

28/4/95

5 תכנית מקדמת מס' 5

1.4.96  
תקנאפרים

מסמך א' תקנות התכנית

תכנית לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי - רמת גן

תכנית מס' ר"ג 1081  
שינוי לתכנית המתאר ר"ג 340 על כל תיקוניה  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר ר"ג/1081  
שינוי לתכנית מס' ר"ג/340 על כל תיקוניה.  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית:

מסמך א: תקנות התכנית (תקנון הכולל 7 דפי  
הוראות)

2. מסמכי התכנית:

מסמך ב: תשריט בק.מ. 1:1250 למצב קיים, וק.מ.  
1:500 למצב מוצע.

מסמך ג: נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:250.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי  
נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית:

מחוז: תל אביב  
נפה: תל אביב - יפו  
עיר: רמת-גן  
רחובות: אפרים ומנשה.

כ-13.7 דונם.

4. שטח התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

5. יוזם התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה  
ברחובות: אפרים ומנשה.

6. גבולות התכנית:

עיריית רמת גן.

7. בעל הקרקע:

עיריית ר"ג - אגף ההנדסה בשיתוף עדן בר -  
אדריכל ומתכנן ערים.

8. עורכי התכנית:

גוש 6145

חלקות 867-873

887-876, 889, 1148, 1354.

10. תחולת התכנית:

א. ביצוע איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים.  
ב. קביעת אופי הבינוי וזכויות הבניה בתחום  
התכנית, הוראות בניה ותנאים להיתרי בניה.  
2...

11. מטרות התוכנית:

ג. בניית סה"כ 146 יח"ד בבנינים בני עד 5 קומות סה"כ שטחים עיקריים 12,710 מ"ר. סה"כ שטחי שרות 3,381 מ"ר. שטח דירה ממוצעת 84 מ"ר שטח עיקרי. כמפורט להלן:

מתחם א'  
רח' אפרים

13 בנינים מהם 12 בנינים בני 7 יח"ד כ"א. 3 קומות מלאות + ק. גג חלקית + מרתף. 1+ בנין בן 20 יח"ד המורכב מ-5 קומות מלאות + יציאות לגג + מרתף. כל זאת בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ 104 יח"ד במתחם א'.

מתחם ב'  
רח' מנשה

6 בנינים הכוללים 7 יח"ד כ"א. הבנינים מורכבים מ-3 קומות מלאות + ק. מרתף + ק. גג חלקית בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ 42 יח"ד במתחם ב'. במתחם זה יוקצה שטח לבנין ציבורי לשימושים הבאים: חינוך ותרבות.

ד. פינוי והריסת מבנים קיימים.

ה. הקצאת שטח לבניני ציבור, לשימושים הבאים: חינוך ותרבות.

ו. הכניסה לרכב לדיירי המתחם תהיה דרך שטח המסומן בתשריט כדרך פרטית עם זכות מעבר לרכב, הולכי רגל ולהעברת תשתיות, תחום המסעה יהיה ברוחב שלא יקטן מ-6 מ'. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגורשים בהתאם.

ז. קביעת זכות מעבר רכב חרום דרך שביל ירוק בחלקה מס' 1354.

2

ח. קביעת זכות מעבר לרכב חרום דרך שביל ירוק בחלקה מס' 1148.

12. יחס לתוכניות המתאר על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ר"ג/340 על תיקוניה. אם הוראות תוכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר תיקבענה הוראות תכנית זו.

13. רישום בספרי המקרקעין:

א. רישום בספרי המקרקעין ייעשה בהסתמך על מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת איחוד וחלוקה המצ"ב בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב חרום דרך חלקה 1354 למגרש מס' 13.

ג. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב חרום דרך חלקה 1148 למגרש מס' 101.

ד. תירשם זיקת הנאה בקומת המרתף בכל השטחים המיועדים לשימוש מעבר רגלי, רכב והניה. (לא כולל מחסנים ומרתף לדיירים).  
על תחום המסעה כמסומן בתשריט בקוים ירוקים משובצים תירשם זכות מעבר לרכב, להולכי רגל ולהעברת תשתיות.

14. זכויות והוראות בניה

השטח הצבוע בצבע כתום עם מסגרת כתומה מיועד לאזור מגורים מיוחד בו יותר לבנות סה"כ 146 יח"ד בשטח התכנית.

א. מתחם א' רח' אפרים  
במתחם יבנו 13 בנינים, מהם 12 בנינים בני 7 יח"ד כ"א. 3 קומות מלאות + ק. גג חלקית + מרתף.  
וכן בנין בן 20 יח"ד המורכב מ-5 קומות מלאות + יציאות לגג + מרתף.  
כל זאת בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ 104 יח"ד במתחם א' הכניסה לרכב תהיה דרך שטח המסומן כדרך משולבת המשמשת כגישה לדיירי המתחם כמסומן בתשריט.

במתחם זה יבנו 6 בנינים בני 7 יח"ד כ"א. הבנינים מורכבים מ-3 קומות מלאות + ק. מרתף + ק. גג חלקית בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ 42 יח"ד במתחם ב'. במתחם זה יוקצה שטח לבנין ציבור לשימושים: חינוך ותרבות.  
הכניסה לרכב תהיה דרך שטח המסומן כדרך משולבת המשמשת כגישה לדיירי המתחם כמסומן בתשריט.

שטחי שרות מעל הקרקע לקומה יהיו עד 15% משטח הקומה העיקרי ובנוסף שטח למרחבים מוגנים עפ"י החוק.

ב. גגות -

1. גגות הבנינים יהיו שטוחים.

2. כתנאי למתן היתר בניה יוצג לשביעות רצון הועדה המקומית שילוב תכנוני של כל המתקנים על הגגות.

ג. קוי בנין כמסומן בתשריט.

ד. מרתפים - שימושים במרתף עפ"י הוראות תכנית המתאר רג/340/ג 3 מרתף משותף לכל הדיירים במתחם יבנה בגבולות המתחם.

ה. הריסה  
תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה הריסה ופינוי כל המבנים המיועדים להריסה.

15. הוראות איחוד וחלוקה

- א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ג. תרשם זיקת הנאה הודנית לרכב ולהולכי רגל בין המגרשים 1-10 ו- 13 וכן בין המגרשים 11, 12 במתחם א' כמסומן בתשריט.
- ד. תרשם זיקת הנאה הודנית לרכב ולהולכי רגל בין המגרשים 14-19 במתחם ב' וכן למגרש הציבורי שמספרו 101 כמסומן בתשריט.

16. הוראות בדבר גביית הוצאות

הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה וביצועה תחולנה על בעלי הקרקע ו/או חלופיהן.

17. הוראות בדבר חניה

החניה תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.

18. נספח בינוי

ניספח הבינוי למתחם א' המצורף לתשריט הינו מנחה, ניתן יהיה לבצע שינויים בבינוי באישור הועדה המקומית ובלבד שישמרו קווי הבניין, גובה הבניינים, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה הרשומים בטבלאות המצורפות.

תכנית הבינוי למתחם ב' תהיה זהה לתכנית הבינוי במתחם א' כמצורף בזה.

לא יוצא היתר בניה לפני הגשת תכניות פיתוח לכל מתחם עפ"י דרישתו של מהנדס העיר.

19. ביצוע התכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.

טבלת זכיות במיח מנתחם א

מצב מוצע					מצב קיים לפי 340/ג				
מסל הקרקע	מסל הקרקע	מס קומות	מס יודר	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	מס מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד	מס חלקה ושומה
00	כז	590	3 + ק גג חלקית	7	מגורים מיוחד	568.00	986	926 60	876
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	522.60	881	881	877
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	523.55	881	881	878
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	522.62	884	884	879
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	726.64	884	566 36	880
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	736.62	887	551 36	881
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	526.64	887	587	882
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	531.95	887	587	883
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	528.85	816	816	884
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	614.83	883	543 40	885
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	535.73	888	540 40	886
00	כז	590	- - -	7	מגורים מיוחד	650.42	1419	1879 340	887
	267	2090	5 + עמודים יציג	20	מגורים מיוחד	1058.34			
	1855	9170		104		7942.1		8376	סך כ

טבלת זכיות במיח מנתחם ב

מצב מוצע					מצב קיים לפי 340/ג				
מסל הקרקע	מסל הקרקע	מס קומות	מס יודר	שטח מגרש (מ"ר)	יעוד	מס מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד	מס חלקה ושומה
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	542.48	מגורים מיוחד	14	510	474 36	867
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	533.89	מגורים מיוחד	15	522	522	868
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	619.81	מגורים מיוחד	16	531	486 36	869
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	582.86	מגורים מיוחד	17	981	826 36	870
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	552.89	מגורים מיוחד	18	518	518	871
כז	590	3 + ק גג חלקית	7	541.98	מגורים מיוחד	19	519	519	872
							516	480 36	873
							1083	785 388	889
798	3548		42	3372.4			5188		סך כ

9170  
3540  
-----  
12710

מבילת שפתיים

סה"כ		מתחם ב				מתחם א				
מצב מוצע		מצב מוצע		מצב קיים		מצב מוצע		מצב קיים		
z	שטח (מ"ר)	z	שטח (מ"ר)	z	שטח (מ"ר)	z	שטח (מ"ר)	z	שטח (מ"ר)	
		—	—	—	—	—	—	12.8	1083	אזור מגורים ב
		—	—	72.8	3839	—	—	68.7	5814	אזור מגורים מיוחד ברפרלציה
82.4	11014.5	64.7	3372.4	—	—	93.2	7942.1	—	—	אזור מגורים מיוחד
10.4	1428	27.4	1428	18.2	961	—	—	10.9	926	שטח לבנין ציבורי
1.4	188.8	1.7	90	1.7	90	1.2	98.8	1.8	153	שטח ציבורי פתוח
5.8	802.7	6.2	321.6	7.3	380	5.6	481.1	5.8	492	דרך
100	13734	100	5212	100	5270	100	8522	100	8468	סה"כ

משרד הפנים מנהל האוכלוסין  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. ת/1081

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

3.6.96

ביום 19.6.95 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

עברה כ"א

21.6.96

22/4/96

על ידי  
מנהל האוכלוסין

חתימות:

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

עדן בר  
אדריכלים ומתכנני ערים  
טל. 03-5752599

עורך התכנית:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת יוסף

ת.ב.ע. מס' ר"נ/1081 תכנית מוקדמת מס' 340/94002

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 20.12.93 מיום

מחוקנת להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 30.5.94 מיום

18.10.95

בישיבתה מס' 19.10.95 ובשיבתה מס' מיום

יו"ר הועדה

מנהל האוכלוסין

תאריך