

16/1/89

מאויש

מרחב תכנון מקומי רמת - גן .
 תכנית מפורטת מס' ר"ג/834 .
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/431/א .

מחוז : תל - אביב .
 נפה : תל-אביב - י' 19 .
 עיר : רמת - גן .
 גוש : 6187 .
 חלקות : 383 , 382 , 132 .
 שטח התכנית : 22,443 מ"ר .
 בעל הקרקע : "סלע"-חברת שכון בע"מ, ועיריית ר"ג .
 היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן .
 עורך התכנית : פרמי אדריכלים בע"מ .
 המקום : רמת עמידר, רמת-גן .
 תאריך : פברואר 1984

דצמבר 1984
 אפריל 1985
 יולי 1985
 ינואר 1987
 אוגוסט 1987

מדינת ישראל / משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' ר"ג/834
 הועדה המחוזית בשיבתה מס' 475
 החליטה לתת תוקף מס' 17.87
 ת"ת 8.9.88

מרדכי כהנא
 יושב ראש הועדה
 ונהל מללי לתכנון
 תאריך 14.7.89

1. המבוא

המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1, הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

תכנית זו הנקראת תכנית בנין ערים מפורטת מס' ר"ג/834, תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, כולל פרטי הבינוי.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם:
בצפון : רחוב לנדרס.
במזרח : רחוב בירנבאום.
בדרום : שביל ציבורי.
במערב : בית המטבחים לשעבר.

4. מטרת התכנית

תכנית זו באה לשנות את תכנית מפורטת מס' ר"ג/431/א' כדלקמן :

- א. להקטין את צפיפות הדיור בשטח התכנית: 140 יח"ד במקום 164 יח"ד, אשר בתכנית הקודמת.
- ב. להקצות שטח ליחידה מסחרית בגודל עד 500 מ"ר, שתכלול: בתי קפה, חנויות ומשרדים, ובנוסף לכך מקלט ציבורי במרתף.
- ג. לשנות את אופי הבינוי לבנינים בני 6 קומות + 2 קומות דירות גג דו-מפלסיות, לפי בינוי מצורף, - במקום בנינים בני 3-4 קומות על עמודים.
- ד. לאחד ולחלק מחדש את שטח התכנית בהסכמת הבעלים.
- ה. לשנות את חלוקת השטח לבניני ציבור, גבולותיו והשטח הציבורי הפתוח
- ו. להקצות שטח עבור תחנה סופית לאוטובוסים בצומת הרחובות התפוצות - לנדרס.

5. הוראות בניה.

- א. הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת ועל פי ת.ב.ע ר"ג/340.
- ב. בתחום תכנית זו לא תותר בנית חדרי יציאה לגגות, על פי תכנית ר"ג/340/11.
- ג. שטחי הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה להלן.
- ד. שטחי הדירות יכללו את המרפסות, אולם לא יכללו את שטח חדרי המדרגות ופיר המעלית.
- ה. השטח המסחרי לא יכלול את שטח חדרי המדרגות המובילים למקלט הציבורי, ואת שטח המתקנים העיליים של המקלט הציבורי.

6. טבלאות חלוקה חדשה וזכויות הבניה.

א. טבלת חלוקה חדשה.

מצב חדש				מצב קיים		מספר סידורי	גוש
בעלות	יעוד	שטח * מגרש	מגרש מס'	שטח	חלקה		
חברת - "סלע"	מגורים מיוחד	1,649	1	21,413	132	6187	1
		1,843	2				
		1,775	3				
		1,916	4				
		1,716	5				
שטח מסחרי - חברת - "סלע" מקלט ציבורי- עיריית רמת-גן	מסחרי - כולל מקלט ציבורי	1,413	6				
עיריית רמת-גן	ש.צ.פ. שביל דרכים ש.ב.צ. תחנה סופי אוטובוסים	8,232	א,ב,ד	542	382	6187	2
		183	ג	488	383		
		940	ה,ו,ז, ח,ט,י				
		1,136	I				
		1,640	II				
סה"כ		22,443		22,443	סה"כ		

* שטחי המגרשים מבוססים על מפת מדידה עדכנית לצרכי רישום מיום 9.2.86

ב. טבלת זכויות בניה.

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי בקומה	סה"כ שטח רצפות במ"ר	מס' יח' דיור	שטח מסחרי
1	1,649	מ ש ת נ ה	2,940	28	
2	1,843		2,940	28	
3	1,775		2,940	28	
4	1,916		2,940	28	
5	1,716		2,940	28	
6	1,413				
סה"כ	0,312		14,700	140	500

הערות: 1. השטח המסחרי (כולל שטחי האחסון במרתף) יהיה בן 500 מ"ר.

2. בנוסף לכך מקלט ציבורי במרתף, ובגודל עד 500 מ"ר.

7. פרטים - רשימת התכליות.

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין:

א. מבנה מגורים.

ב. יחידה מסחרית הכוללת חנויות, משרדים, בתי קפה ולרבות משרד לשמוש מפעילי האוטובוסים, ומקלט ציבורי תת-קרקעי, באישור רשות הג"א.

ג. מבנה ציבורי בהתאם לתכנית מתאר ר"ג/340.

ד. לא ינתנו היתרי בניה באיזור המסחרי וכן באיזור המוגדר כשטח ציבורי - תחנה סופית לאוטובוסים ותפעול התחנה אלא לאחר קביעת תנאים לאור הבדיקה הסביבתית בהתייעצות עם השרות לשמירת איכות הסביבה ומשרד התחבורה.

8. רשימת שטחים ציבוריים.

השטחים בתכנית זו המסומנים כחלקות המסומנות בספרות ארעיות א'-ט' ו-I,II, המיועדים לצרכי ציבור, וכן המקלט הציבורי, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית רמת-גן, כחוק.

9. הוראות החלוקה.

- א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, להלן החוק. בהסכמת הבעלים.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצוינים בטבלה המצורפת בגוף התקנות ו/או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.
- ג. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצוינת בטבלת החלוקה, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר. שינויים אלו לא יחשבו כשינוי לתכנית, בהתאם לסטייה המותרת בתקנות המודדים.
- ד. במגרשים 1 ו-2, תרשם זיקת הנאה הדדית לבעלי הזכויות לצורך מעבר וחניה.

10. רישום בספרי האחוזה/המקרקעין.

הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לסעיף מס' 125 בחוק.

11. חניה.

החניה לכל מגרש תהיה בהתאם לתקן ו/או הנחיות משרד התחבורה, ולשביעות רצון מהנדס העיר.

הכניסות, היציאות ושטחי החניה יהיו בהתאם לתשריט המצורף.

היתר בניה לתחנת האוטובוסים ולמרכז המסחרי, יוצא לאחר קבלת אישור משרד התחבורה.

12. תכנית פיתוח.

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיריה אישר תכנית פיתוח לכל תחום התכנית.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית, ואספקת מים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וסוג הריצוף בהם, שטחים מגוננים על פי סוגי הצמחיה, אבני-שפה, חומרי גמר וציפוי למבנים ולגדרות.
- ג. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ובקנה מידה 1:100.
- ד. תכנית הפיתוח וביצוע הפיתוח יהיו על חשבון בעלי הקרקע.
- ה. הפיתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנה, לא תינתן תעודת גמר לפני אישור מהנדס העיריה על השלמת תכנית הפיתוח.
- ו. לא יוקמו גדרות בין מגרשים 1 ו-2.

13. דודי שמש.

לא יותקנו דודי שמש על גגות מבנים או בסמוך למבנים אלא על פי אישור מהנדס העיריה.

14. אנטנות לרדיו ולטלוויזיה.

לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ולטלוויזיה על גג בנין אחד, ואנטנות אלו ישמשו את כל דיירי הבית.

15. היטל השבחה.

תכנית זו כפופה להיטל מס השבחה כחוק.

16. שלבי ביצוע.

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לה.

