

18.3.85

13.8.85

אברהם איתן

אברהם איתן

מס' 1

אברהם איתן  
אברהם איתן

תקנות סמך מסודרת רב/795

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית סמך מסודרת מס' 795/א

שינוי לתכנית מס' רב/340, רב/240 ג',

מחוז : מל-מביב

נחל : מל-מביב ימו

קיר : רמת-גן

גוש : 6126, 6127

חלקות : 2, 35, 419-423 חלק מחלקה 35 בגוש 6126

חלקות 316, 354 חלק מחלקות 105, 315, 353, 355, 377,

358 בגוש 6127.

שטח התכנית : 13,213 מ"ר

בעל הקרקע : שונים

חירום : הוצעה התקומים

עורך התכנית : מחלקת המבנים העיר.

מס' 14/12/85

מס' 14/12/85

מס' 14/12/85

22/12/85

1. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

הכנית זו תקרא "הכנית מתאר ומפורטת רג/795" ותחול על השטח המוחזק בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבולות התכנית

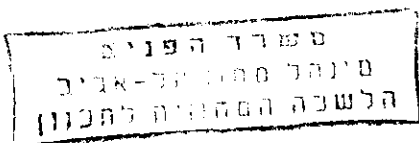
גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם: אזור ככר רמב"ם

בצפון : שדרות הילד

במזרח : רחוב הרצל

במערב : רחוב ביאליק

בדרום : רחוב לכבי.



3. מטרת התכנית

הכנית זו באה לשנות תכנית המתאר המקומית רג/340 ורג/340 כדלקמן:

- א) לשנות ייעוד הקרקע מבנין צבורי למגרש מיוחד, לבנין מסחרי, משרדים, בגובה של 6 ק' מעל קומת ככר מסחרית.
- ב) להרחיב דרכים קיימות.
- ג) לבטל את קטע רחוב הרואה בככר רמב"ם.
- ד) לבנות חניון תת-קרקעי ציבורי, החניון והתת-קרקעי לא יחרוג מגבולות המגרש המיוחד, פרט לקטע של הכניסה באמצע הכביש.
- ה) לקבוע תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מיוחד.
- ו) ביצוע אחוד וחלוקה מחדש של קרקע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה השכ"ח בהסכמת הבעלים.
- ז) עיצוב מחדש של בית האזרה וחיבורו לבנין החדש זב'.

4. יחס לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית רג/340 על חיקוניה (להלן תכנית המתאר). כל עוד לא חוקנו על ידי הוראות תכנית זו.

5. פרטים ורשימת התכליות

5.1 לא ינתן היחר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.2 השמושים המותרים במגרשים המיוחרים יהיו כפופים לאשור הועדה המקומית כדלקמן:

(א) בקומה המסחרית השמוש: מסחרי, מסעדות ובתי קפה, בנקים. בקומת מרתף: אולמות בידור ושימושים דומים.

(ב) בקומות העליונות מעל הככר משרדים.

5.3 שטח הרצפות יהיה בהתאם לסבלה כמפורט בתשרים ובנספחים ובהתאם לר"ג/340 ור"ג/340.

5.4 בשטח הפרטי הפתוח המיועד למעבר חומשי של הציבור תרשם זיקת הנאה למעבר בצביר ואין להשתמש בהם ככל צורה או לגדור גדרות. פיתוח השטח הפרטי הפתוח יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

5.5 השטחים המסומנים בספרה ארעית 1 א' ו-1 ב', מיועדים למבנה של קומת ככר מסחרית בגובה של 6 מ', ומעליה שש קומות משרדים כמפורט בתשרים.

5.6 חבור בין בנין 1 ב' לבית האזרח כמסומן בתשרים הבינוני, פסג' המחבר בין רח' לבני והככר כמפורט בתשרים.

5.7 עצוב, עבוד החזיתות והככר יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

5.8 השטח המסומן בספרה ארעית 1 ב' מיועד למבנה הבאר ומעליו בנין קומות משרדים. בנין הבאר יהיה בגובה 6 מ', מעליו קומה מפולטת בגובה של 3.5 מ' ומעליה 5 ק' משרדים. במבנה הבאר ובקומה המפולטת לא יותר כל שימוש שאינו לחכלית הבאר. יסודות הבנין יהיו במרחק של 7.5 מ' מכל צד ממתקן הבאר.

#### 6. הוראות החלוקה החדשה

6.1 תוכנית זו תכלול הוראות בדבר האחד והחלוקה החדשה, ויבוצעו בהתאם לתוקף ג' סימן ז' לתוקף התכנון והבניה השכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים.

6.2 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בסבלת החלוקה החדשה כאמור בסעיף 8 והמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

#### 7. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין

7.1 הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבסבלת החלוקה החדשה בהתאם לסעיף 125 לתוקף.

7.2 תרשם זיקת הנאה לסיבת הציבור למעבר הציבור בשטח הפרטי הפתוח.

7.3 תרשם זיקת הנאה לסיבת הציבור בפסג' המחבר את הככר לרח' לבני וכן במפלס 6.0+, במפלס הציבור שבין הבנין המיוחד ובית האזרח כמסומן בתשרים.

7.4 המגרש המסומן בספרה ארעית 1 ג' מיועד לבית הבאר ויירשם ע"ש עיריית ר"ג.

7.5 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואינם כלולים בלוח ההקצאות יירשמו ע"ש ער"ג על פי הוראות תכנית המתאר רג/340.

8. לוח ההקצאות - טבלת חלוקה חריגה

מצב מוצע		מצב קיים		מס' סדר
שטח במ"ר	חלקה ארעית מס'	שטח במ"ר	חלקה מס'	
2500 225	1 (א, ב, ג) ה	1361	421	1
1250	2	1765	420	2
800	3	1285	423	3
3550	4 א'	3914	419	4
1904	5 א'			
10154		10154		סה"כ שטח אחוד

הערה: ככל השטחים דלעיל הרשומים ע"ש עיריית רמת-גן יירשמו בהתאם לחלוקה החדשה ע"ש עיריית ר"ג **מחוק**.

9. אופן הבינוני

אופן הבינוני יפורט בחשריט בינוני ועיצוב ארכיטקטוני שיוכן לאחר מתן חוקף לתכנית ויובא לאשור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

10. חניה

- 10.1 החניה והתכנון המפורט של מערכת הדרכים תהיה בהתאם לתשריט שיוגש לאישור מה"ע ומשרד התחבורה. החשריט יפרט החניה לגבי כל מגרש ויכלול כניסות, יציאות, שטחי חניה, פריקה וטעינה ותהא בהתאם לתקן.
- 10.2 התכנון הפנימי של החניון ותפעולו יהיה בהתאם לדרישת מה"ע כולל רמפות, הכניסה והיציאה.
- 10.3 החניה תהיה לפי חקני משרד התחבורה בתאריך הוצאת היתר בניה.

11. תכנית פיתוח

- 11.1 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיריה יאשר פיתוח לאותו שטח, על פי תוכנית הפיתוח.
- 11.2 תוכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אנטסלציה סניטרית ואספקת מים; גדרות קירות חומכים, סידורי אשפה, מתקנים שונים, שכילים וסוגי ריצוף, שטחים מגוננים ע"פ סוגי הצמחיה, אבני שפה, חומרי גמר וציפוי למבנים ולגדרות.
- 11.3 הפתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנים, לא הנתן תעודת גמר לפני אשור מהנדס העיריה על השלמת תכנית הפיתוח. ביצוע עבודות הפתוח יהיה על חשבון בונה הפרויקט בעליו או חוכריו.

מבנים להריסה

12. מבנים בשטח התכנית המסומנים בתאריט להריסה יפוגו וייהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם. בכל מגרש יותגה היתר הבניה בהריסת כל הסעון הריסה באותו מגרש בסרם ייבנה הבנין החדש.

13. מס ה-בחה

הועדה המקומית תגבה מס השבחה כחוק.

15. שלבי ביצוע

- א. תוכנית זו תבוצע חוץ 10 שנים מיום אישור התכנית.
- ב. שלבי הביצוע בהקמת המבנים והדרכים יהיו כדלקמן:
- (1) בשלב א' תבוצע סלילת רח' צומת לבבי לרוחבו המלא כמפורט במספרים 1 ו- 2 בתשריט הסדרי הנועה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמו כן יש לבנות את החניון כולו ובכלל זה הגישות (רמפות מרח' לבבי). יש לסיים את האמור לעיל עד גמר בניה הטלד של בנין א'.
- (2) לא יותר להתחיל בהקמת הבנין במגרש 1 ב' ו- 1 ג' בסרם יושלמו סלילת הרחוב והקמת החניון כאמור לעיל.
- (3) שלב ב' - הרחבת רח' בצ הרצל. סגירת ככר רמב"ם לתנועה, והרחבת רח' ביאליק לאחר סיום כל עבודות הבניה, כולל בנינים 1 ב' ו- 1 ג' (כמסומן בתשריט הסדרי התנועה) סגירת קטע רח' הרוא"ה בככר רמב"ם תבוצע רק לאחר השלמת הרחבת רח' הרצל והסדר מרומזר בשני הצמתות לבבי הרצל, לבבי הרואה, בהתאם לדרישות מסרד החחבורה.
- (4) פיתוח חלק מן הככר כמסומן בתשריט באות I והמהווה מעבר להולכי רגל יתבצע (כמסגרת הקמת בנין 1 א').
- (5) עזוב מחדש של בית האזרח יתבצע במסגרת הקמת בנין 1 ב'.

6) לא יינתנו העודות גמר ולא יאוכלסו הטכנים אלא לאחר הקמת כל הבנינים א, אב, אג והשלמת ביצוע הדרכים כמפורט בסעיף זה.

7) הסדרי התנועה הזמניים בכל שלבי הביצוע של הבניה והסלילה ככופים לקבלת אישור משרד התחבורה ויהיו חלק מהתנאים להיתרי בניה בשלבים השונים.

16. שטחים צבוריים

השטחים המיועדים לדרכים, להרחבת דרכים קיימות, לשטחים צבוריים פתוחים, לאזור ביוגני ציבור וירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.

17. רשום זכויות מעבר וא-נור להקמת גדר

כל השטחים הפתוחים במפלסים השונים יהיו מעברים וככרות להולכי רגל. לא תורשה הקמת גדרות בין המבנים. וחרשם זיקת הנאה למעבר הצבור.

18. גזון וביוג

א) הניקוז והביוג יהו-ננו בחתום לדרישה משרד הבריאות. לא תהא תעודת היתר לבניה לפני שתבוצעה עבודת הניקוז והביוג בשטח החכניה הזו, שיודשו ע"י מהנדס העיר.

כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס חייב לתת זכות מעבר להנחת ענודת הביוג והניקוז ולביצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסידור הביוג והניקוז בטובתה.

ב) החכנון, הביצוע והסדר באר המים מחדש באישור הועדה המקומית ועל שטחן בונה הפרויקט. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מילוי דרישת משרד הבריאות ונציבות המים, אגף המים והמאור בעיריית ר"ג. לפני הוצאת היתר בניה יש למלא את תנאי נציבות המים כדלקמן:

1. גישה מפורדת לקידוח שמאשרי ביצוע מעקב ניצולו ומדידת המפלסים לפני הנדוש.

2. יש להבטיח אפשרות ניקוז המים מהקידוח במצבים חריגים

3. נקיים כל האמצעים הדרושים למניעת זיהום האקליטר בזמן ביצוע המבנה ובעתיד.

4. במכנון הבנין יש להחשב בזעזועים וברעשים שדרך מלל יוצר, הקידוח בזמן העלמו.

5. מסוף העבודה יש לבצע איזון טומי של הקידוח לצורכי מעקב של מפלס המים.

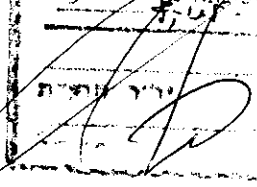
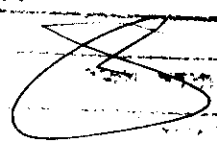
החיסות הבקיים

החיסות בעל הקרקע

החיסות המתכנן

הטרייך

340 / 81

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן	
מ.ב.ע. מ"ר ר"ג / 795	הכנית מוקדמת מס' 340/81
מס' 16.81	לחלוקת חוזה בשיטתה מס' 130 מיום 81
מס' 194.82	מס' 778
מס' 7.67	מס' 235
מס' 28.1.81	מס' 28.1.81
 	

מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85
מס' 795/81	מס' 28.1.85

מס' 795/81

אודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_