

11/1/45

3

מוקד

מרחב תכנון מקומי רמת גן

חוכנית מתאר ומפורטת ר"ג/ 1055 נבעת גאולה.
שינוי לתכנית מפורטת ר"ג/ 793 ב' ר"ג 793 א'
שינוי לתכנית מתאר (חלקית) 753 ותכנית מתאר ר"ג/ 831 א'. ולתוכנית
המתאר ר"ג/ 340 על כל תיקוניה.

שם התכנית

הכנית זו תקרא ח.מ. גבעת גאולה. (להלן התכנית).

תשריט התכנית

התשריט המצורף לתכנית זו והערור בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית.

מקום התכנית

מחוז: תל אביב

נסה: תל אביב - יפו

עיר: רמת גן

רחובות: בני הנביאים בצפון.

רח' גבעתי במזרח.

רח' עזריאל בדרום.

רח' שלם במערב.

נוס: 6142

חלקות: 115-117, 123, 124, 129, 130, 133, 222, 223, 227, 248, 253,

חלקי חלקות: 107, 110, 122, 262, 265, 276, 279, 283, 295,

נוס: 6143

חלקי חלקה: 772

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
י"ד פתח תקווה 118, תל-אביב
7246, טלפון 4638111 י"ד

-2-

שטח התכנית

כ - 39 דונם.

יזום וסגיש התכנית

מנהל מקרקעי ישראל.

כעלי הערשע

מנהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית

עזר בר. אדריכל ומתכנן ערים.

מטרת התכנית

- א. שיקום שכונת נבעת גאולה ע"י חלוקת השטח למגרשים כאשר כל מגרש מהווה שלב בפני עצמו.
- ב. איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים.
- ג. כביעת תוכנית כינוי נזכריות בניה באזור סגורים ב' מיוחד סה"כ 345 יח"ד בבנינים בני ער 5 קומות מעל קומת עמורים משולשת.
- ד. התווית ררכים חדשה המסתלבות במערכת הקיימת.
- ה. הפצחת קרקע לשטח לבניכי ציבור. לשימוש לצרכי הנור, חרבות, טפורט, ורה. לשטח ציבורי פתוח, לדרכים, לדרכים מסולבות.
- ו. הפצחת קרקע לשטח ציבורי פתוח לדרכים ולדרכים מסולבות ולשטח פרטי פתוח.

א..

משרד המגורים והתעסוקה
מנהל מקרקעי ישראל
תל אביב

הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים ב' מיוחד

א. השטח הצבוע בצבע כחול בתכנית מיועד לאזור מגורים ב' מיוחד בו יותר לבנות סה"כ עד 345 יח"ד בשטח התכנית. בניני המגורים יהיו עד 5 קומות על עמודים. צפיפות למגורש תהיה לפי הטבלה המצורפת.

ב. באזור בניה ב' מיוחד יותרו לבניה דירות בגודל מסוּע 100 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. (ראה טבלת שטחים מצורפת)

ג. שטחי שרות מעל הקרקע לקומה יהיו עד 15% משטח הקומה העיקרי ובנוסף שטח למרחבים מוגנים עפ"י חוק.

ד. יתאפשרו מרפסות פתוחות ע"פ תקנות התכנון והבניה.

ה. מפלט קומת הכניסה יהיה עד 1.20 מטר ממפלס המדרכה מול הבנין. גובה הקומה המפולשת לא יעלה על 2.70 מטר נטו.

ו. גגות

1. יותרו יציאות לגג בשטח של 23 מ"ר (שטח כולל), לכל יח"ד, כחלק מהשטחים העיקריים.

2. כתנאי למתן היתר בניה יוצג לשביעות רצון הועדה המקומית שילוב תיכנוני של כל המתקנים על הגגות.

3. גגות הבנינים יהיו שטוחים.

ד. מרתף - יותר לבניה עפ"י הוראות תכנית המתאר. השימושים המותרים במרתפים יהיו לפי הוראות תכנית המתאר ר"ג/340 נ/3

ה. קרי בנין - קדמי לפי התמריט, צידי 3.5 מ', אחורי 5.0 מ'.

פרוט קרי בנין בין מס' בנינים הנמצאים על אותו מגרש:

- מגרש 1 יהיה המרחק בין הבנינים 7 מ'.
- מגרש 3 יהיה המרחק בין הבנינים (היושבים על החזית) 7 מ' ומאחור 8.5 מ'.
- מגרש 11 המרחק בין שני בנינים היושבים על רח' שמעוני 7 מ' ובינם לבין בנין אחורי היושב על רח' עזריאל 10 מ'.
- מגרש 17 המרחק בין שני בנינים היושבים על הקילדסק 7 מ' ובינם לבין הבנין היושב על רח' גבעת גאולה 10 מ'.
- מגרש 23 המרחק בין שני בנינים היושבים על רח' גבעת גאולה 7 מ', המרחק בינם לבין הבנינים הפנימיים במגרש 10 מ'.

4..

מינהל מקרקעי ישראל

ת"ד 10000

19 שטח המסות 111 תל אביב

ד 2449 סלולר 0522111111

ט. מתן היתר בניה - תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה פינוי המגרש מכל המבנים המיועדים לפינוי, וכן יהיה על בעל המגרש לפנות את המבנים שבחוקתו והנמצאים מחוץ לאותו מגרש.

י. חלוקה למגרשים -

- א. ניתן לבנות על מגרשים 1, 3, 11, 17, 23 יותר מבנין אחד.
- ב. גודל מגרש מינמלי 400 מ"ר.
- ג. ניתן לחלק מגרש לתת מגרשים בהתאם לסעיף י/א.ב, באישור הועדה המקומית, החלוקה אינה מהווה שינוי לתוכנית זו.
- ד. מגרש 16 וחלק ממגרש 17 כמפורט בתשריט יבנו כבתים צמודי קיר עם קרי בנין (כמפורט בתשריט ובהוראות הבניה).
- ה. במגרשים שיש בהם יותר מבנין אחד ואינם צמודים לדרך יש לרשום זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב ולהולכי רגל.
- ו. שטחי המגרשים לאחר הביצוע כמובא בטבלת החלוקה החדשה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר. במסגרת הסטייה המותרת בתקנות המורדים ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזו.

הוראות פיתוח ותשתית:

- א. חשמל וטלפון: הקווים והחיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים.
- ב. צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה.
- ג. תשתית: לא ינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם איכלוסו, או לפני הבטחת ביצועו, כולל שטחים ציבוריים, דרכים, דרכים משולבות, שבילים בהתאם לאישור מהנדס תועדה המקומית.

חניה:

תקן חניה: לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
החניה תמוקם בתוך גבולות המגרשים בהתאמה להוראות מהנדס העיר.
החניה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

הוראות בדבר רישום שטחים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית רמת-גן כחוק.

יחס לתוכניות אחרות:

כל הוראות תכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה לרבות עליות לגג ומרתפים, והמתאר ר"ג/831 א' ותכנית מתאר חלקית 753, ות.ב.ע. ר"ג/793 ב', ר"ג/793 א' תחולנה על תכנית זו. אולם אם תיווצר סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות, אזי תקבענה הוראות תכנית זו.

5..

מנחם סרקקני משרד
מחלקת תכנון
199 ששירותים י.ג. י.ג. אגף
5 תל אביב 6150101

29.9.95
 רודיקה דזינוביץ
 אדריכלית מחוז ת"א

אין הרי המסמכים שפורטים להלכה...
 ודעי...
 ופירושו...
 המסמכים...
 29.9.95

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 ת"א 116, אל מנצח
 03-6610111

חתימת:

חתימת הסנהל:

אמרת שטר אום
 מחלת מחוז ת"א במחל
 מינהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע:

משרד המסים מחוז ת"א-1965
 אישור תכנית מס. 1055
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24/9/95
 16.1.94

עד בר
 אדריכלים והנדסה ע"מ
 03-5732899
 70

המחכנר:

תאריך:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
 753/95, 231/95, 16/94, 340/95, 199/95
 16.1.94
 25.4.94
 24.7.85
 563
 558

ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

טבלת שטח

טבלת שטח		מבט קיים		יעוד
שטח במ"ר	מבט סוצע	שטח במ"ר	שטח ב-ג	
---	---	12.7	4802	סגורים או סיוח
---	---	18.7	8077	סגורים סיוח
---	---	1.5	803	סגורים
67.7	28538.	---	---	סגורים ב' סיוח
17.8	8878.1	17.1	8882.4	דרכים
6.7	2224.6	8	1180	שטח כבניני ציבור
0.8	826	8.8	1488	שפ"פ
---	---	18.7	7221.1	שטח כרה תכנון
8	8148.8	15.7	8081	שפ"פ
---	---	10.7	4085	חניה ציבורית
100	88218	100	88808.8	סה"כ

טבלת

טבלת קיים		מס' חקקה/ חקקה	שטח במ"ר
מס' חקקה	שטח במ"ר		
11782.9	107	11782.9	8142
8492.7	110	8492.7	8142
820	115	820	8142
850	118	850	8142
784	117	784	8142
881.3	122	881.3	8142
587	128	587	8142
580	124	580	8142
588	129	588	8142
870	130	870	8142
524	133	524	8142
437	222	437	8142
803	223	803	8142
109	227	109	8142
272	248	272	8142
1088.2	282	1088.2	8142
570	288	570	8142
8888.2	285	8888.2	8142
1442.7	278	1442.7	8142
1845.8	278	1845.8	8142
159.3	283	159.3	8142
1888.1	288	1888.1	8142
108.1	272	108.1	8142
8878.1		8878.1	

* הערה: שטח חקקה - הכסות נכסה במ"ר זה נרשם ע"י החשב.

משרד הפנים
 מנהל שירותי ייעוץ
 תל-אביב
 11-650111-10-1111111