

תכנית בניה למגורים

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מס' ר"ג/כמ/8/1001/13

שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה ולתוכניות ר"ג/293 א' ור"ג/816

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990

20.2.94
8
תכנית מוקדמת נ"ב
מס' א' 8
מ/פ/99

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא : תכנית מס' ר"ג/כמ/8/1001/13, שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה, ולתוכניות ר"ג/293 א' ור"ג/816.
2. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המותחם כקו כחול כרה בתשריט הכולל חלקות מס' 292, 298 בגוש 6109, חלקה מס' 187 בגוש 6128.
3. **תשריט התכנית :** התשריט המצורף לתכנית זו והערור בקנ"מ 1:1250 ו- 1:500 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי + נספח תנועה וחניה.
4. **מקום התכנית :** מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב - יפו
עיר : רמת גן
גוש : 6109
חלקות : 292 (חלק מ- 19 ישן), 298 (חלק מ- 22 ישן)
גוש : 6128
חלקה : 187
5. **שטח התכנית :** 13,557 רונס.
6. **יזום ומגיש התכנית :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
עורך התכנית : ארריכלים א. ניב ; א. שורץ.
8. **בעל הקרקע :** עיריית רמת גן ועיריית רמת גן בחכירה.
9. **מטרת התכנית :** תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על כל תיקוניה, ותוכניות ר"ג/293 א' ור"ג/816 כדלקמן :
א. לאחד ולחלק חלוקה חדשה את הקרקע כמסומן בתשריט, ללא הסכמת הבעלים. טבלאות איזון יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ב. לשנות את הייעודים של קרקעות הכלולות בגבולותיה. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, דרך ושטח להשלמה.
שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד ודרך.
שינוי ייעוד משטח לתכנון כעמיד לאזור מגורים מיוחד.
2/..

- ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה כאזור מגורים מיוחד. סה"כ 327 יח"ד, עד 26 קומות מעל קומות מפולשות, סה"כ שטח רצפות 29,100 מ"ר, כולל בתוכו 500 מ"ר שטח מסחרי.
- ד. הרחבת רח' המעיין כך שיעבור בעתיד מתחת לרח' ז'בוטינסקי הקיים כצומת עלית.

10. יחס לתוכניות :

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן - 1990 וחוק תכנון ובניה המשכ"ה - 1965. הוראות תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על כל תיקונה, להלן "תכנית המתאר" ותוכניות ר"ג/293 א' ור"ג/816, אם לא שונו בתכנית זו, אם קיימת סתירה בין תכנית זו לתוכניות לעיל יחולו הוראות תכנית זו.

11. אזורי הייעור :

11.1 אזור מגורים מיוחד -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מוחם בקו כחום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד.

11.1.1 תכליות : מגורים.

11.1.2 זכויות בניה -

- א. אחוזי הבניה יכללו את כל השטחים המקורים מלבד שטחי חניה, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים (עד 5.0 מ"ר לדירה), קומות כניסה וקומות מפולשות.
- ב. סה"כ אחוזי הבניה יהיו כמו בתחום "עיס" דהיינו : % 275 משטח נטו לאחר הפרשה של % 40 מהשטח המקורי.
- ג. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת מגרשים וזכויות בניה (סעיף 24 להלן).
- ד. במגרש מס' 2 יהיו כ- 500.0 מ"ר מסחר לצרכי דיירים ואשר יכללו מינימרקט, חנות מתנות, פרחים וכדומה ושרותים לדיירי הבית. מעבר לנ"ל לא יותרו שימושים מסחריים.
- ה. לא יותר שטח מסחרי נוסף לכל תחום התכנית.
- ו. מתקנים לרווחת הדיירים : כשטח הפתוח תאטר בניה פרט למתקני משחק ופיתוח גנני, תותר בניית בריכת שחיה לדיירי הבנינים בלבד בתנאי שתייה מקורה ותכלול כאחוזי הבניה ובתאום עם המשורד לאיכות הסביבה. בקומת הקרקע תותר הקמת מועדון ספורט או בריאות ושרותי בריכת שחיה ומזנון לשימוש דיירי הבתים כשטח של כ- 300 מ"ר.
- ז. מספר הקומות יהיה כמצויין בנספח הטבלה.
- ח. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.

11.1.3 דרישות מיוחדות -

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל המבנים יהיה אחיד ויכלול את חומרי הבניה, צורת הבניה, החזיתות, עיצוב הכניסות, המעברים והגישות למבנים.
- ב. קומות הכניסה של בניני המגורים יהיו בגובה של 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי המצ"ב. קומת המגורים תחל מהקומה הרביעית ממפלס הכביש.
- ג. קו בנין מינימלי בקומת הקרקע יהיה 5.0 מ'.
- ד. שינוי הבינוי יהיה רק באישור הוועדה המקומית והמחוזית אולם שינוי במס' המכנים מ- 3 ל- 2 לא יחייב הפקדה מחדש.
- ה. כל המרפסות והגגות ירוצפו בהתאם לרשימת מהנדס העיר.
- ו. בשטח התכנית יהיה מעבר עילי או תחת ליהולכי רגל משני עברי התכנית למתחם הכורסה כצפון ואל רח' המעיין בדרום בתאום עם פשר התחבורה.

- 1. יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי על ידי טיפול מזאים כפתחים והתקנת מערכת מיווג אוויר מרכזית, פתחי יניקת האוויר של מערכת המיווג לא תופנה לכיוון הכביש. כל בקשה להיתר בניה לבניינים אלה תלווה כחוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תערך בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, היתר הבניה יגולל את אמצעי המיגון שירשו בהתאם לממצאי חוות הדעת ויאשרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. על פסגת המכנה בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה ארומה לפי הנראות מנהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.
- ס-1. היתר הבניה לבנין המגורים המזרחי ביותר יהיה מותנה בהוצאת צנורות האוורור של מיכלי הדלק על גג הבנין של תחנת התדלוק לפחות במרחק של 40 מ' מבנין המגורים וכאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ס-2. גן הילדים יהיה במרחק אווירי של 80 מ' מצנורות האוורור של מיכלי הדלק.

11.2 שיטת למעלה -

שטח המסומן בתשריט בקווים כחולים אלכסוניים הינו שטח להשלמה ומיוער לשמש כמגרש השלמה לתחנת התדלוק שבחלקה 18. זכויות הבניה ייקבעו כתכנית מפורטת נפרדת.

11.3 אזור לשימוש לצרכי ציבור -

השטח המסומן בתשריט בקו חום מרוסק הינו לשימוש לצרכי ציבור ולמכנה ציבור אשר יהיה בקומת קרקע ויהיה כבולות עיריית רמת גן ויושם על שמה כאשר השטח הצמוד אליו משמש אותו בלבד.

11.3.1 תכליות -

- א. חינוך, תרבות, ספורט, כריאות, דת.
- ב. זכויות בניה : השטח המבונה לא יעלה על 150.0 מ"ר בקומה או 300.0 מ"ר בשתי קומות.

11.4 אזור זיקת הנאה לציבור -

השטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות יהיה אזור זיקת ונאה לציבור.

12. תוכנית בניה :

- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הכינוי ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
- ב. הקווים המסמנים את הבניינים שבתכנית הכינוי מראים על מנת תכנון בלבד, צורתם המדוייקת והסופית ומפלסי הבניינים יקבעו לפי תוכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה כאישור הוועדה המקומית. בתנאי שישרו קווי הכנין והמרווחים בין הבניינים כפי שמופיעים בתשריט.
- ג. מספר הבניינים וגובהם יהיו כהתאם למסומן בתכנית הכינוי.
- ד. קווי הבניה - הפונים לצד הדרך כמסומן בתשריט. יתרו קווי הכנין על פי תכנית הבנייה.
- ה. מרחק מינימלי בין הבניינים על פי תכנית הכינוי.
- ו. שטח רצפות הבניה - בהתאם לטבלה המצורפת כנ"ל.
- ז. תותר הכלטת בליטות הצללה, סירים אנכיים למעבר צנרת, מודגות, מעליות וכד' לפי תוכניות בניה מפורטות.
- ח. תותר הכלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הבניה לפי תוכניות בניה מפורטות.
- ט. תותר הקמת מרחפים לחניה ושרותים בלבד עד לקווי המגרש.

13. נגישות וחניית מכוניות :

- א. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס הניר וכאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת היתרי בניה.
- ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שאושר על ידי מהנדס העיר כנפרד לכל בנין.
- ג. מקומות החניה, הפריקה והסעינה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ודרשות הוועדה המקומית.
- ד. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ה. גבהי הכבישים הסופיים ייקבעו בעת הוצאת תכנית לכיצוע.

14. תכנית פיתוח :

- א. לא ינתן היתר כניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח לכל מגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים ושכילים, שטח מגוון, סידורי אספה וכו'.
- ג. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות, פרט לגדר בקו רחוב ולשימושים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.
- ד. הפיתוח ואחזקת השטחים הפרטיים בין הבנינים יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם.
- ה. תוקם חברת אחזקה משותפת בשטח התכנית ותרשם הערת אזהרה בטאבו כגין חברת האחזקה.

15. היטל השבחה :

תכנית זו כפופה להיטלי השבחה כפי שיוטלו על ידי הוועדה המקומית כחוק.

16. הוצאות התכנית :

הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע והחוכרים על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין.

17. ביצוע התכנית :

- א. לגבי כעיות תחבורה וחניה יהווה הקמת בנין מהבנינים המסומנים בתכנית הבנינוי שלב ביצוע, ולגביו יקבעו התנאים לביצוע והתחייבות לכך של הבונים בהתאם עם מחלקת מהנדס העיר ונתיבי אילון לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- ב. על היוזמים להפקיד התחייבות לזכות מעבר הרדית והבטחת ביצוע רמפת הכניסה דרך רח' המעיין וזאת עם הוצאת היתרי הבניה לבנין הראשון בשטח. וזאת בתאום עם מחלקת מהנדס העיר לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
- ג. סלילתו של רח' המעיין על פי התכנית לרכות פיננסי והריסת באר המים מחלקה זמנית III בגוש 6109 שעל פי ת.כ.ע. ר"ג/כמ 8 / 1001 / 13 המצויים בתוואי הכביש והכצעו בהתאם לסעיף 17 א'.

18. חובאות לחלוקה חדשה :

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים.
- ג. כתוצאה מהמדידות כאתר על פי החוק ודבר זה לא יהשב כשינוי התכנית הזאת.
- ד. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק".
- ה. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו/או בתשרים המהווה חלק בלתי נפרד מהם. (סעיף 25 להלן).

19. רישום בטפסי המקרקעין :

הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים הציבוריים כתכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית כחוק וירשמו על שם העירייה.

21. זמן ביצוע התכנית :
התחילת ביצוע התכנית תחשב יציקת יסודות לבניינים שיכילו 20 מיחידות המגורים המתוכננות.

22. חתימות וחתימות :

אנג'ל רותם שרים
מהנדס העיר
רמת-גן

חתימת יו"ם ומגיש התכנית -

בית עובד 15 ת"א 67211
טל. 03-5375946
פקס. 03-5374839
תכנון יזום והנדסה בע"מ

חתימת עורך התכנית -

משרד הפנים מחוז תל-אביב
ד"ר הלחי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 12/100/8
הועדה לבניה למגורים (מס. 58)
החליטה ביום 9.12.90 לאשר את התכנית
שמואל לסקר
מנהל כיתה החדש
87-8-94

חתימת בעל הקרקע -

תאריך - 2.03.93

טבלת חלוקה חדשה

מצב מוצע			מצב קיים לפי חכנית מתאר ר"ג 340 ותכניות ר"ג א 293 נ"ל 816			מצב חלוקה מקורי		גוש		
יעוד	שטח במ"ד	מס' מגרש	יעוד	שטח במ"ד	מס' חלקה	שטח במ"ד	מס' חלקה			
מגורים מיוחד	6250	2	חנשיה דרך	1600 1831	292 (19 ישן)	3431	292 (19 ישן)	6109 סה"כ		
				3431		3431	292 חלקה			
			חנשיה ציבורי פתוח מחוץ לשטח החכנית דרך	2820 1907 400 1140	298 (22 ישן)	6267	298 (22 ישן)	סה"כ		
				6267		6267	298 חלקה			
						9698		9698	חלקות 292 298	6109
מגורים מיוחד	2406	1	אזור לתכנון בעתיד דרך	1769 2090	187	3859	187	6128		
				3859		3859	187 חלקה	סה"כ גוש 6128		
שטח להשלמה	250	3								
דרך	1246	I								
דרך	1248	II								
דרך	2157	III								
	13557			13557		13557		סה"כ		

טבלת זכויות בניה

		מצב מוצע					מצב קיים			
מס' קומצת עד	מס יח'ד	זכויות בניה במר	% בניה	שטח המגרש לצורך חישוב % בניה	יעוד ושטח במר	מס' מגרש	יעוד	שטח במר	מס' חלקה	נש
מס' 26 ק' מעל ג' עמודים	260	מגורים	275	13,687 * 60% = 8,271.6 מר (שטח חלקות: 22,19 ישנות)	מגורים מיוחד	2	תעשייה	1600	292 (חלק מר 19 ישו)	6109
		תעשייה					2820	298 (חלק מר 22 ישו)		
							4420	סה כ		
		22750			6250					
מס' 67 ק' מעל ג' עמודים	67	מגורים	275	3,856 * 60% = 2,313.6 מר שטח חלקה 187	מגורים מיוחד	1	אזור לתכנון בעתיד	1769	187	6128
		6350			2406					
	327	29100			8656					

חישוב זכויות הבניה לפי 275% מ 60% משטח החלקות הנקרא

ר"ג, 26 פברואר 1991

לכבוד

הועדה המקומית

לתכנון ובניה

רמת גן

א.נ.

הנדון: טבלת איזון לתכנית מס' כמ/8/ר"ג/1001/13

בעריכת טבלת האיזון הרצ"כ, הבאתי בחשבון, כיו היתר, העקרונות והמרכיבים הבאים:

1. הבאתי בחשבון יעודן של החלקות במצב הקיים.
2. הבאתי בחשבון צורתן ומקומן של החלקות (המגרשים) כמצב הקיים וכמצב החדש.
3. חלוקת הזכויות בין הבעלים והתוכרים כמגרש מס' 2 יעשה כמועד מאוחר יותר.

הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בכנס הנדון והערכה זו נעשת על פי מיטב הכנתי וודיעותי.

ולראייה כאתי על החתום



לוח המצאות וחשומי איזון - ח.ב.ע. מס' 13/1001/3

מצב מוצע				מצב קיים			
מסלם מקבל	שולי יחסים קלן איזון	שטח חדש (מ"ד)	מספר חדש	שולי יחסים קודם	שטח (מ"ד)	מספר הנוש	החלקה הנוש
-	-	0.7320	6,250	0.2530	3431	6109	292
-	-	0.7320	6,250	0.4790	6267	6109	298
-	-	0.2680	2,406	0.2680	3859	6128	187
אין חשומי איזון	1.0000	13,557		1.0000	13,557		



אגף מנהלתי
עיריית רמת השרון

רמז-10
מנהל העיר
רמת השרון

תאריך
26.2.91

נערך ע"י

יצחק זר - שמאי מקרקעין

ת.ד. 108
רמת השרון

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק הלמי תכנן ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 תיקון הבל"מ כ"ט. פ"א/א/א (1990) כ"ט
 הועדה לבניה למגורים (מס. 59)
 החליטה ביום 26.12.91 לאשר את התכנית.
 י"ח א"ל 1507
 מנכ"ל מנהל התכנון
 מנכ"ל מנהל המגורים

150
8578.94