

18.3.91

אגף ההנדסה

היטל'ר תולדורה

B114

תקנות תכנית מתאר רג/926

שינוי לתכנית המתאר רג/340 על תיקוניה

מחוז	: תל-אביב
נפה	: תל-אביב יפו
עיר	: רמת-גן
גוש	: 6128
חלקות	: 67, 377, 520, 518, 446, 445, 311, 292
גבולות התכנית	: בצפון : מגורים ג' במערב : רח' שפירא בדרום : מגורים ג'
	במזרח : רח' המתמיד - אזור שטח בי"ח "פלאלום" לשעבר ובי"ח רוט - גלילי ניר לשעבר.
שטח התכנית	: 7755 מ"ר
בעל הקרקע	: שונים
היוזם	: הועדה המקומית
עורך התכנית	: אגף ההנדסה
המקום	: רח' שפירא

1. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

תכנית זו תקרא תכנית רג/926 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מטרת התכנית

2.1 שינוי האזור מאזור תעשייה והריסת המבנים הקיימים וקביעת יעוד לאזור מגורים מיוחד הכולל בשטח פלאום לשעבר, 3 בנייני מגורים 7-9 קומות מדורגים ובהם 100 יח"ד. שטח רצפות 9762.7 מ"ר וכן בשטח בי"ח רוט.

בנין מגורים 7-8 קומות ובהם 29 יח"ד בשטח רצפות של עד 2687.8 מ"ר

2.2 הרחבת דרכים

2.3 קביעת יעוד לבנין ציבורי לצרכי חנוך ותרבות

2.4 לקבוע תנאים לשימוש בקרקע

2.5 לקבוע תקופת מקסימום לשימוש חורג בשטח בי"ח רוט עד 1 שנה לאחסנת גילי ניר.

2.6 לקבוע תקופת מקסימום לשימוש חורג בשטח מגרש זמני 1 עד 1 שנה מיום אישורה של התכנית.

2.7 לקבוע כי % 70 מהחניה הנדרשת תהיה תת-קרקעית והחניה הנוספת לא תהיה בשטח הגובל.

3. יחס לתכניות המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתר המקומית רג/340 ורג/340/ג' על תיקוניה לרבות אותן הוראות בקשר לזכות לבנות חדרי יציאה לגג.

4. פרטים ורשימת התכליות

4.1 לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית

לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכנית להלן. לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 4.2 במגרש זמני 5 בו הוקם בנין תעשיה עפ"י היתר כדין ויועד לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות, לגבי אותו אזור על פי תכנית זו מותר יהיה להשתמש בבנין לאחסנת גלילי ניר עד 1 שנה מיום אישורה של התכנית.
- 4.3 במגרש זמני מס' 1 בו הוקם בנין תעשיה עפ"י היתר כדין ויועד לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור על פי תכנית זו מותר יהיה להשתמש עד 1 שנה מיום אישורה של התכנית.
- 4.4. הבסיס לחישובי שטח הרצפות למגורים ואחוזיהבניה הם % 130 משטח המגרש נטו בהתאם לאזור מגורים ג', בתוספת אחוזי בניה על הריסת ופינוי של הבניה הקשוחה של התעשיה בשעור של 1/2 מסה"כ הבניה הקשיחה הקיימת כדין ליעוד מגורים מיוחד במבנה מדורג מעל ק' עמודים מפולשת בהתאם לטבלה המצורפת בגוף התשריט, לא כולל שטח גרעין הבנין, שטח קומה/קומות לא יעלה על % 40 משטח המגרש נטו כמסומן בתשריט.
- 4.5 החניה תהיה בהתאם לתכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר בהתאם לתקן החניה.
- 4.6 הבינוי המצורף לתכנית הינו מחייב וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בכל מגרש מגורים מיוחד על פיו.
- 4.7 השטח הפרטי הפתוח ברוחב 5 מ' במגרשים זמניים 1, 2, 5 מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש אליו הוא צמוד ולא תותר עליו כל בניה, למעט גינון וחניה, ותרשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור, בהסכמת הבעלים.
- 4.8 % 70 מהחניה הנדרשת תהיה תת-קרקעית והחניה הנוספת לא תהיה בשטח הגובל בבניני המגורים הקיימים.

5. מבנים להריסה

5.1 תנאי להפקדת התכנית הריסת כל הטעון הריסה בשטח פלאום עפ"י התשריט המצורף, למעט הבנין המסומן בצבע כחול וצבע ירוק. הבנין המסומן בצבע כחול יהרס לא יאוחר מ- 31.1.90 והבנין המסומן בצבע ירוק ישמש מבנה עזר להקמת הפרויקט החדש (חלקות 446-518).

5.2 בכל מגרש אחר יותנה היתר בניה בהריסת כל הטעון הריסה באותו מגרש בטרם יבנה הבנין החדש.

6. היטל השבחה

תכנית זו כפופה להיטלי השבחה כפי שיוטלו ע"י הועדה המקומית כחוק.

7. שטחים לצרכי ציבור

7.1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויועברו ע"ש עיריית ר"ג כחוק.

7.2 חלק מחלקה 446 - המסומנת כמגרש לבניני ציבור תמסר לעירייה ותרשם על שמה כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם ללא תמורה.

8. הוצאות עריכת התכנית יחולו על חשבון בעלי הקרקע.

9. חתומות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תל אביב

מס' תכנון 926 מס' מנדט 390/3

מס' תכנון 25290 מס' 27

מס' תכנון 380 מס' 14-5-90

מס' תכנון 389 מס' 30.7.90

מנהל תכנון
ראש הוועדה

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תש"ח:35
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי (ג)
מס' תכנון 926 / מס' מנדט 390/3
מס' תכנון 25290 / מס' 27
מס' תכנון 380 / מס' 14-5-90
מס' תכנון 389 / מס' 30.7.90

מנהל תכנון
ראש הוועדה

מס' תכנון 926 / מס' מנדט 390/3
מס' תכנון 25290 / מס' 27
מס' תכנון 380 / מס' 14-5-90
מס' תכנון 389 / מס' 30.7.90

טבלת זכויות הבנייה

מס' יחידות דיור	שטח הצפוף * כולל	חודש			מצב קיים			מצב קיים			גוש
		שטח הצפוף * כולל	מס' קומות מעל אפס	שטח מעב	מס' מעב	שטח מעב	שטח מעב	שטח מעב	שטח מעב	שטח מעב	
87	8557.4	7-9	5345	1	2545	6878	4320	4320	446	4320	
13	1205.3					1658	1077	1077	518	1077	
100	9762.7		5345		2545	8536	6226	6226	292	6264	ס"ג
29	2687.8	7-8	1250	5		2500	1250	1327	67	1327	
103	12450.5		6595		2545	11036	7476	7591		7591	ס"ג

* הצפייה לתישב שטח הרצוף למערה ורואי הצפייה
 אד 130% משהטח המעב נשן על מנת המעב ז"ל 340-ג
 צנעטפת שטח הצעות על הצפייה ורעני צועד שכל
 זל שטח צנעב למערה על כל הצפייה שכל 1
 מ"ר צנעב קצוות קצוות

מחלקת מתנס העיר

8.8
 קצוות קצוות

מרחב תכנון מקומי
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' 926
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 380
 מיום 14.5.90 החליטה לתת תוקף
 לחתימת.
 שמואל לסקר
 נחל כללי לתכנון
 תאריך 30.8.90

מרחב תכנון מקומי
 תוכנית מתאר/מפורטת מס' 926
 הועדה המחוזית בישיבתה מס' 380
 מיום 14.5.90 החליטה לתת תוקף
 לחתימת.
 שמואל לסקר
 נחל כללי לתכנון
 תאריך 19.8.90

754V