

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' דג 1084 שינוי תכנית מתאר דג 1/ב/340 על כל תיקוניה ושינוי לתכנית מתאר דג 2/ב/340 על כל תיקוניה (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנות"), תשריט בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית וגבולותיה:

תכנית זו חלה על שטחי קרקע מותחמים בקו כחול בתשריט הכולל את החלקות 278 ו-279 בגוש 6207 וגבולותיה: מצפון: חלקה 280 בגוש 6207 מדרום: רחוב הרקון ממזרח: חלקה 301 בגוש 6207 ממערב: רחוב בצלאל.

4. שטח התכנית:

1,693 מ"ר.

5. בעלי הקרקע:

אלתירא נכסים (1979) בע"מ, אלתירא השקעות בע"מ, אלתירא (1993) בע"מ מרדכי ורבקה וולך.

6. ה י ו ז ס:

אלתירא (1993) בע"מ.

7. עורך התכנית:

ע. דפפורט אדדיכל.

8. מטרות התכנית:

א. לאחד ולחלק בהסכמת הבעלים את חלקות 278 ו-279 בגוש 6207 לשם יצירת מגרש מאוחד לבניה ושטח להרחבת הדרכים הקיימות.

ב. לקבוע שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע כמסומן בתשריט.

ג. להפקיע קטע מהאזור לתעשייה, כמסומן בתשריט, לצורך הרחבת המיסעה ברח' הרקון ולסמנו כדרך.

ד. לשנות יעוד קטע מהשטח לדרך ברח' בצלאל, כמסומן בתשריט, לאזור תעשייה מיוחדת ולצרפו למגרש המאוחד. בתחום שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע.

ה. להתיר תוספת קומה וגובה בתחום המגרש המאוחד.

ו. לקבוע הוראות בניה בתחום אזור תעשייה מיוחדת ללא תוספת אחוזי בניה.

ז. להתיר בנית מרתפי חניה מתחת לשטח הדרכים המיועד להפקעה.

ח. לשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר דג 1/ב/340 ורג 2/ב/340 על תיקוניה.

9. הוראות התכנית: א. חלקות 278 ו-279 בגוש 6207 יאוחדו לשם יצירת מגרש מאוחד לבניה.

ב. השטחים המיועדים להפקעה יועברו וידשמו ע"ש עיריית ר"ג.

ג. רצועת השטח המסומנת בקוים ירוקים תשמש כמדרכה ציבורית ולגביה תרשם זיקת הנאה לציבור, למעבר להולכי רגל ממפלס הקרקע עד גובה 4.20 מ', בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מה"ע ולא פחות מקווי הבנין המסומנים בתשריט.

ד. ניתן יהיה להתקין מרתפים לחניה מתחת לשטח המופקע ולשטח האמור בסעיף 9' לעיל ממפלס 3.00 מ' - מתחת לפני הכביש ומטה. הנפח שיווצר מעל מפלס זה ועד פני הכביש ישמש למעבר תשתיות הנדסיות. חלקי המרתפים שיבלטו מעבר לגבול המגרש לתחום הדרך יוחכרו לבעלי המגרש המאוחד על פי הסכם חכירה מיוחד בינם לבין עיריית רמת-גן.

ה. זכויות הבניה:

(1) יעוד השטח המסומן בתשריט בצבע סגול, מותחם ומקווקו בצבע סגול כהה והשימושים בו בהתאם להוראות רג/ב/340/2 שבתוקף.

(2) סה"כ שטח עיקרי לבניה יהיה 3,251 מ"ר מעל הקרקע עפ"י ת.ב.ע. רג/ב/340/2 שבתוקף.

(3) סה"כ זכויות הבניה לשטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"א-1972 סעיף 19' יהיו:

שטחים מפני הקרקע ומעלה כ- 1,000 מ"ר.

שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין (עד 4 קומות מרתף):

בתחום חלקה זמנית 1 (המגרש) - עד 5052 (4 מרתפים).

מתחת לחלקה זמנית 2 (כביש) - עד 1290 (3 מרתפים).

(4) תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש.

(4) מספר הקומות (למעט חדרים טכניים על הגג) לא יעלה על 6, גובה הקומות אינו מוגבל ובלבד שגובה התקרה של הקומה העליונה לא יעלה על 22 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. תותר בנית חדרים טכניים על הגג למטרת ציוד מיזוג אוויר, משאבות, מכונות זכו' בגודל שלא יעלה על 40% משטחו.

(6) מרתפים - תותרנה עד 4 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שתקרת המרתף מתחת לשטח המיועד למעבר הציבור תהיה נמוכה ב- 3.00 מ' מפני הקרקע שמעליה. על אף האמור לעיל יהיה מהנדס העיר רשאי להקטין או להגדיל מידה זו עפ"י תאום ואישור גורמי תכנון התשתיות. המרתפים ישמשו לחניה, ולמטנקים טכניים כן תותר אחסנה לצרכי הבנין כשטח המרתפים שבתחום החלקה הפרטית בלבד.

(7) קווי הבנין יהיו כדלקמן:

לחזית: כמסומן בתשריט.

לצדדים: 4 מ'.

גובה תחתית קומה א' הבולטת מעל המדרכה לא יפחת מ- 4.20 מ' מעליה.

קו בנין למרתפים מתחת לדרכים כמסומן בתשריט.

חישוב מספר מקומות חניה יעשה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת התר בניה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1 חניה לכל 35 מ"ר של השטחים העיקריים.

10. חניה:

11. תנאים להתר בניה: בנוסף לכל התנאים שרשאית הועדה המקומית להתנות עפ"י החוק, מתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו יותנה ב: א. אכסחת ביצוע אחדות חלקות 278 ו-279 ורשומן בספר המקרקעין כמגורש בניה אחד כאמור בסעיף 8 ב' לעיל. ב. אכסחת רישום זיקת הנאה לציבור כאמור בסעיף 9 ג' לעיל.

ג. אכסחת העברת השטח המיועד להפקעה ורישומן בספר המקרקעין ע"ש עיריית ר"ג. ד. לא תוצא תעודת גמר לבנין מבלי שאחדות החלקות רישום זיקת הנאה לציבור והעברת השטח המיועד להפקעה כאמור לעיל גרשמו בפועל כחוק בספר המקרקעין.

12. זמן ביצוע: 5 שנים.

13. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות התקנות וההוראות הנוספות של תכניות תקפות החלות בתחומה כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת היוזם:

חתימת עורך התכנית:

אשורים

אלטירא נכסים (1979) בע"מ
ALTIIRA INVESTMENT LTD. ALTIIRA PROPERTIES (1979) LTD.
1993/1084 בע"מ

רפוסטר אדריכלים
רח' יהודה הנשיא 94, ת"א 65 275
5610059 ט

מספר חשבונית מס' 1084/1
תאריך: 10/10/96
חשבונית מס' 1084/1
סעיף 108 (ג) לחוק
מחיר: 1084/1
חשבונית מס' 1084/1

הועדה המקומית לתכנון ובנין
מרחב (2-11)
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אשור תכנית מס' 1084/1
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום
נויר הועדה המקומית

10/10/96