שתוכנה ותוגשנה על
כל אחד מהאזורים המסומנים בתשרים.
ה. לקבוע שלבי ביצוע במסגרת התכנית המפורטות לאזורי
התכנון 1-6.
א. הימך תבניה במחום יחידות התכנון 1-6 יבתן ע"י הועדה
הסקומית דק לאחד אישור התכנית המפורטת לאותה יחידה.
ב. התכנית המפורטת תכלול הוראות לגבי אופי הבניה באזורים
השונים, העמית הבניינים, שטח יחידת הייור, מספר הקומות
ושטח מסחרי מקומי.
ג. בעלי הקרקעות יקבלו את זכויותיהם היחסיות במחאם לפרוגרמה
ולפי הוראות החלוקה החדשה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה משכ"ה.
ד. ביחידות תכנון בהן תדרשנה דישות מיוחדות מעל המקובל,
(כגון מחקנים מיוחדים, גרבה בניינים מעל הגובה הממוצע)
וכו' יהא זה מטכרפה של הועדה המקומית באשור הועדה
המחוזית במסגרת תכנית בנין ערים מפורטת שתוגש לאותה
יחידת תכנון, לקבוע שטח רצפת כולל ממוצע של דיירה,
גודל מהקבע בתכנית זו, מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית
זו.
ה. לצורך עריכת טבלאות האיזור במסגרת התכנית המפורטות
יש לראות יחידה מסחרית בגודל של 70 מ"ר כשורת ערך
ליחידת ייור בגודל 105 מ"ר.
8. הוראות תכנון

משרד הפנים
מנהל מחוז תל-אביב
שכה המחוזית לתכנון

7. תפירוט לערוך הקרקע כפי שמופיעים בחשבים המצורף, מראים על מגמות תכנון. ניתן יהיה לשנותם במסגרת התכניות המפורטות שתוגשנה ליחידות התכנון השונות.

8. צפיפות יחידות הדיור בשטח התכנית הינה כמובא בטבלת יחידות הדיור לפי יחידות התכנון בחשבים המצורף. הצפיפות הבסיסית הינה 7 יחידות דיור לדונם ברוטו בתוספת יחידת דיור אחת לדונם ברוטו עקב חלוקה קיימת של קרקע למגרשי בניה קטנים, כמפורט בטבלת שנתשרים. יהא זה מסמכותה של הרעדה המקומית באישור הרעדה המחוזית. ביחידת תכנון מס' 6, להוסיף מספר יחידות דיור בתכנית בנין ערים מפורטת עקב פיברויים בפועל.

9. הצפיפות הסופית המוצעת לכל יחידת תכנון תתחשב בהשלמה לכל חלקה ביחידות שלמות, דהיינו עד 0.5 יחידות לא תבוצע השלמה ומעל 0.5 יחידות וכולל, יש להוסיף יחידה שלמה, תוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית הזו.

10. המרכז המסחרי השכונתי ימוקם כמסומן בחשבים, המרכז יכלול כ- 1200 מ"ר שטח רצפות לייצור מסחרי. העמדת הבנינים המסחריים ושילובם בשטח למגורים וכן צורת הבינוי יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן ותוגש לכל יחידת תכנון שנתחומה מצוי המרכז.

11. הרעדה המקומית תהא רשאית להגיש לאישור הרעדה המחוזית לאחר ההחלטה על הפקדת תכנית המתאר החלקית, תכניות מפורטות בהתאם להנחיות תכנית המתאר החלקית.

9. שלבי ביצוע: תאריך משוער לביצוע התכנית תוך חמש שנים מיום אישורה כחוק.

1) שלבי ביצוע לתשתית:

(א) רח' בן אליעזר: התואם הקיים במצא כולו בתואי המוצע, בעת ביצוע כל תכנית מפורטת לכל אחת מיחידות התכנון ירחב רח' בן אליעזר מהתואי הקיים לתואי המוצע.

(ב) רח' פנחס: קיים ברוחב המוצע

(ג) המסר רח' בנה יהושע: יבוצע בעת ביצוע תכניות 5-6

(ד) המסר רח' ארנון: בשלב ראשון יבוצע בעת ביצוע תכניות 5-6 בשלב שני יבוצע בעת ביצוע תכנית מס' 4.

2) מוסדות ציבור: הקמת בניני הציבור תהא בהתאם לבצוע התכניות המפורטות אשר בהן נכללים מיבני הציבור.

10. מס השבחה: תכנית זו כפופה להיטלי מס השבחה בהתאם לסעיף 270 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה כפי שיקבע ע"י הרעדה המקומית.

11. כפיפות: תכנית זו כפופה להגבלות שנתכנית המתאר ד"ג/340, פרט לאלו מהגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

12. בעלי הקרקע: שונים

13. יוזם התכנית: הרעדה המקומית

14. עורך התכנית: מחלקת מהגורס הפיר.

ספרד הלווית
סיוהר מחוז תל-אביב
מנשבה המחוזית לתכנון

רעדה המקומית לבנין תיק ערים
7-1-73
החלטה הרעדה לתוכנית המפורטת
למקדח ביהמה מס' 36
1.10.77
מאשרת התיק
מנכ"ל הרעדה
מנכ"ל המחוז

מנדט המחוז - תל אביב
מנכ"ל המחוזית לתכנון
16.6.79

17.2.80

מספר הפנים
תקן החכונן והבניה השנה ה-1965

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

מספר הפנים	
תקן החכונן והבניה השנה ה-1965	
מ.ד. 82 - 200	
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200	מ.ד. 82 - 200

מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200
מ.ד. 82 - 200

טבלת נתוני החדירה בכפר החדרות תכנון

הערות	סה"כ חדרות	הוספת שכר החדרה אחת לדונם ברוטו עקב חלוקת הקרקע למגרשים בקטנים		שטח חדרות ברוטו	שטח התכנית ב'ד	דח תכנון
		סה"כ	שטח			
התכנית הינה בהספלת הבטוחים	92	6	5.9	7	12.2	1
סה"כ 37 למגרשים קטנים	215	23	23.0	7	27.4	2
3 למגרשים קטנים 2 למגרשים גדולים	112	2	1.6	7	15.6	3
סה"כ 62 מוקד שני קטנים	379	36	35.7	7	48.5	4
8 מחזיקים קטנים 3 למגרשים גדולים	121	4	3.7	7	59.5	5
סה"כ 26 חדרים הוצעו בסכומה של הרעה המקומית באזור החדרה החמויות בהוסף מוקד חדרה ב'ד בתכנון עקב סיכונים בבעל	211	2	1.6	7	29.8	6
	1430	73	71.7	7	163.0	

[Handwritten signature]

סדרת הפנים
 יוקל סחור חל-אלין
 המטה הסטמטי לתכנון

משרד הפנים
חוק החבונן והכנייה השכיה-1965
ג-105
מחוז
נרחב חבונן מקומי
מס' 150-א
מחנה
הוערה המתחית בשיכתה ה-105 (מסגרי)
מיום 11.6.79 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנכרת לעיל (מסגרי) מ-105
סג מנהל כללי לכנין
יעבד ראש מטה