

5002158

1,8,9B

תכנית מוקדמת מס' 6

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר מס' רג/ 873

שטחי תוכנית מתאר רג/340 ורג/340/ג על כל תיקנות

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג 873 שטחי תוכנית מתאר רג/340 ורג 340/ג על כל תיקנותיה.

2. תחולת התוכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט

גוש: 6127

חלקות: 77, 270, 271.

3. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט, בפינת הדרומובת זבוטענסקי, בסלקי.

4. שטח התוכנית: 6566 מ"ר.

5. בעלי הקרקע: שתיים.

6. היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.

בהסכמת בעלי הקרקע

7. המזכיר: יא-ל-תגני - נבוץ - אודיכלים.

8. מטרת התוכנית:

1. אחוז חלקות 77, 270, 271 שבגוש 6127 לחלקה זמנית שסימתה א.

2. שטחי יעד של חלקה 77 מאזור מגורים מיוחד למגיש מיוחד.

3. שטחי יעד של חלקות 270 ו-271 מאזור מסחרי למגיש מיוחד.

4. הקמת בנין לצרכי מסחר, משרדים ומגורים אשר יכל: 2 מתנפים: לחניה,

למקלט ולמתקנים טכניים, ומרחף נוסף (מרחף 3) לחניה צבדית קומת קרקע למסחר, קומה א' ו-ג

למסחר, משרדים, בזי קולנוע ומחסנים לדירות המגורים.

קומה מפולשת ובה אופציה להקמת מועדון ובריכת שחייה עבור חדישים. על גג הקומה המסחרית

ממל מגורים בן 17 קומות המכיל 66 יחידות דירת בנדל ממוצע של 125 מ"ר לכל יחיד.

5. קביעת שטח בניה מותר של 14,860 מ"ר.

6. לשנות בהתאם לכך את תכנית המסחר מס' רג/340 ו- רג/340/ג על כל

תיקנותיה (להלן התכנית הראשית) אשר מתן תוקף לגבי תכנית רג/340 נתפרסם

בילקוט הפרסומים מס' 2591 מיום 27.12.79 ולגבי רג/340/ג נתפרסם בילקוט הפרסומים מס' 2451 מיום

14.8.80

17

- א. אחד חלקות 77, 270, 271 לחלקה זמנית שסימנה א.
- ב. שינוי יעד של חלקה 77 מאזור מגורים מיוחד למגש מיוחד.
- ג. שינוי יעד של חלקות 270 ו-271 מאזור מסחרי למגש מיוחד.
- ד. התרת הקמת בגין לצרכי מסחר משודים ומגורים כמפורט בסעיף 8 "מטרת התוכנית".
- ה. קביעת שטח בניה מתר ל- 14,860 מ"ר, לא כלול בחישוב השטח המתור.

- 1. מרחבים.
- 2. פרעני מדרגות ומעליות.
- 3. חצרות פנימיות ומרחודור למעט רצועה ברוחב של 1.4 מ' כמסומן בתשריט.
- 4. קומה מפלסות הכוללת אופציה להקמת מעודן ובריכת שחייה עבה המצויה שיהיו חלק מהרכוש המשותף ולא ניתן יהיה למכרו לגורם זר.
- 5. מחסנים המיועדים לדירות המגורים בגודל של עד 6 מ"ר לכל דירה.
- 6. מתקנים טכניים.

- ו. קביעת קוי בגין כמסומן בתשריט.
- ז. קביעת גובה הבנייה כמסומן בתשריט. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ולא תותרנה גלריות.
- ח. רשום זיקת הגאה לציבור במפלס התחב שבין קו התחב וקו הבגין לצד הח' ובסניסקי ובאליק.
- ט. בשטח המתורף העליון ניתן יהיה באם יחדש ע"י העיריה להקים מחסן למסיכות גז בגודל של 200 מטר מרובע עם גמישות לרכב.

טבלת זכויות הבניה

מצב חדש				מצב היים							
מרחב שטח, ברוטו במ"ר	מרחב שטח במ"ר לא כולל שטח אחוזי רחיה	מרחב שטח במ"ר כולל שטח אחוזי רחיה	יעוד	קומה	יעד	שטח בכרך	מ.ס. רבוע	יעד	שטח בכרך	מ.ס. תכנה	גוש
5006.00	5006.00		חניה	1	מתורף 1		(זמני)	מגורים	430	77	6127
5176.00	5176.00		חניה	2	מתורף 2			מגורים			
5176.00	5176.00		חניה	3	מתורף 3			מגורים			
3558.00	1367.00	2026.00	מסחרי		ק. קרקע	מגש	א	מסחרי	1075	270	
		175.00	מגורים			5176		מסחרי	1172	271	
3402.00	1161.00	2053.00	מסחרי		ק. א						
		188.00	מגורים								
2260.00	370.00	2820.00	מסחרי (מגורים)		ק. ב						
	600.00	600.00	בנין קומות								
	60.00	688.00	מסחרי								
	160.00		מחסנים								
	100.00		מחסנים								
770.00	80.00	550.00	מסחרי		ק. ג						
	160.00		מחסנים								
1640.00	100.00		מרחב לידים		ק. ד (מפולשת)						
	64.00		ת. מדרגות								
9338.00		8250.00	מגורים		מגורים						
		(8250.00)	מדרגות								
	1088.00		מחסנים								
30000	30000		מחסנים		גג המגורים						
						1330	ב				
		48.00			ת. מדרגות						
35160.00	20348.00	14860.00	סה"כ		סה"כ	6566			6566		סה"כ

השטח שאינו נכלל באחוזי הבניה:
 1- מרחבים.
 2- שטח ת. מדרגות ומגורים.
 3- חצרות פנימיות ומסחרי (כמסומן בתשריט).
 4- קומה מפולשת, מדרגות ובריכת שחייה (למפצה).
 5- מחסנים למסחרי.

שטח מגורים צמודים
 1228 נ"ל כחשבון צבניה
 167 נ"ל הול ביטה ות. מדרגות (קיי, כג.)
 סה"כ 1400 נ"ל

יא. הקלות: לא תותרנה הקלות מעבר לאמור בתכנית לא בקומות ולא באחוזי הבניה, הקלה כאמור תהיה סטייה ניכרת.

10. רשום הסטחים הצבוריים: הסטחים המסומנים כדרך להפקעה יירשמו ע"ש עיריית ר"ג ללא תמורה. הסטחים, המיועדים למשרדים צבוריים או לכל שמוש מותר לתכליות של בנין צבורי לפי התקנות של רג/340 ג יירשמו ע"ש עיריית ר"ג ללא תמורה כמסומן בטבלת זכויות הבניה.

11. הסכמת המוסדות: יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים:

א. הסכמת משרד הביטחון ואגף התעופה האזרחית בקשר לגובה הבנינים.
ב. לא ינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר קבלת הוראות מינהל התעופה להתקנת תאורת אזהרה על העגרון והמבנה.

ג. הסכמת מכבי - אש בקשר לסידור כבוי - אש.

ד. הסכמת מחלקת תברואה לגבי סידור פנוי אשפה.

ה. הסכמת הג"א (מהנדס העיר) בקשר למקלטים, למדרגות מנוסה.

12. חנועה וחניה: א. נספחי החנועה והחניה מאושרים ע"י משרד התחבורה מהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית, למעט החלק שמחוץ לקו הכחול.

ב. שנויים לא מהותיים בנספחים באשור משרד התחבורה לא יחשבו כסטייה מתכנית זו.

ג. במקומות חניה, פריקה וטעינה ייקבעו בשלב הוצאת התרי הבניה עפ"י המקובל בעיריית רמת - גן אך לא פחות מהקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

ד. לא ינתן היתר גמר לפרוייקט ולא יותר אכלוסו אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרי החנועה המופיעים בנספח החנועה מס 7102/31 והתחברות למצב הקיים, למעט החלק שמחוץ לקו הכחול.

ה. יש לתכנן את המבנה תוך הבטחת אפשרות לביצוע הקמת צומת דו מפלסי במפגש הרחובות ז'בוטינסקי - ביאליק כמצויין בנספח התחבורה.

ו. בעת הרישום בטאבו תרשם חניה צמודה למגורים ולמשרדי העירייה הציבוריים בהתאם לתקן החניה של עיריית ר"ג ומשרד התחבורה.

ז. יתרת החניון אשר יהיה לשירות הציבור יופעל בתשלום. התפעול יעשה בתאום עם הועדה המקומית

ח. המרחף הנוסף (מרחף 3) יהיה לחניה צבורית יופעל בתשלום כנאמר בסעיף 12/ו.

ט. למרות כל האמור לעיל בסעיף 12/ב יהיו רואים את תקן החניה המתעדכן מדי פעם בעיריית רמת - גן או משרד התחבורה כתקן החניה הקובע למתן

בנתרי בניה ובכל מקרה מספר מקומות החניה לא יפתח מסה"כ מקומות החניה המופיע בטבלה שבנספח החניה בתכנית 7102/32.

י. יש להקים שלטי הכוונה אל תחנת הדלק לפני צומת ז'בוטינסקי - ביאליק וכן לסמן כניסה אל תחנת הדלק בתחום הנתיב לתחבורה ציבורית.

13 חבי התוכנית: בעלי הקרקע: משפכי כהן, ודמור, בקר וחבי אלרם או חלק מהם יקימו חב' אחזקה לניהול הנכס מיד לאחר הקמתו.

14 בניה וקצוב ארכיטקטוני:

א. נספח הביעור יהיה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ב. בעלי הקרקע יראו לעצב מיוחד של חומות הבין.

ג. חומי גמר עמידים: אבן נטוהה חסוכית או כל חומר שיה עך בתאום עם מהגוס העיר.

ד. בגבולות המגרש לכיון צפון-מזרח ודרום-מזרח יוקמו מדרות מבניה קשיחה עז גובה 2.00 + מ' ממפלס הקרקע הסופיים מעוצבים באשור מהגוס העיר.

ה. ברחבת הכניסה בצומת זיבטינסקי - ביאליק תעוצב ותמרוקם יעודת אמנות באשור העוזה המקומית.

ו. כאמור בסעיף 12/1 יש לתכנן את המבנה תוך הבטחת אפשרות לביצוע הקמת צומת דו מפלסי במבוסס רחי זיבטינסקי וביאליק.

15 נקח וניה: הנקח והביעור יעוצבו בתאום לודישות משרד הבריאות ומהגוס העיר.

16 הריסת הבנינים: תבוצע הריסת הבנינים הקיימים כמסומן בתשריט.

17 זמן הביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

18 השתתפות בהוצאות הפקעות שמתוך לתכנית, אם ידרשו, יחולו על הבעלים או חלקיהם באופן יחסי לכל הבעלים המובלים בשטח הצומת זיבטינסקי ביאליק. תשמר אופציה לחיבוד הקומה השניה למשך לתולכי רגל שיבנה במסגרת הסוד והחזקה בצומת תייל.

19 הוצאות הפקעות בתחום התכנית: יחולו על בעלי הקרקע או חלקיהם.

לא תינתן תעודת גמר אלא רק לאחר שהיחום ישלים את המודעות מסביב למבנה, כאמור בסעיף 12/2 היציאות והכניסות אל המגרש יהיו על פי נספח התחבורה.

20 איכות הסביבה: מתקני אודור, מזוג אויר, ממלכי קירור וחי לא יהיו על גג הקומות

המסחריות. מתרון של הוצאת עשן ומניעת ריחות מבני האוכל יהיה בתאום ובאשור מתי איכות הסביבה של עיריית ר"ג וכן מבטחו האמצעים למניעת מסודים בגין פריקת, טעינה וכניסה לחניה באשור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

21
 יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו ותולדה תקטן התכנית הראשית במקרה
 ושנים נכודים בין הוראת תכנית זו והוראת התכנית הראשית יכריע הוראת תכנית
 זו.

My

חתימת המתכננים:

כתב יד מתכננים

חתימת היזם והבעלים:

אלרם - חברת לשכון
 היזם של חברת ליראל תל אביב

חנה מנחם

R. Becker

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת
 גבע ע"מ ח"ק 873 סמ"מ מוקדמה 340/85
 29.1.80
 22.7.91
 8.10.91
 527 מ"מ
 7.6.93
 491 מ"מ
 תוקף תועדה
 האריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה השכי"ה-1965
 אישור תכנית מס. 873/85
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלוטה
 מיום 7.6.93 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקו
 יו"ר הוועדה המחוזית
 יו"ר הועדה המחוזית
 20.8.93