

12.6.89
 תכנית מוקדמת
 4

5-1844

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ר מ ת - ג ן

תכנית שינוי למתאר מס' ר"ג/867

שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 / ג'

מדינת ישראל / נתיבי הנעים
 חוק התכנון והבניה ותכנון האזור
 נחלקו בתל-אביב

נורחב ונכונן י"א ר"ג א'
 תוכנית מוקדמת/מפורטת לר"ג א'
 הועדה הממונה על בישור
 אישור 10.4.89 החלטת
 מרדכי כהן
 יושב ראש הועדה
 יוסף הירש
 יושב כללי לתכנון
 תאריך 28.3

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי למתאר מס' ר"ג/867 שינוי לתכנית מתאר, ר"ג/340/ג'.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.

3. תשריט התכנית:

התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בקנ"מ 1:1250 והנושא את אותו השם יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, בכל הענינים הכלולים בתכנית זו.

4. מקום התכנית:

מחוז : תל-אביב
 נפה : תל-אביב - יפו
 עיר : רמת-גן
 גבול במערב : התכנית גובלת בקצה בגבול שיפוט רמת גן עם גבעתיים.
 גוש : 6128
 חלקות : 535, 533, 620, 622, 626, 628, 661, 663, 671, 676, 677.
 רחובות : תרע"ד, תרפ"ד, דב וצבי.

5. שטח התכנית:

כ-20,644 מ"ר

6. יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך נתיבי הנ"א
 כח' תכנון ופתוח

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

7. עורך התכנית:

יסקי ושות' אדריכלים - א. יסקי, י. גיל, י. סיון.
8. בעל הקרקע:

חלקות 533, 535, 661, 663, 676 - חב' " אלרם ", חלקות 620, 622, 628 מנהל
מקרקעי ישראל וחלקות 671, 677 עיריית רמת גן.
9. מטרת התכנית:

תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/340, ר"ג/340/ג ו-
ר"ג/340/ג1 כדלקמן:
א. לתכנן מחדש, לאחד ולחלק את השטח המוגדר בסעיף 2 דלעיל.
ב. קביעת אזור מגורים מיוחד כמסומן בתשריט כדלקמן: ע"י תכנון שכונת
מגורים עד 203 יח"ד ויחידה מסחרית עד 300 מ"ר. בבנינים בני 5 קומות
ע"ע, 6 קומות ע"ע, ו-8 קומות מעל קומה מסחרית, ובשטח רצפות של
20,720 מ"ר, הכל כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי, שטח לבנין צבורי
לשימושים הבאים: גן ילדים, מעון, מרפאה, ספרייה. שטח ציבורי פתוח, שטח
פרטי פתוח הכולל בריכת שחיה וקביעת דרכים.
ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפות המגורים, שטחי הבניה, גובה הבנינים,
המרווחים בין הבנינים וקווי הבנין בכל מגרש ולכל בנין כמסומן בתשריט
ובנספח הבינוי.
ד. קביעת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' לסימן ז' לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

10. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית ר"ג/340, ר"ג/340/ג,
ר"ג/340/ג1 על תקוניה, להלן תכנית המתאר, אם לא שונו בתכנית זו.

11. יעודים ושימושים:

א. היעודים של הקרקעות שבהתאם לתכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט, מצב
חדש.
ב. השימושים המותרים במגרש הפרטי הפתוח יהיו לבריכות שחיה, לשימוש דיירי
הבתים השכנים, הווה אומר מגרשים I ו-II ארעיים וחלקה 676.
ג. השימושים המותרים במגרש לבנין ציבורי יהיו מתוך רשימת השימושים
הקבועים בתכנית המתאר ר"ג/340, עפ"י החלטות מוסדות התכנון: גן ילדים,
מעון, מרפאה, ספרייה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
ד"ר יעקב גולן
סמ' הכנון ופתוח

12. הוראות הבניה:

א. זכויות הבניה הן עפ"י טבלת זכויות הבניה שבתשריט, סה"כ שטח הבניה
20,720 מ"ר. מהם עד 300 מ"ר ליחידה מסחרית באם, תבנה היחידה המסחרית
לתרת הבניה למגורים תהיה עד 20,300 מ"ר בלבד. סה"כ יחידות הדיור בשטח
התכנית לא יעלה על 203.

16/4/99

ב. שטח רצפות הבניה - בהתאם לטבלת זכויות הבניה שע"ג התשריט, לא כולל: בקומת קרקע ומרתף: ח' כניסה, מחסן לדיירים עד 8% משטח הדירות, שטחים למקלט תת-קרקעי, חדרי מכוונות והסקה, עגלות אשפה, שטחים לחניה וכן במגרש מס' I מבנה בשטח של עד 120 מ"ר למלתחות ושרותי הבריכה. בקומת המגורים: גרעין ח' מדרגות, פירים לצנרת ומעליות, שטחי גג חלקי הבנויים מעל שטחים הכלולים בשטחי הרצפות (בבניה מדורגת שאינם מקורים), הבלטות לצרכי גינון שרצפתן מוגבהת או מונמכת ממפלס רצפת הדירה. בקומת הגג: חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לדירה, חדרי מכוונות, מיכל מים ומתקנים לאנרגיה סולרית.

ג. קוי הבניה והבינוי: בתשריט הבינוי הם חלק בלתי נפרד מהתכנית. צורת הבנינים ניתנת לשינויים לא מהותיים באישור הועדה המקומית. גובה הבנינים הוא מכסימלי, קוי הבניה והמרווחים הם מינימליים בהתאם למסומן בתשריט. ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש המיועדים למגורים ולהקטין את גודל היחידה המסחרית, כל זאת עד 10% משטח הבניה לכל מגרש הרשום בטבלת זכויות הבניה שע"ג התשריט ובתנאי שסה"כ בכל מקרה תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח מגרש נטו וסה"כ יח"ד לא יעלה על 203 וסה"כ שטח הבניה לא יעלה על 20,720 מ"ר.

ד. בשטח פרטי פתוח מותר להקים בריכת שחיה.
ה. שטח לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח:
הוראות הבניה לפי תכנית המתאר ר"ג/340, ר"ג/340 ג ו-ר"ג/340/ג/1 על תיקוניה.

13. נגישות וחניות מכוניות:

- א. הנגישות למגרשים ופתרון בעיות התנועה והחניה יעשו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. פתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית הבניה שתאושר ע"י מהנדס העיר בנפרד לכל בנין.
- ג. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) ובאישור מהנדס העיר.
- ד. שטח החניה המיועד למגורים במגרש מס' I יהיה תת קרקעי.
- ה. חניה לשטח המסחרי וכן הפריקה והטעינה תהיה במפרץ חניה שברחוב דב (מס' 26).
- ו. נספח התנועה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים תחבורתיים לא מהותיים יאושרו על ידי משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריה ולא יחשבו שינוי לתכנית זו.
- ז. 1) תנאי להיתר בניה למגרש מס' I יהיה ביצוע הרחבת הדרך ברח' דב.
2) תנאי להיתר בניה לבנין הראשון במגרש מס' II יהיה ביצוע הדרך החדשה בהמשך רח' צבי.
3) לא ינתן היתר בניה לבריכת השחיה אלא רק לאחר שתבוצע החניה והנגישות עפ"י נספח התנועה המהווה חלק מהתכנית.

14. תכנית פיתוח:

- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פתוח לכל מגרש בנפרד.
- ב. תכנית פיתוח הכוללת: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים ושבילים, שטח מגוון, סידורי אשפה וכו'.
- ג. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
- ד. הוצאות ביצוע תכנית הפתוח תהיה על חשבון בעלי הקרקע כולל השטחים הציבוריים הפתוחים.

משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון
לדף פיתוח
כת"ר תכנון ובניה

15. מס השבחה :

תכנית זו כפופה להיטל השבחה.

16. זמן ושלבי ביצוע:

- א. התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק.
- ב. מותר יהיה לבצע את הבניה בשלבי ביצוע, בהתאמה לתכנית הכללית המאושרת. כל בנין ובנין יהווה שלב ביצוע נפרד בפני עצמו, לגבי כל שלב ביצוע יקבעו התנאים לבצוע וההתחייבויות לכך של הבונים בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.
- ג. לגבי בעיות התחבורה וחניה יהווה הקמת בנין מהבנינים המסומנים בתכנית בתאום עם מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- ד. הפתוח יעשה לכל בנין במקביל לבצועו.

17. הוראות לחלוקה חדשה:

- א. מותר לבצע את החלוקה החדשה בתחום התכנית הזו לגבי השטח כולו, או חלקים ממנו בהסכמת הבעלים.
- 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 באתר, ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.
- ד. האחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו/או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

18. 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.

19. רשום שטחים צבוריים:

השטחים בתכנית זו המסומנים בספרות ארעיות רומיות המיועדים לדרכים, לש.צ.פ ולבנין ציבורי יופקעו ע"י הועדה המקומית כחוק. הדרכים ירשמו ע"י העיריה.

20. 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.

21. כפיפות:

- תכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתכנית המתאר ר"ג/340, ר"ג/340/ג ו- ר"ג/340/ג1 על תיקוניה, פרט לאלו ממגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

22. מהנדס העיר יקבע הנחיות לגבי העצוב הארכיטקטוני של הבנינים, מהנדס העיר רשאי שלא לאשר הוצאת היתר בניה לבנינים שלא עוצבו ותוכננו עפ"י ההנחיות. חומר גמר הבנין מחומרים עמידים לפי אישורו של מהנדס העיר.

23. מבנים להריסה:

- מבנים בשטח התכנית המסומנים להריסה בתשריט יפונו ע"י הבעלים ועל חשבונם ויהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם לפני הוצאת כל היתר בניה, ולא יאוחר מתום תקופת השימוש החורג שנקבעה בסעיף 24 להלן.

24. תקופת מקסימום לשימוש חורג ולבנינים חורגים:

- לגבי כל הבנינים המצויים בחלקות שבמסגרת התכנית והמשמשים למפעלי תעשיה נקבעת בזאת תקופת מקסימום של עד 3 שנים מיום אישור התכנית למתן תוקף לשימוש חורג בבנינים למטרת מפעל תעשייתי. תקופה זו נקבעת בהסכמת בעלי הקרקע בהתחשב במבחנים הקבועים בסעיף 180-181 לתיק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. לא תינתן תעודת גמר ולא יהיה כל איכלוס (חיבור חשמל ומים) לבניני המגורים לפני הריסת כל המבנים החורגים הקיימים (לתעשיה וכו') והפסקת השימוש לתעשיה בקרקע.

