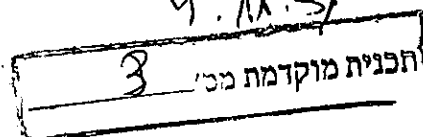


1931 כס

4.11.91



תכנית בניה למגורים

מרחב תכנון רמת גן

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

תכנית מס. ר"ג / במ / 9 / 823
בהתאם לתכנית מתאר ר"ג 900.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. ר"ג / ב.מ. 9 / 823
בהתאם לתכנית מתאר ר"ג 900.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ.מ. 1:500 (להלן התשריט) ו-4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן :
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי וקומה טיפוסית הערוך בקנ.מ. 1:500 (להלן : נספח מס. 1).
 - (ב) גליון אחד של תכנית ק. קרקע וק. חניה הערוך בקנ.מ. 1:500 (להלן : נספח מס. 2).
 - (ג) גליון אחד של חתכים הערוך בקנ.מ. 1:250 ו-1:500 (להלן : נספח מס. 3).
 - (ד) גליון אחד של חזיתות הערוך בקנ.מ. 1:500 (להלן : נספח מס. 4).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מזו התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 23.166 ד'.
5. מקום התכנית : רמת גן, שטח הגובל ברחובות "חזון איש", בית הקברות של בני ברק ומגרש הכדורגל. (שטח בית המטבחים לשעבר). חלקות 10,275 בגוש 6187.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בצבע כחול.
6. בעל הקרקע : עיריית רמת גן, עיריית גבעתיים, עיריית בני ברק.
7. יוזם התכנית : עיריית רמת גן.

8. מטרות התכנית : א. קביעת זכויות בניה בשטח המיועד לאיזור מגורים מיוחד הכולל :

- שני בניני מגורים - שש קומות + קוטג' מעל קומה מפולשת, כל בנין בשטח רצפה של 5,145 מ"ר - 49 יח"ד כ"א.
- שני בניני מגורים - בגובה שמונה קומות מעל קומה מפולשת, כל בנין בשטח רצפה של 1,680 מ"ר - 16 יח"ד כ"א.
- בנין מגורים בגובה 17 קומות + קוטג' מעל קומה מפולשת, בשטח של 7,560 מ"ר - 72 יח"ד כ"א.
- 200 מ"ר מסחר בקומת חניה.

ב. קביעת שטח לבניני ציבור (לצרכי תרבות, חינוך וספורט) - 120% משטח המגרש נטו.

ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.

ד. קביעת שטח להרחבת דרכים ודרכים חדשות.

ה. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבינוי.

ו. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

ז. שינוי קו בנין ברחוב "חזון איש" מ-10 מ' ל-6 מ'.

9. כפיפות לתכנית : תכנית זו כפופה להגבלות שבתכנית המתאר ר"ג 340 על כל תיקוניה וכן להגבלות תכנית מתאר חלקית ר"ג 900, פרט לאלו מהגבלותיה הנוגדות את הסעיפים שבתקנות תכנית זו.

10. איזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום הוא שטח מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מ-1 עד-4. נספחי הבינוי מחייבים בכל הנוגע לגובה הבניה (תותר סטיה עד +1 מ') מספר הקומות וקוי הבנין. ניתן יהיה להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים בחזיתות ובעצוב הבנינים ובלבד שישמרו כל הוראות הבניה שנקבעו בתכנית.

ב. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

- 3 -

- ג. שטחי הבניה במתחם הם בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ד. קומת הכניסה תהיה מפולשת ותכלול פרט לחדרי הכניסה ולמדרגות גם חניה מקורה וחדרי עזר כמו מועדון לדירורים, מחסנים דירתיים שלא יעלו על 4 מ"ר ליח"ד ושיהיו חלק מהרכוש המשותף.
- ה. בקומת החניה יהיה שטח מסחרי בגודל של 200 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי.
- ו. הקומות העליונות בכל המבנים תהיינה דירות קוט"ג דו-קומתיות, פרט לקטעי המבנים המסומנים ב 11 ב 22 שבהן תהיינה דירות רגילות.
- שתי קומות הקוטג'ים תהיינה מדרגות כלפי החצר הפנימית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לכל השטח לאיזור מגורים מיוחד בקנ"מ. 1:100 שתכלול פירוט גדרות, קירות תומכים, גינות, פיתוח מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ציבוריים, וכל הנדרש להנחת דעת מהנדס העיר, ובאישור הועדה המקומית. ביצוע פיתוח השטח כאמור לעיל כולל שטחים פתוחים ציבוריים ומעברים ציבוריים להולכי רגל יהיה על בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

- ח. לא ינתן היתר בניה למבנה הגבוה בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחי.
- ט. הקירות הפונים לבית העלמין יהיו אטומים למעט חלונות, שלא בגובה העין. (פתחים גבוהים)
- י. טבלת זכויות הבניה.

מצב קיים			
גוש	מס' חלקה	שטח רשום	יעוד
6187	10	12,968	אזור לתכנון בעתיד
	275	10,198	אזור לתכנון בעתיד
סה"כ		23,166	

מצב מוצע					
מס' מגרש	שטח מגרש	שטח רצפה (ממוצע 105 מ"ר לכל דירה)	מספר בנינים	מספר קומות	מספר יחידות
1	13,698	5,145	א 1	6 קומות + קוטג' מעל קומה מפולשת	49
		5,145	א 2	6 קומות + קוטג' מעל קומה מפולשת	49
		1,680	ב 1	8 קומות מעל קומה מפולשת	16
		1,680	ב 2	8 קומות מעל קומה מפולשת	16
		7,560	ג	17 קומות + קוטג' מעל קומה מפולשת	72
		200	-	מסחר בקומת הקרקע	
סה"כ		21,410			202

11. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם קו חום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב. גובה הבנין יהיה 3 קומות.

ג. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה. 120% משטח המגרש נטו.

ד. היתר הבניה יינתן על-סמך תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ. 1:100 באישור הועדה המקומית.

ה. בשימוש לשטח לבנין ציבורי לצרכי תרבות, חינוך וספורט.

ו. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיובטח מיגון אקוסטי באישרר מח' איכות הסביבה של עיריית רמת-גן.

12. חזית מסחרית :
 - א. קטע התכנית המסומן בתשריט בקו סגול הינו חזית מסחרית בשטח של 200 מ"ר לחנויות לצרכי יום יום.
 - ב. הבינוי והפיתוח יהיו כמסומן בנספחי הבינוי.
 - ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני.
13. שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים. ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה כאמור בסעיף 10 (ז) לעיל.
14. בנינים להריסה :

הבנינים הצבועים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני מתן היתר בניה או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
15. חניה :
 - א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה.
 - ב. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש בשני מפלסים בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. תקן החניה בהתאם לחוק התכנון והבניה הקמת מקומות חניה התשמ"ג (1983).

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
16. דרכים :
17. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או יורשמו ע"ש עיריית ר"ג בהתאם לחלוקה החדשה.
18. חלוקה חדשה :
 - א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת לכל שהיא.
20. קולטי שמש על הגג :
 - א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. היטל השבחה :

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינוז, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר איננו יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

22. חברת אחזקה :

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. תרשם הערת אזהרה בטאבו בגין חברת האחזקה.

זמן ביצוע התכנית יהיה - מתן היתרי בניה, יסודות וגמר תשתית ל-30% מיחידות הדיור תוך שנתיים.

25. זמן ביצוע תכנית :

לא יוצא היתר בניה לפני הגשת תוכניות פיתוח הכוללת את הדרך והחניה עפ"י דרישתו של מהנדס העיר. הוצאות ביצוע הפיתוח והתשתית יהיו ע"ח בעלי הקרקע.

26.

- 7 -

1.9.91

חתימת בעלי הקרקע (שונים) :
(שם, כתובת,
מיקוד טל.)



18!

3.11.91

חתימת יזם התכנית :
(שם, כתובת,
מיקוד טל.)

איוני רמת גן
מהדס ערים
דמות

חתימת המתכנן : יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים, אבן שפרוט 16/ב' י-ם
(שם, כתובת,

מיקוד טל.)



21/8/91
תאריך

