

3593
תכנית מוקדמת מס' 8
סה"מ 778/א

B39

עיריית דמת-גן - אגף ההנדסה

תקנות תכנית בניין ערים מס' דג/778 א'

בהתאם לתכנית דג/740

מרחב תכנון מקומי דמת-גן

תכנית מפורטת מס' דג/778 א'

בהתאם לתכנית מתאר מס' דג/740

מחוז תל-אביב

נפה : תל-אביב יפו

עיר : דמת-גן

גוש : 6204

חלקות : 236, 229, 143, 142, 43

שטח התכנית : 4101 מ"ר

בעלי הקרקע : עיריית דמת-גן ואחרים

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה דמת-גן.

1. המבוא

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

2. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' דג/778 א' ותחול על השטח המוצהר בקו

כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

נספחי התנועה מס' 2, 1226/1 מעודכנת ל- 25.4.90 החתומות

ע"י משרד התחבורה מהוות חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם :

בצפון : רחוב הפודים
במזרח : רח' מודיעין
בדרום : רחוב בן שמן
במערב : חלקות 85, 360, 357, 235, 6204 וסמטה הצפופים.

4. מטרת התכנית

תכנית זאת באה לממש את תכנית המתאר החלקית מס' רג/740 לדלקמן :
א. לקבוע בינוני על עני תשריט בינוני, הורה אומדן :

הקמת 5 בינוני משרדים בני 4 - 7 קומות מעל קומת מספר 1 מעל המדרג
תת קרקעי ויצירת כבד למעבר הצבור.

מגרש מס' 2 - בשטח רצפות של 740 מ"ר לשימושים עיקריים ו-542 מ"ר לשימושים נלווים בגובה של עד 6 קומות מעל קומת מספר 1.

מגרש מס' 3 - בשטח רצפות של 742 מ"ר לשימושים עיקריים ו-636 מ"ר לשרותים נלווים בגובה של עד 6 קומות מעל קומת מספר 1.

מגרש מס' 4 - בשטח רצפות של 862 מ"ר לשימושים עיקריים ו-631 מ"ר לשרותים נלווים בגובה של עד 5 קומות מעל קומת מספר 1.

מגרש מס' 5 - בשטח רצפות של 856 מ"ר לשימושים עיקריים ו-960 מ"ר לשרותים נלווים בגובה של עד 5 קומות מעל קומת מספר 1.

מגרש מס' 1 - בשטח רצפות של 3,738 מ"ר לשימושים עיקריים ו-4,100 מ"ר לשרותים נלווים בגובה של 7 קומות מעל קומת מספר 1 ובכך למעשה הצבור, או לחילופין בית אבות באופן זכויות בניה.

ב. לקבוע הוראות בניה.

5. יחס לתוכנית המתאר רג/740 - רג/340, רג/340/א ורג/340/א-1

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רג/740 ותוכנית המתאר המקומית רג/340 על תיקוניה אם לא פורטו בתכנית זו.

6. הוראות התכנית

6.1 המגרשים הבלולים בתכנית זו מהווים אזור מגרש מיוחד והבניה בו תהיה

בהתאם לנספח הבינוני המצורף לתכנית.

שינויים לא מהותיים בבינוני במסגרת קווי הבנין ניתן יהיה לשנות באישור הועדה המקומית והמחוזית.

- 6.2 אחוזי הבניה הם % 200 משטח המגרש נטו. השטח המסחר לא יעלה על 20% כולל יציעים מתוך סה"כ זכויות הבניה.
- 6.3 שטח מסעדות ובתי קפה לא יעלה על % 20 משטח המסחר.
- 6.4 ניתן יהיה לשנות שטח המסעדות ובתי הקפה כפוף לתוספת תקומות חויה לפי תקן הניה למסעדות באישור משרד התחבורה.
- 6.5 גובה קומה מסחרית לא יקטן מ- 5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ואי צדוד ממוצע ועד התקרה.
- 6.6 ניתן יהיה להקים בית אבות בתנאי בו הותר הבניה יוגזו למעט האמת פרוגרמה ותכנית בינוי מצולמת שתהיה באישור הועדה המקומית ובהסמכת הועדה המחוזית.
- 6.7 חומרי גמר חיצוניים של המבנים יהיו חומרים עמידים כגון: שיש, אבן נסורה, פסיפס קדמי, אריחי קדמיקה, לבני שמוט, אלומיניום מאולן או צבוע, זכוכית או כל חומר עמיד אחר בהסכמת מהנדס העיר יהיה תאום בין החומרים במגרשים השונים ובכל מקרה של קירות משותפים יכתוב המבנה הראשון שיובנה את החומרים החיצוניים למבנה העמיד אליו. בכל המבנים המסחריים יוכן מקום לשילוט מואר כולל הכנת אינסטלציה חשמלית בהתאם לצורך.
- 6.8 לא יותר מעבר כלי רכב מרח' מבוא הפודים למתחם החניה.
- 6.9 שטח מגרש נטו יחושב לאחר הפקעה של 15.4% משטח החלקה הרישוי הרשום.
7. חנייה
- חניה - סדורי החניה יהיו בהתאם למופיע בנספח התנועה והחניה. החניון בולו יעמוד לרשות עיבוד המשתמשים בבנינים וסדורי החניה זו ייקבעו בתאום ובאשור הועדה המקומית.
- 7.1 מגרשים זמניים מס' 2, 3, 4 יבנו את החניון בהתאם למופיע בנספח התנועה והחניה, אולם ללא אפשרות אישה לרכב לחניונים עז לכניחת החניון שיוכלנה ע"י הנספה במגרש זמני 1.
- היתרי הבניה לבניונים שבמגרשים זמניים 2, 3, 4 מותנה בהסדרת החניה הזמנית על המגרש הזמני מס' 1 אשר בבעלות העירייה כפוף להסכם עם ע"י.
- במגרש מס' 5 ייבנה החניון כולל הגישה מרח' בן שאן לכלי הרכב בהתאם לתכנית נספחי התנועה והחניה.

במגרש מס' 1 : ויבנה התניון כולו יחד עם הגישה מרח' בן שמן בעת בנית הבנין הראשון מביניהם תסלל דרך הגישה מרח' בן-שמן.

7.2 כל אחד מבעלי המגרשים הזמניים 5, 4, 3, 2 ישלם דמי השתתפות בהקמת הבנין התניון במגרש זמני מס' 1 בהתאם למס' מקומות חניה הנדרשים בכל מגרש ומגרש ואשר לא נבנו באותו מגרש. תשלום דמי השתתפות הנ"ל יועשה לפני קבלת היתר הבניה ויועבר לזכותו של הבונה במגרש זמני מס' 1 בבוא העת למימון התניון. הסכום יקבע ע"י עיריית רמת-גן בהסתמך בעלויות הבניה הצפויות לתניון שבמגרש זמני מס' 1.

7.3 בכל תחומי התניון תהיה זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר רכב ממגרש למגרש. כל החנוניים מתחת לכל מגרשי הבניה המסומנים בתשריט יהנו חניון אחיד.

7.4 כניסה לחניה התת-קרקעית תהיה מרח' בן שמן דרך מגרש זמני 5 ותרשם זכות מעבר לציבור וזיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל המגרשים בתכנית.

7.5 נספח התנועה יהווה חלק מן התכנית שנויים לא מהותיים בניגשות, בחניה בפריקה ובטעינה ובהסדרי צמתים באישור משרד התחבורה אינם מהווים שינוי לת.ב.ע.

7.6 מס' מקומות חניה הפריקה והטעינה יקבע לפי תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה התשמ"ג 1983)

7.7 בכניסה לתניון יותקן שער + עמדת שומר במרחק של 7 מ' מגבול הדרך.

7.8 ניתן להקים 2 קומות מרתף נוספות לצורך חניה, באם יודדש בעת הוצאת היתר בניה ודבר זה לא יהווה שתירה לתכנית זו.

8. דיווח שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זאת המסומנים במגרשים מס' 6, 7, 8 המיועדים לדרך יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן וזאת על פי תכנית המתאר רג/740 וירשמו על שם עיריית רמת-גן בחוק.

9. הרישום בספרו האחוזה

- 9.1 הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הצדדים שבטבלת השטחים
- 9.2 תרשם זכות מעבר הדדית בקומות החניון בין כל המגרשים.
- 9.3 תרשם זכות מעבר הדדית לכל המגרשים בין המגרשים 4 ו- 5 בקומת הקרקע לבניית בלי רכב.
- 9.4 תרשם זכות מעבר לציבור בין הבניין שבמגורש מס' 1 לבין המדרכה (הבכר - עפ"י הביטוי המופיע בתשריט).
10. מבנים להדיסה
- מבנים בשטח התכנית המסומנים בתשריט להדיסה - יפוננו ויהדסו ושיורי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם - לפני הוצאת היחיד הבנייה למבנים החדשים בכל מגרש ומגרש ובתחומי הדרכים הגובלות.
11. שימוש חורג
- השימושים הקיימים בתחום התכנית יהיו שימוש חורג בהתאם לטבלה המצורפת.

דשימת השמושים החורגים

גוש	חלקה רשומה	תאור המבנה	תקופת שימוש חורג
6204	142	קומת קרקע חנויות	8 שנים מיום אשורה של התוכנית.
6204	229	מסגריה	שנה מיום אשורה התוכנית
6204 *	236	מחסן עצים	שנה מיום אישור התכנית

*

12. שלב בוצע

- 12.1 כל בניין יהיה שלב בצוע בפני עצמו כפוף לתנאים של בניית החניה המצוינים בסעיף 6.5.

12.2 עם השלמת 2500 מ"ר בניה במתחם ובתנאי להיתרי בניה נוספים יורחב שד' בן גוריון בקטע הפודים בן שמן, כפי שמופיע בנספח התנועה.

13. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה בחוק.

14. זמן ביצוע: זמן ביצוע - תוך 10 שנים מיום אישורה בחוק.

15. הוצאות עריכת התכנית

הוצאות עריכת התכנית יהוללו על בעלי הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה. הוצאות אלו כוללות הוצאות התכנון (על פי תעריף המורדים) והוצאות רישום התכנית בספרו המקרקעין. לא ינתן היתר בניה לפני הסדר תשלום ההוצאות הנ"ל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת השרון

ת.ד. 740/61 / תכנית מוקדמת מס' 740/61

תאריך החלטת הועדה רישומה מס' 158 תאריך 8.11.82

מחלקת מחלטה הועדה המחוזית לשיטת מס' 17.12.84
רדנה יקלוטין 6.6.94
מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק

מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק
מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק
מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק

מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק
מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק
מס' הרישומה מס' 158 תאריך 23.3.92 להפקוק

158
19.5.93