

מרחב תכנון מקומי - רמת-גן

תכנית מס. ר"ג/803/א'

שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג/803/א' שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340.
2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. להלן התשריט.
3. תשריט התכנית
התשריט המצורף לתכנית זו והערור בק.מ. 1:250 והנושא את אותו השם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.
4. מקום התכנית

מחוז	:	תל-אביב
נפה	:	תל-אביב-יפו
עיר	:	רמת-גן
גוש	:	6125
חלקות	:	202, 514
5. שטח התכנית
8,070 מ"ר.
6. יזום ומגיש התכנית
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.
7. עורך התכנית
א. גבירצמן - אדריכל.
8. בעלי הקרקע
האחים נאטימיהא.
9. מטרת התכנית
תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 כדלקמן: לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, הן בהטמח הבעלים והן שלא בהטמחם, לשנות יעדים של הקרקעות הכלולות בגבולותיה, להרחיב דרכים קיימות, לקבוע אופי הבינוי בשטח, מט' הקומות באזור המגרש המיוחד ואזור המגורים המיוחד בהתאם לשינוי, תוך הפקעות לצרכי ציבור.
10. יחס לתכנית המתאר
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, אם לא שונו בתכנית זו.
11. יחס לתכנית מפורטת בתוקף
תכניות מפורטות בחוץ גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני שתכנית זו קיבלה תוקף ולא שונו בתכנית זו, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.
12. יעודים ושימושים
 - א. היעודים של הקרקעות בהתאם לתכנית יהיו: בהתאם למסומן בגוף התשריט - מצב מוצע.
 - ב. השימושים המותרים במגרש המסומן מס. 2 - שטח מיועד לבנין ציבורי מוצע.

- ג. השימושים המותרים במגרש המגורים המיוחד המסומן במס. 1 יהיו בתי מגורים.
- ד. השימושים המותרים במגרש המיוחד המסומן במס. 3 יהיו משרדים בקומות העליונות ומסחרי בקומת הקרקע, כפי שמסומן בתשריט המצורף.

13. הוראות בניה

- א. שיטחי הבניה בתכנית סומנו במגרש המיוחד, ובאזור המגורים המיוחד.
- ב. הבניה תהיה בהתאם למסומן בתשריט.
- ג. הקווים המסמנים את הבניינים בתשריט מראים על מגמת הכוון בלבד.
- ד. מס. הבניינים למגורים: 2 - למשרדים + חנויות בקומת הקרקע: 1.
- ה. גובה בנייני מגורים-6 ק' + דירת קוטג'. גובה בנין משרדים-6 ק' כמסומן בתשריט.
- ו. קווי הבניה - כמסומן בתשריט.
- ז. מרחק מינימאלי בין הבניינים יהיה כפי שמסומן בתשריט.
- ח. אזורי הבניה - כמסומן בטבלת חלוקת השטחים לצידים וזכויות הבניה.
- ט. שטח רצפות הבניה - כולל 13.840 מ"ר בהתאם לטבלה המצורפת כנ"ל (בתשריט) לא כולל גלריה, חדרי מדרגות, מעברים, מסדרונות ופסגיים ובחוספת של שטחים לצרכי חדרי עגלות, אשפה, מקלט, חדרי מכונות למעלית על הגג, וחדר הסקה על פי הוראות ותכניות מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

י. סידורי החניה המפורטים יהיו על פי דרישות משרד התחבורה, גובה הבניינים באישור משרד הביטחון ואגף תעופה אזרחית, הסידורים התברואתיים-~~באישור מכוני-אש.~~ ~~באישור מכוני-אש.~~

Handwritten signature and initials

- 1. המגרש המסומן במס. 2 יופקע ויהפך לשטח לבנין לצרכי ציבור.
- 2. מתחת למגרשים המסומנים במס. 1, 3 יבנה חניון תת-קרקעי.

- 14. א. השטחים סביב הבניינים מיועדים למעבר חפשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות, פרט לגדר בקו רחוב ולישימושים שיאושרו ע"י הועדה המקומית לבניה.
- ב. ברשות המגרשים הנ"ל תרשם הערת אזהרה לגבי כל מגרש בדבר הזכויות הנ"ל.
- ג. לפני הוצאת היתר בניה יתחייבו הבעלים בהסכם כמפורט להלן:
 - 1. לכלול בהסכמים עם רוכשי חלקים בבנין סעיף לפיו יונבט המעבר הנ"ל.
 - 2. הפיתוח והחזקת השטחים בין הבניינים יבוצעו ע"י הבעלים ועל חשבונם.
 - 3. לכלול בתקנון הבית המשותף, באם ירשם כזה, סעיף בדבר זכויות המעבר הנ"ל.

15. ה ח נ י ו נ

- החניה לכל מגרש תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן ו/או הנחיות משרד התחבורה ולשביעות רצון מהנדס העיריה. הכניסות והיציאות ושטחי החניה יהיו בהתאם לתשריט המצורף.
- א. החניון יבוצע בתלואו בשלב א' של הבניה.
- ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור משרד התחבורה לתכנון המפורט של החניה.
- ג. ביצוע אי-תנועה ברח' מודיעין, בהתאם לתכנית תנועתית שתאושר ע"י משרד התחבורה וע"י מהנדס העיר, יהווה חלק מהתנאים להיתר בניה.
- ד. בתכנון המפורט של הפרויקט יובטח כי הכניסות להולכי רגל למסחר לא תהיינה ישירות מרחוב ז'בוטינסקי, אלא מהכיכר הפנימית.
- ה. תובטח אי-הצמדה, או מכירה של מקומות חניה למשתמשים מסוימים, על ידי רישום הערת אזהרה בטאבו.
- יחד עם זאת, בשלב היתר הבניה יש להבטיח את זמנתם של רוכשי הדירות לחניה בחניון במסגרת החוזה לרכישת הדירה.
- ו. תכניות התנועה והחניה שמספרן 2403/1 ו-2403/2 מהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

16. הוראות לחלוקה חדשה
א. מותר לבצע את החלוקה החדשה בתחום התכנית הזו לגבי השטח כולו, או חלקים ממנו הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמתם.
ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ג. שטחי המגרשים לאחר הבצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באחר, ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית הזאת.
ד. האחד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, להלן החוק.
ה. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצוינים בטבלה במצורפת בגוף התקנון ו/או בהשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.
17. רשום בספרי המקרקעין
הרשום יעשה על סמך מפות לצרכי רשום, המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.
18. רשום שטחים ציבוריים
השטחים בתכנית זו המסומנים בספרות ארעיות I II ו- 2 המיועדים לצרכי צבור ידשמו ע"י הועדה המקומית ללא תמורה על שם עיריית רמת-גן כחוק.
19. הוראות כלליות
א. הניקוז, הביוב והספקת המים יסודרו לשביעות רצונם של מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
ב. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובאי-כוחו כמו כן לבצע סידורים סניטריים ואנטי-מלאריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.
20. מס השבחה
הכנית זו תהיה כפופה להיטלי מס השבחה, כפי שיוטלו ע"י הועדה המקומית כחוק.
21. שלבי בצוע
א. התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.
ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בלשבי ביצוע, בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת.
ג. לגבי בעיות תחבורה וחניה, יהווה הקמת כל בנין מהבנינים המסומנים בןשריט שלב ביצוע ולגביו יקבעו התנאים לביצוע וההיתחייבות לכך של הבונים, בתאום עם מ.ע.צ. ומשרד התחבורה לפני מתן היתר בנייה לכל בנין לחוד.
22. כ פ י פ ו ת
הכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתכנית המתאר ר"ג/340 על תקוניה, פרט לאלו ממגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.
23. יהיה זה בסמכות מהנדס העיר לקבוע הנחיות לגבי עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים ויהיה זה בסמכותו שלא לאשר הוצאת היתר בניה לבנינים שלא עוצבו ותוכננו לשביעות רצונו.
24. מבנים להריטה
א. מבנים בשטח התכנית המסומנים להריטה (בתשריט) יפוזו ויהרסו ושיירי הפטולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם לפני הוצאת היתר בניה.

ב. המבנים המסומנים להריסה בשטח ציבורי יהרסו ע"י בעלי החלקה הנ"ל ועל חשבונם לפני הוצאת היתר בניה.

היתר בניה 25

היתר בניה ינתן רק אחרי הגשת תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 שתוכנן ע"י אדריכל בנף ומאושר ע"י מחלקת מהנדס העיר. בתכנית זו יפורטו חומרי גמר, סוגי צמחיה נפרטי בנין ונוף כשם שידרשו ע"י מחלקת מהנדס העיר.

הוצאות עריכת התכנית 26

הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 69 (12) לחוק. כולל הוצאות התכנון הוצאות הכנת מפה לצרכי רישום והוצאות רישום התכנית. בספרי המקרקעין. לא ינתן היתר בניה לפני הסדר תשלום ההוצאות הנ"ל.

דודי שמש 27

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

אנטנות לרדיו ולטלביזיה 28

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

מדינת ישראל / משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
תל אביב

אני מאשר שמטת מנדוזה זו מתאימה לתכנית מס' 903/21 שמוסמך מרדכי כהנא יו"ר הועדה המחוזית

בדקאמ 11.7.82 תאריך 91.9.82
 אישר את המסמך לפני אישור החלוקה ויש להגישו בלבד ואין מוטעם להסתייג ממנו

מדינת ישראל / משרד הפנים
 חתם התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 פנחס תליאביב

התכנון מקומי מס' 803
 תוכנית המבנה/מבוססת מס' 175
 תוכנית המבנה/בישיבתה מס' 175
 החליטה לגבי תוקף 19.7.82

מרדכי כהנא
 יושב ראש הועדה

סגן מנהל סליל לתכנון
 בדקאמ 11.7.82 תאריך 91.9.82

חתימות וחתימות

Amin Nissimi
AMIN NISSIMI

חתימת בעל הקרקע

חתימת יו"ם ומגיש התכנית

[Signature]
מגיש התכנית

חתימת עורך התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
תל אביב

התכנית מס' 99
 תוכנית המבנה/מבוססת מס' 175
 תוכנית המבנה/בישיבתה מס' 175
 תאריך 11.7.82
 תאריך 27.9.82

מגיש התכנית
 עורך התכנית

במחלוקה מס' 335 מיום 28.1.80
 במחלוקה מס' 351 מיום 22.12.80
 מן ועדה 127 מיום 27.9.82