

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תכנית מפורטת מספר רג/678 א'
 שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/678
שינוי לתכנית מתאר מס' רג/340

1. מקום התכנית:

מחוז:	תל-אביב
נפה:	תל-אביב-יפו
עיר:	רמת-גן
גוש:	6186
חלקות:	2, 3 (חלק), 8 (חלק), 13, 15 (חלק), 194 (חלק), 200, 203.
רחובות:	הגאון אליהו, חזון איש, אילת, תרצה, והמשך הרכסים ומוצא בקצותיהם המזרחיים.
שכונה:	מרום-נוה (פרקס מרגושט).

2. התכנית:

התכנית תיקרא "תכנית מפורטת מס' ר"ג/678 א' - שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/678, ושינוי לתכנית מתאר מס' רג/340".

3. שטח התכנית:

150,674 מ"ר.

4. גבולות התכנית:

הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

5. התשריט:

5.1 התשריט, המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

5.2 התשריט כולל גם את תשריטי הבינוי והחתיכים, דהיינו:

- 5.2.1 תשריט כללי.
- 5.2.2 תשריט גגות.
- 5.2.3 תשריט תכנית שלב א'.
- 5.2.4 תשריט תכנית שלב ב'.
- 5.2.5 תשריט תכנית שלב ג'.
- 5.2.6 תשריט תכנית במפלס הכביש המשך רחוב הירדן.
- 5.2.7 תשריט תכנית במפלס החניה.
- 5.2.8 תשריט חתך א-א.
- 5.2.9 תשריט חתך ב-ב, ג-ג.

5.3 התשריטים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6. בעלי הקרקע, יזמי התכנית ועורכיה:

6.1 בעלי הקרקע הם מינהל מקרקעי ישראל, עיריית רמת-גן והחברות.

הגדרת המונח "החברות", בכל מקום בו הן נזכרות בתכנית זו, הם הבעלים הרשומים של חלקות 2, 13, 15, 200 ו-203 בגוש 6186, כמפורט להלן:

חברת גוש 6186 חלקה ממש אחד בע"מ
חברת גוש 6186 חלקה תפארת שנים בע"מ
חברת גוש 6186 חלקה הדר שלוש בע"מ
חברת גוש 6186 חלקה מאור ארבע בע"מ
חברת גוש 6186 חלקה חזות חמש בע"מ
כל החברות הנ"ל, ביחד או לחוד, ייקראו להלן: "החברות".

6.2 יזמי התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה, רמת-גן, בהסכמת החברות.

6.3 עורך התכנית:

אדריכל י. רכטר, אדריכל ג. הלר.

7. מטרות התכנית:

7.1 לקבוע שטח מסחרי במפלס שמתחת למפלס הכר הציבורית.

7.2 לקבוע שלבי ביצוע של רחוב הירדן בין רחוב נגבה לבין רחוב תרצה.

7.3 לקבוע העמדת בנינים שונים באיזורי המגורים.

7.4 לקבוע מגרש לבנין ציבורי לתכנון בעתיד (A).

7.5 לקבוע את השטח שממערב לרחוב הירדן ומעליו לשטח לתכנון בעתיד, כמסומן בתשריט.

7.6 ביטול דרך השרות ויצירת תוואי חדש לדרך השרות בחלק הדרומי של המגרש המסחרי המיוחד ולגישה לבנין ציבורי (A).

8. דרכים:

- 8.1 השטחים המסומנים בתשריט 5.2.1, בצבע אדום, הם שטחי דרכים צבוריות.
- 8.2 הדרכים המסומנות בתשריט הכללי במספרים ארעיים \sqrt{V} וצבועים באדום עם מסגרת אדומה, יהיו דרכים פרטיות המובילות אל החניון התת-קרקעי וממנו. בדרך הצפונית ייבנה קיר למיגון אקוסטי לכוון הבניינים הקיימים.
- 8.3 כביש רחוב הירדן לא יבוצע בשלב זה בשלמותו. תבוצע סלילת הכביש מרחוב נגבה עד למגרש המסחרי המיוחד במפלס הקרקע הקיים, לפי התשריט. כן תבוצע סלילת הכביש מרחוב תרצה עד למרכז המסחרי המיוחד במפלס הקרקע הקיים, לפי התשריט. קטע הכביש המחבר את שני הקטעים הנ"ל לא יבוצע לפני אישור התוכנית המפורטת שתוכן לגבי השטח המסומן לתכנון בעתיד, ושתכלול גם את תכנון הכביש.
- תכנון קטע זה יבוצע במסגרת התוכנית המפורטת החדשה. אם יוחלט בכל זאת על סלילת הכביש לפני הכנת התוכנית החדשה, יסלל הכביש במתכונתו הקיימת, כולל הקרוי עפ"י תכנית ר"ג 678 המאושרת.

9. בריכת השחיה:

השטחים המסומנים בתשריט, באותיות א' ו-ב', בצבע ירוק ובמסגרת ירוקה, יהיו שטח פרטי פתוח ויועדו לבריכות שחיה ושירותיהן, כפוף לאישור הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.

10. שטחי חניה באזורים מסחריים:

- 10.1 מקומות החניה יהיו מעל לפני הקרקע או מתחתיה, בהתאם לאישורן של הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- 10.2 בכל מקום שמקומות החניה יהיו תת-קרקעיים, גובה נטו של כל אחת מקומות החניה יהיה כ-2.2 מ', אלא אם יאושר גובה אחר, למקרים מיוחדים, ע"י הועדה המקומית. אוורור קומות החניה ייפתר באמצעים טבעיים, או ע"י אוורור מאולץ.
- 10.3 מתוך כלל מקומות החניה, שבשטחי החניה, ייועדו 150 מקומות חניה, בלתי מוגדרים, לשימוש ציבורי. ייערך חוזה, בין העירייה לבין חברת חנייה ואחזקת שטחי החניה בדבר זכות השימוש בשטחי החניה לצורכי חנייה ציבורית באיזור המסחרי, בשטח לתכנון בעתיד, לגבי 150 מקומות החנייה הנ"ל, נגד תשלום על-פי תעריף מיוחד שייקבע כפי שיוסכם בחוזה, ובהעדף הסכמה לגבי גובה התעריף הנ"ל, יימסר העניין לבורר.

- 10.4 שטחי החנייה ייבנו על-ידי החברות, על חשבונן, כפוף להוראות מהנדס העיר ובאישור משרד התחבורה.
- 10.5 תפעול שטחי החנייה וההסדרים בו, בגין האמור בפיסקא 10.3 לעיל, יהיו בהתאם לתקנון מיוחד, כפוף לאישור העיריה. שינויים בתקנון זה יהיו בהסכמת העיריה ובאישורה.
- 10.6 גובה השטחים התת-קרקעיים שיועדו לטעינה ולפריקה באיזור המסחרי, ייקבע באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה במסגרת היתרי הבניה.
11. שטחי חניה באזור המגורים:
החניה לכלי רכב באזור המגורים תבוצע על-ידי החברות ועל חשבונן, לפי קביעות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
12. פיתוח השטחים בתחום התכנית:
עבודות הפיתוח שבתחום התכנית, כגון: כבישים, מדרכות, שבילים להולכי-רגל, תאורה, ריהוט רחוב, תיעול ושרוחים בתחום התכנית, אספקת רשתות המים, הביוב וכיו"ב - יבוצעו ע"י החברות ועל חשבונן, בהתאם לשלבי הביצוע ובאישור מהנדס העיר. הפיתוח יתחיל עם תחילת כל שלב בניה ויסתיים עם סיום כל שלב הבניה.
האמור לעיל אינו גורע מהוראות סעיפים 17, 18.
הוצאות ביצוע הפיתוח בהתאם לתוכנית ר"ג/678.
13. מקלטים מתחת לשטח ציבורי:
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר מקלטים וחניות מתחת לדרכים ציבוריות ומתחת לשטחים ציבוריים.
14. פיתוח שטחים ושרותים מחוץ לתכנית:
פיתוח השטחים והשרותים מחוץ לתכנית, הנובעים מביצועה של התכנית, כגון: הרחבת דרכים וסלילתן, שינויים ברשת הביוב והניקוז, המים והמאור בדרכים, דמזורים וכל שינויים שיהיו בשטחים שמחוץ לתכנית, עקב אישורה וביצועה, כולל בצוע הוראות משרד התחבורה כמפורט בסעיף 17 להלן, יבוצעו כדלקמן:
- 14.1 כבישים ותאורה:
פיתוח הדרכים המפורטות להלן, לרבות סלילתן כדי רוחבן המלא, התקנת התאורה בהן או ביצוע שינויים בתאורה הקיימת והסדרת הצמתים כמפורט להלן, ייעשו ע"י החברות ועל חשבונם.
להלן, רשימת הרחובות לגביהם יש לבצע העבודות:
- 14.1.1 רחוב נגבה - הקטע מרחוב בן-אליעזר עד רחוב הירדן.
- 14.1.2 רחוב הירדן - הקטע מרחוב אלון שדה עד רחוב נגבה.
העיריה תשתף בהוצאות בשעור 50%.

14.1.3 רחוב ירושלים - הקטע מרחוב חזון איש עד לרחוב הרא"ה.

14.1.4 רחוב הגאון אליהו

14.1.5 רחוב חזון איש - הקטע מרחוב ירושלים עד רחוב נגבה יורחב לשני מסלולים. המסלול המערבי, מחצית הרחוב, יבוצע ע"י החברות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העיריה תבוא בדברים עם עיריית בני-ברק, ע"מ שתשתתף בסלילת המסלול המזרחי, המחצית השנייה של הרחוב, באופן שיהא ניתן לבצע את סלילת הכביש במלואו.

14.2 הסדרת צמתים:

כל ההוצאות שתדרשנה לביצוע הסדר צמתים המפורטים להלן, לרבות התקנת רמזורים במיחז הצורך, ועפ"י דרישות התכנון והמוסדות המוסמכים, תאורה וכו', יחולו על החברות. להלן פירוט הצמתים:

14.2.1 צומת הרחובות ההגנה - בן-אליעזר - דרך-נגבה - חזון-איש.

14.2.2 צומת רחובות נגבה - פנקס.

14.2.3 צומת רחובות נגבה - הירדן.

14.2.4 צומת רחובות חזון-איש - הרב-לוין - רחוב פנימי בפרוייקט.

14.2.5 צומת רחובות חזון-איש - כניסה לבית-הקברות - ורחוב פנימי בפרוייקט.

14.2.6 צומת רחובות חזון-איש - הגאון-אליהו.

14.2.7 צומת הרחובות חזון-איש - ירושלים.

14.2.8 צומת רחובות ירושלים - תרצה.

14.2.9 צומת רחובות הירדן - הגאון-אליהו - רחוב פנימי בתכנית.

14.3 הסדרת ו/או הרחבת דרכים שתבוצע ע"י העיריה:

14.3.1 רחוב נגבה - הקטע מרחוב הירדן עד רחוב הרא"ה.

14.3.2 רחוב בן-אליעזר

14.4 הוראות כלליות:

14.4.1 עבודות הפתוח בשטחים אשר מחוץ לתכנית, כמפורט לעיל, יבוצעו עפ"י שלבי ביצוע שיהיו צמודים לשלבי הביצוע בבניה.

14.4.2 שלבי הביצוע של הדרכים הפנימיות שבתחום התכנית ומחוצה לה יעשו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בהסכמת החברות ובאשור משרד התחבורה.

14.4.3 כל העבודות יבוצעו עפ"י תכניות ומפרטים, שייעשו בתאום בין העירייה ובין החברות, באישור משרד התחבורה ומוסדות אחרים, עפ"י החוק.

15. לוח חלוקת הקרקע:

שטחי הקרקע ופרטי השימוש בהם מובאים כדלקמן:

סימון	שטח	שטחים לשימוש ציבורי	15.1
H+16+11	מ"ר 34816	שטח צבורי פתוח	15.1.1
A	מ"ר 3579	מגרש לבנין צבורי לתכנון בעתיד	15.1.2
15	מ"ר 25054	דרכים	15.1.3
C	מ"ר 12483	בתי ספר	15.1.4
B	מ"ר 2400	גני ילדים	15.1.5
E	מ"ר 1558	גן ילדים ובית כנסת	15.1.6
D	מ"ר 3016	מגרש לגן ילדים ומרפאה	15.1.7
I		ככר מעל מעברים מקורים (1538 מ"ר)	15.1.8 *
8+17	מ"ר 2390	טיילת להולכי רגל	15.1.9
G	מ"ר 561	דרך משולבת ומעליה ככר צבורית	15.1.10
		ככר צבורית מעל מגרש מסחרי	15.1.11 *
22+2		מיוחד קיים (3447 מ"ר)	
		90842 (מ"ר) 85,857 * =====	
		שטחים לשמוש פרטי	15.2
18+א13	מ"ר 35495	מגרש למגורים	15.2.1
א+ב	מ"ר 4899	שטח פרטי פתוח	15.2.2
	מ"ר 245	כבישים פרטיים	15.2.3
	מ"ר 1538	מעברים מקורים מתחת למפלט הככר	15.2.4
		מגרש מסחרי מיוחד ומעליו ככר	15.2.5
	מ"ר 3447	ציבורית	
	מ"ר 45,624 =====		
		שטחים לתכנון בעתיד	15.3
	מ"ר 14129	מגרש לתכנון בעתיד	15.3.1
		המשך רחוב הירדן ומעליו שטח	15.3.2
14	מ"ר 5064	לתכנון בעתיד	
	מ"ר 19,193 =====		
	מ"ר 150,674 =====	סה"כ כללי	

* מגרש מסחרי מיוחד שגגו מהווה ככר צבורית. ראה סעיף 25.3.2 בתכנית. שטחי הקרקע בתכנית 678 א' הם לפי מדידה של מודד מוסמך.

16. שטחי הבניה והוראות הבניה:

הבנינים ייבנו בשטחי הרצפות להלן, בהתאם ליעודים שנקבעו בתכנית זו:

16.1 מגורים:

- 16.1.1 בשטח התכנית, מזרחה מרחוב הירדן, ייבנו 890 יחידות דיור למגורים, בהתאם לתשריטי הבינוי.
- 16.1.2 שטח כולל של רצפות התכנית יהיו 103,240 מ"ר, לפי חישוב של 116 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. התוספות בבנין, כגון: מעלית, חדר מדרגות ומרפסות לא יעלו על שטח של 30% משטח של 100 מ"ר לכל דירה.
- 16.1.3 גובה הבנינים, כמסומן בתשריט הבינוי, המצורף לתכנית.
- 16.1.4 המרחק הקטן ביותר בין בניני המגורים ובין המגרש הצבורי הפתוח יהיה לא פחות מאשר 5 (חמישה) מטר.
- 16.1.5 תשריט לעיצוב גדר, בין בניני המגורים ובין המגרש הציבורי הפתוח, יוכן בתיאום עם מנהל הלשכה המחוזית לתכנון ועם מהנדס העיר.
- 16.1.6 בחלקים הנמוכים של הבנינים ייבנו 4 (ארבעה) אולמות למועדונים, לדיירים, על ידי החברות ועל חשבונן, בהתאם לתכניות הבניה המפורטות ומיפרטים שייקבעו על ידי מהנדס העיר, בכפוף להוראות תכנית מתאר רג/340 על תקוניה.

16.2 מגרשים מסחריים:

- 16.2.1 המגרש המסחרי המיוחד ייבנה בהתאם לתכנית הבינוי.
- 16.2.2 מגרשים בשטחים המיועדים לתכנון בעתיד - שטחי הבניה ויעודיהם יהיו כפי שייפורט בסעיף 16.3 להלן.

16.3 שטח לתכנון בעתיד:

- 16.3.1 השטח המיועד לבניני משרדים ומסחר בתכנית המופקדו ממערב לרחוב הירדן ומעליו, כמסומן בתשריט, הינו שטח המיועד לתכנון בעתיד ובגיננו תוכן תכנית מפורטת.

16.3.2 חלוקת 46,000 מ"ר, הקיימים בתוכנית שבתוקף, חהיה לפי החלוקה כדלקמן:

מקום	מס' יח"ד או שטח	שטח יח"ד במ"ר	סה"כ שטח רצפות כולל
שטח לתכנון בעתיד ממערב לרח' הירדן ומעליו	180 יח"ד מגורים	120	21,600
ממזרח לרחוב הירדן	890 יח"ד מגורים המאושרים ב-ר"ג/678	תוספת 16 מ"ר לכל יח"ד	14,400
שטח לתכנון בעתיד	10,000 מ"ר מסחרי/משרדים	(כולל 3,000 מ"ר קיים)	10,000
סה"כ			46,000

16.3.3 יש לכלול בשטח לתכנון בעתיד את זכויות השטח המיועד לשימוש ציבורי, כפי שנקבעו בתוכנית רג/678 שבתוקף. כל זאת במסגרת התכנית המפורטת לשטח לתכנון בעתיד.

16.3.4 ייעוד המגרש לבנין ציבורי לתכנון בעתיד (A) ייקבע על-ידי הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית. הכר הצבורית בתכנית תחובר עם הבנין הצבורי כמגומן בתשריט באות G1.

16.3.5 מספר מקומות חניה, בשטח המיועד לתכנון בעתיד, יהיה בהתאם לחקני החנייה.

16.4 כללי:

הקווים המסמנים את הבנינים בתשריטים מראים את הבינוני הסכמתי, כאשר הבינוני לביצוע שיאושר לא יחרוג מהמסגרת של קוי הבנין.

17. הוראות משרד התחבורה:

17.1 תחנות אוטובוס ומוניות בכבישים שבתחום התכנית ובכבישים המפורטים בסעיף 14.1 ייקבעו ע"י העירייה ובאישור משרד התחבורה.

17.2 הרחבת דרכי גישה בהתאם לשלבים:
שלבי הביצוע של הרחבת דרכי הגישה שמחוץ לתכנית ייקבעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר בהסכמת החברות ובאישור משרד התחבורה.

17.3 חניה:

17.3.1 הפתרון לחניה יינתן בהתאם לשלבי הבניה, כאשר בכל שלב יינתנו מקומות חניה, כולל דרכי גישה לחניה לשלב הזמני, אשר ישתלבו בסופו של דבר בשטחי החניה הכלליים, כאשר בכל שלב אישורו של משרד התחבורה ינתן לפני תחילת הבניה.

17.3.2 בשלב א' יוקם מעבר תת-קרקעי אשר יחבר בעתיד את שני החלקים של שטח החניה, משני צידי רחוב הירדן.

18. שלבי ביצוע:

18.1 התקופה המשוערת לבצוע התכנית היא 15 (חמש עשרה) שנה מיום אישורה כחוק.

18.2 התכנית תבוצע בשלבים כדלקמן:

18.2.1 שלב א'

סלילת דרכי גישה למרכז המסחרי מצפון ומדרום למרכז המסחרי, כאמור בסעיף 8.3, כולל מגרש חניה וגינה בתווך לפי תשריט. בנית חלק מהמגורים בדרום. כולל הקשר בין מעבר הולכי רגל בבנינים הקיימים אל מפלט רחוב הירדן על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

18.2.2 שלב ב'

המשך בנית חלק מהמגורים בצפון ובדרום.

18.2.3 שלב ג'

גמר בנית מגורים בחלק המזרחי (בצפון ובדרום)

18.2.4 ניתן יהיה לשנות שלבי ביצוע באישור מהנדס העירייה.

18.3 אי ביצוע מבנים בחלק הציבורי המתיחס לשלב מסויים, או אי ביצוע חלק כלשהו מחמת מעשה המדינה, או מעשה רשות מוסמת אחרת, או מחמת חיקוק, לא יעכב ביצוע הבניה בשלב הבא אחריו.

18.4 בכל שלב יבוצעו הפעולות המתאימות, בהתאם להוראות שניתנו לעיל.

- 18.5 לא יוחל בבצוע השלב הבא, אלא לאחר שיבוצע 2/3 מפתוח התשתית הכלולה בשלב הקודם, לפי אשור מהנדס העיר.
- 18.6 לא יוצאו היתרי בניה למגורים, לפני קביעת שלבי ביצוע הרכיבים, שיהיו על פי דרישת הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 14.4.2 ולסעיף 17.2 לעיל.
19. חברת הבניה:
ביצוע כל הבינוי והפיתוח של התכנית, על כל שלביה, לרבות פיתוח השטחים הציבוריים, ייעשה על-ידי חברת בניה אחת ויחידה. אותה חברה תבצע את כל הבינוי והפיתוח של התכנית, להוציא בתי-ספר, גני-ילדים, מרפאות ובנין צבורי לתכנון בעתיד (A).
20. היתרי בניה ואישורים:
- 20.1 סדרי מתן היתרי הבניה יהיו בהתאמה לתשריטי הבינוי המפורטים, בהתאם לסעיף 5.2 דלעיל.
- 20.2 מהנדס העיר יקבע אם ההיתרים יינתנו לבנינים בודדים או לקבוצות בנינים, וזה כפוף להוראות לגבי שלבי הבניה המובאים בסעיף 18 דלעיל.
- 20.3 לפני הוצאת היתרי הבניה יידרשו האישורים כלהלן:
ממשרד התחבורה - לגבי סידורי התנועה והחניה המפורטים;
ממשרד הכטחון ומנהל התעופה האזרחית - לגבי גובה הבנינים;
מלשכת הבריאות המחוזית - לגבי סידורים תברואתיים, בתי-ספר וגני-ילדים;
ממשרד החינוך - לגבי בתי-ספר וגני-ילדים;
ממכבי-אש - לגבי הסידורים למניעת דליקות;
מהג"א - לגבי מקלטים וסידורי בטיחות;
כמו-כן, כל אשור אחר אשר יידרש לפי החוק.
21. שטחים לצורכי ציבור:
- 21.1 כל השטחים, המסומנים לצורכי ציבור, ודרכים צבוריות, יירשמו ע"ש העיריה, ללא כל תמורה.
22. פיתוח הגן הציבורי והכיכר הציבורית:
- 22.1 פיתוח הגן הציבורי והכיכר הציבורית יבוצע על-ידי החברות ועל חשבונן, בהתאם לתכניות שיוכנו בהסכמת מהנדס העיר ובאשורו, אשר יוגשו לא יאוחר מגמר תכנית שלב א'. פתוח הגן הציבורי וקבלתו ע"י העיריה יבוצעו ויושלמו עם גמר שלב ב'.
- 22.2 פיתוח המגרשים הציבוריים המיועדים לבתי-ספר, גני-ילדים, מרפאות ובנין ציבורי לתכנון בעתיד (A), יבוצע ע"י העיריה.

23. היטל השבחה:

תכנית זו כפופה להיטלי השבחה, כפי שיוטל ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת-גן בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הכל בהתאם להסכם בין החברות ועיריית רמת-גן.

24. הוראות לחלוקה החדשה:

24.1 החלוקה החדשה בשטח התכנית תבוצע בתכנית מפורטת בעתיד, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

24.2 החלוקה החדשה תבוצע בהסכמת הבעלים. מותר יהיה לבצע בחלקים - חלקים בשטח התכנית, בהתאם לשלבי הביצוע, עפ"י טבלת האחוד והחלוקה שתערך בנפרד.

24.3 תשריטי החלוקה החדשה, לכשיוגשו, יהוו חלקים בלתי נפרדים מתשריטי הבינוי המפורטים בסעיף 5.2 לעיל ולא יראו בהם שינוי לתכנית זו.

24.4 רישום החלוקה החדשה בספרי המקרקעין יבוצעו לפי מפות לצורכי רישום וחלוקה.

24.5 בעריכת תכנית החלוקה החדשה ייכללו בשלמותן גם החלקות, שרק חלקים מהן נכללו בחחום המסומן בתשריט שבתכנית זו.

24.6 במסגרת תכנית החלוקה החדשה או לאחר רישומה, מותר יהיה לחלק את מגרשי המגורים לפי תשריטי חלוקה, באישור הועדה המקומית והמחוזית, לשם מתן אפשרות לרישום בתים משותפים לפי מגרשים נפרדים, כניסות לחדרי המדרגות, הכל לפי הצורך. חלוקה זו לא תיחשב כשינוי לתכנית החלוקה החדשה.

25. הוראות רישום בספרי המקרקעין:

25.1 הרישום בספרי המקרקעין יהיה לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

25.2 השטחים לשימוש ציבורי, כמובא בסעיף 15.1 לדעיל, יירשמו בשם העיריה, ללא תמורה.

25.3

25.3.1 השטחים לשימוש פרטי, כמובא בסעיף 15.2 לדעיל, יירשמו בשם החברות, או חליפיהן.

25.3.2 גג המבנה המסחרי שייבנה ויושלם ע"י החברות, כאמור בסעיף 22.1 לעיל, במגרש המסחרי המיוחד, במפלס הככר הציבורית, יועבר ע"ש העיריה, ללא תמורה, ע"י רישום הצמדה ליחידה שתורשם בבעלות העיריה במסגרת רישום בית משותף, או ע"י רישום חכירה לחקופה של אלף שנה, בדמי-חכירה של 1 ש"ח לכל תקופת החכירה, בתנאי חכירה שיקנו לעיריה זכות לנהוג בכל השטח המוחכר לה מינהג בעלים, לכל דבר וענין, בלא שהעיריה תיזקק להסכמת החברות או חליפיהן.

25.3.3 מתכנים מקורים במגרש המטחרי המיוחד, מתחת למפלס הככר הציבורית, ירשמו על שם החברות, או חליפיהן, עם זכות מעבר לציבור. תחזוקת המעברים המקורים תהיה על חשבון החברות, או חליפיהן.

25.3.4 אחזקה שוטפת של הככר הציבורית, תאורה וכיוצ"ב, תהיה על חשבון העיריה ועל אחרייתה.

25.4 כל שטחי החניה התת-קרקעיים, המקלטים התת-קרקעיים, שטחי הטעינה והפריקה והתת-קרקעיים והמעבר התת-קרקעי, יירשמו בשם החברות, או חליפיהן.

25.5 כל שטחי החניה והמקלטים התת-קרקעיים, שאינם ציבוריים, שיהיו מתחת למגרשים ציבוריים, יוחזרו ע"י העיריה למשך 999 שנה לחברות, או לחליפיהן, בתמורה של 1 ש"ח לכל תקופת החכירה, בתנאי חכירה זהים לאלה הנזכרים בסעיף 25.3.2.

25.6 הזדך הציבורית, שמתחת למפלס הככר הציבורית, תוחזר ע"י החברות לעיריה, למשך 999 שנים, בתמורה של 1 ש"ח לכל תקופת החכירה, בתנאי חכירה זהים לאלה הנזכרים בפיסקא 25.3.2 לעיל.

25.7 חרשם זכות מעבר לרכב שרות ברוחב של 6 מ', בשטח הציבורי הפתוח, אל מכון המים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

26. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המיחאר לרמת-גן. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המיחאר תגברנה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/678, במידה שלא שונו בתכנית זו, יישארו בתקפם.

יעתק דגוטה, אדריכל
רח אמונות 150 על 249115
תל-אביב 62098

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת-גן

אדריכל
השטח המסומן בגוון ירוק בצילום
הצמחייה הישנה הידועה
המסומן בצבע ירוק וירוק
המסומן בגוון ירוק
השטח נוש 6186 חלקה המסומן בצבע ירוק
השטח נוש 6186 חלקה המסומן בצבע ירוק
החברות

ע"י פיתוח בע"מ

18.A/מקומי
17.9.89

התקנת כחלטה הועדה המיוחדת לשיפור מסי סיום
לשנת 2011, 88 365 מ"ס וביטוח מסי סיום
מס' 357 מיום 6.7.89
מס' 357 מיום 3.8.89

מדינת ישראל / משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תס"ח-1965

מחוז תל-אביב

מרחב הכנון מקומי 2.5 א"ל
 תוכנית מיוחדת/מפורטת מס' 1/462
 הועדה בתווית בשיבוטה מס' 357
 מס' 5.8.88 התליטה לנת זוקף

מרדכי כהנא
 יושב ראש הועדה

זנהל ככלי סוכנון

תאריך 5.5.90

[Handwritten signature]