

20.3.94  
4/11/94

תאריך - 9 במרץ 1994 .

מרחב תכנון מקומי רמת-גן  
תכנית מתאר ומפורטת מס.ר"ג 890  
שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג 340  
ותכנית מפורטת מס' ר"ג 561.

1. מקום.

מחוז: תל-אביב.  
נפה: תל-אביב-יפו.  
גוש: 6127.  
חלקות: 519,947,695, וחלק מ-949.  
רחובות: בין הרחובות ז'בוטינסקי, בית חורון, החשמונאים.

2. שטח התכנית.  
4861 מ"ר.

3. תחולת התכנית.  
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת. (להלן התשריט).

4. תשריט התכנית.  
התשריט המצורף לתכנית זאת והערוך בק.מ. 1:250 והנושא את אותו שם וכן תכנית הבינוי יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זאת בכל העניינים הכלולים בתכנית זאת.

5. בעלי הקרקע  
חלקה 519 - דן תדמור השקעות בע"מ.  
חלקה 695 - קליפטון אוברסיז (ישראל) בע"מ.  
חלקות 949,947 - עיריית רמת גן.

6. יוזם התכנית.  
עיריית רמת-גן.

7. עורך התכנית.  
א. גבירצמן מתכננים בע"מ.

8. מטרת התכנית.  
א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת בתי מגורים ע"י קביעת מגבלות בניה: על השטח במגרש 1 יבנה - בית מגורים בן 12 קומות + קומה מפולשת + 2 קומות מרתף סה"כ שטחים עיקריים - 5126 מ"ר  
סה"כ שטחים משניים - 4670 מ"ר  
על השטח במגרש 3 יבנה בית מגורים בן 8 קומות + קומת מסחר + 2 קומות מרתף.  
סה"כ שטחים עיקריים - מגורים - 1710 מ"ר.  
מסחר - 400 מ"ר.  
סה"כ שטחים משניים - 2244 מ"ר.  
ב. הגשת נספח בינוי ונספח חניה.

ג. מיקום חניון ציבורי מתחת לאזור המיועד לשטח צבורי פתוח (מגרשים 6,7) ומתחת לחלק מהמגרש המיועד לדרך משולבת (מגרש 5). בשטח של 2610 מר' שטחים עקריים 110 מר' שטחים משניים ד. הגדרת שטח פרטי פתוח, וזיקת הנאה לצבור. ה. הפרשת שטחים לצרכי ציבור.

9. יחס תכניות אחרות.  
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מתאר ר"ג 340 ולתכנית מפורטת ר"ג 561.

10. ציונים בתשריט.  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. טבלת שטחים.

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח ב %	שטח במ"ר	שטח ב %	שטח במ"ר	
38.34%	1864	48.63 %	2364	אזור מגורים מיוחד
17.64%	857	-	-	אזור מגורים מיוחד + חזית מסחרית
28.74%	1397	16.58 %	806	שצ"פ
6.52%	317	17.15 %	834	דרך
8.76%	426	-	-	דרך משולבת
-	-	17.64 %	857	אזור מסחרי א'
100 %	4861	100 %	4861	סה"כ

12. עבלת שטחים וזכויות בניה.

שטח בניה	שטח שטחים	שטחים קבילים (בין)										שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר			
		שטחים קבילים					שטחים קבילים										
		שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר				שטח מותר		
500	3000	400	400	200	260	2140	275	5126	48	5126	2	1864	1	1710	1864	1	
700	700				150					1							
6016	890				650		275	5126	48	5126	42	1864	1	1710	1864	1	
80	80			30	50					1							
530	4670	400	400	230	1110	2140	275	5126	48	5126	2	1864	1	1710	1864	1	
2050	1714				60	1654				2							
60	130			30	100		47	400		1							
4354	340				240		199	1710	20	1710	8	857	3				
	60			30	30					1							
	2244			60	430	1654	246	2410	400	20	1710						

שטח בניה	שטח שטחים	שטחים קבילים (בין)										שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר			
		שטחים קבילים					שטחים קבילים										
		שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר						
426																	
1794	80																
500	30																
2320	110																

שטח בניה	שטח שטחים	שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר	קצב קולט			שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר
					שטח מותר	שטח מותר	שטח מותר			
5126	1501	1864	48	1864	1	1501	2364	2502	695	
			48		1					
					7	500	138			
					2	138				
1710-400	657	138	20	138	3	657	857	1036	519	
					4	138				
					5	426	517	517	947	
					6	897	806	806	947	
6836-400						4861		4861	303	

13. הוראות בניה.

- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתשריט, כפופה להערות הרשויות (הג"א, כיבוי אש, וכו'), וניתן יהיה לשנות שינויים לא מהותיים בתאום עם מהנדס העיר ובלבד שישמרו קוי הבנין וגבהי הבנינים.
- ב. הוצאת התר בניה מותנת בפירוונות אקוסטיים על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירית רמת גן.
- ג. קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ד. חומרי גמר על פי דרישת מהנדס העיר.
- ה. היתר הבניה לבנין במגרש מס' 1 יותנה בהקמת החניון כשלב א' והריסה ופינוי המבנים הקיימים בשטח.
- ו. בשטח הפרטי הפתוח לא תותר כל בניה ותירשם זיקת הנאה לצבור.
- ז. בבנין במגרש 3 לא תותר יציאה לגג מעל לקומה 8 שהיא קומה חלקית.
- ח. בבנין במגרש 3 גובה קומה מסחרית לא יעלה על 4 מטר.
- ט. בבנין במגרש 1 גובה קומה מפולשת לא יעלה על 4 מטר.

14. א. זכויות מעבר, זיקות הנאה הבטחת הזכויות.

- הכניסה לחניון הציבורי ולחניון הפרטי בחלקה 695 תהיה דרך חלקה 943 ולא מהרחוב המשולב ולכן:
- תירשם לטובת הצבור זיקת הנאה - זכות מעבר בחלקה 943 (לפי תקנות מפורטת ר"ג 1021) לטובת חלקה 947 ו-949 (חניון ציבורי) וחלקה 695, בגוש 6197.
- ב. תירשם זיקת הנאה לצבור. זכות מעבר בשטח פרטי פתוח מגרש זמני א'.

15. חניות.

- א. בתוכנית זו ייבנה חניון ציבורי תת קרקעי ל-80 מקומות חניה כפי שמופיע בנספח החניה הרצ"ב ע"ח בעלי החלקה 695 בהתאם להסכם בין העיריה ובעלי הקרקע.
- ב. החניון יהיה פתוח לכלל הצבור ולא יוקצו מקומות חניה שמורים לגורם פרטי או עסקי כלשהו. הועזה המקומית תנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח את שמוש הצבור בחניון, כאמור לעיל.
- ג. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן חוק התכנון והבניה ובהתאם לדרישת העיריה לפי הגבוה ביניהם.
- ד. ניתן יהיה לעשות שינויים פנימיים בחניון באשור הועדה המקומית בלבד.
16. תוכניות פתוח, הוצאות הפתוח בתחום התכנית, יחולו על בעלי הקרקע או חליפיהם, בהתאם לתוכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

17. שלבי ביצוע.

- א. תנאי להיתר בניה למגרש מס' 1 יהיה הקמת החניון הציבורי בשלב א' והריסת ופיונוי הבנינים הקיימים על השטח.
- ב. בנית החניון והגינה הציבורית תתבצע מיד אם אשור תכנית ר"ג 890.

- .18 רישום השטחים הציבוריים.  
מגרש מס. 2 (חלק מחלקה 695) בשטח של 138 מ"ר.  
מגרש מס' 4 (חלק מחלקה 519) בשטח של 179 מ"ר.  
מגרש מס 7 (חלק מחלקה 695) בשטח של 500 מ"ר.  
יועברו ויירשמו ע"ש עיריית רמת גן כחוק.
- .19 זמן ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
- .20 כפיפות:  
תכנית זו כפופה לתוכנית המתאר ר"ג/340 על  
כל תיקוניה, ולר"ג/561 כל עוד לא שונו ע"י תוכנית זו.
- .21 חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

קליפטון אוברסייז (ישראל בע"מ)  
CLIFTON OVERSEAS (ISRAEL LTD)

חתימת היוזם:

חתימת עורך התכנית:

א. גורצמן מתכננים בע"מ

**התקנת המקומות לתכנון ולבניה - תנאים**  
 תכנון מס' 890 תכנית מוקדמת מס' 340/5, 561  
 תנאים להחלטת הוועדה המחוזית מס' 87 תוו"מ 12.1.92 מס' 21' א' וק"מ 22.1.92  
 תכנון מס' 530 תנאים להחלטת הוועדה המחוזית מס' 513 תוו"מ 10.1.94 מס' 10  
 מס' 513 תוו"מ 10.1.94 מס' 10

(כ. 8)  
(תרג-890)

מחוז תל-אביב  
 תשכ"ה-1965

אישור תכנון מס' 890/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11/6/94 לפי תכנית התכנית.  
 סקר  
 זווית  
 9/6/94