

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

תכנית מתאר ומפורטת רג/1070
 שנוי לתכנית מתאר רג/340 ג על כל תיקוניה

| | | |
|-------|---|-------------|
| מחוז | - | תל-אביב |
| נפה | - | תל-אביב יפו |
| עירית | - | רמת-גן |

א. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחח בתשריט המצורף אליה ומחווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התכנית כוללת:

גוש: 6181 חלקות: 241; 243; 245; 247.
 249; 251; 253

ב. גבולות התכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף. בצפון: שד' הקונגרס בדרום: רח' משה דיין (חלקות 248, 250, 252, 329, 334, 343, 382, 384. במזרח: רח' הקונגרס (חלקה 336). במערב: רח' הקונגרס.

ג. בעל הקרקע - פרטיים.

ד. יוזם התכנית - הועדה המקומית.

ה. המתכנן - ברכה אור אדר' טל. 6774656-03

ו. שטח התכנית - 3.584 ד'.

ז. מסמכי התכנית - מסמכי התכנית כוללים: תשריט בק.מ. 1:250, תקנון ונספחי בינוי המתווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ח. מטרת התכנית - תכנון מחדש של השטח הנזכר בסעיף א' לעיל, וזאת ע"י קביעת זכויות בניה והוראות בניה חדשים בתחום התכנית כדלהלן:
על השטח הנ"ל ייבנו בנינים בני 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. סה"כ 8 יח"ד בכל בנין; סה"כ 940 מ"ר שטחים עקריים בכל בנין (במגרש מס' 1 סה"כ 860 מ"ר שטח עיקרי); סה"כ 354 מ"ר שטחי שרות בכל בנין;
סה"כ 56 יח"ד; סה"כ 6,500 מ"ר שטחים עיקריים; סה"כ 2,478 מ"ר שטחי שרות;

ט. יחס התכנית לתכניות הראשיות- על התכנית תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות ולבין הוראות תכנית זו - תקבענה הוראות תכנית זו.

י. מתן היתרי בניה - במגרשים בהם סומנו מבנים להריסה, יוצאו היתרי בניה רק לאחר שבעלי המגרשים יהרסו את הבנינים ו/או הגדרות ו/או המתקנים הקיימים על המגרשים כאמור להלן, יפנו את ההריסות על חשבונם ויתאימו את הבית הקיים ו/או הבית המוצע להוראות תכנית זו ולתכנית הבינוי. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למרפסות בקומות ב' ו-ד' מעל המרווחים בין הבתים ובקומה ה' בחזית שד' הקונגרס - רק במקרה של הוצאת היתרים לכל הבנינים.

חלק בלתי נפרד מן הרשיון תהיה תכנית פיתוח בק"מ 1:100 שתפרט האמור בסעיף טו', סעיף קטן א', בהתאם לנספח הבינוי.

- יא. רשום דרכים וחניות - כל הדרכים והחניות שבשטח התכנית, נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית לאחר הליך הפקעה לפי חוק התכנון והבניה.
- יב. טבלת זכויות - מצ"ב.
- יג. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.
- יד. מערכות תשתית - כל חיבורי המערכת לבתים יהיו תת-קרקעיים.
- טו. עצוב אדריכלי:
- א. פיתוח - פיתוח השבילים, החניות, הנישות לחניות, חקירות התומכים, השטחים המרוצפים, הגדרות והגינונות יהיו בהתאם לנספח בינוי.
- ב. קולטי שמש ודוודים - קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגנות, באופן שיהיו מוסתרים ע"ג המעקה. או כל פתרון אדרי' אחר שמקובל על המהנדס.
- ג. מתקנים - לא תותר התקנת צנורות על פני הזיתות הבנינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על המהנדס.
- ד. שלטים ומתקני פרסום - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על הזיתות הבנינים למגורים, למעט מספר מואר ושילוט רחובות.
- ה. גדרות - גובה הגדרות לכוון שד' הקונגרס ובבניין במגרש 1 לכוון רח' הקונגרס לא יעלה על 0.5 מ'. גובה גדרות בין המגרשים לא יעלה על 1.20 מ'.
- ו. גגות - הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב.

ז. גבהים - גובה רצפת קומה א' בכל הבניינים יהיה שווה וע"פ האמור בנספח הבינוי. גבחי חקומות מרצפה לרצפה יהיו 2.90 מ'. גובה ± 0.00 בכל בנין 0.5 מ' מעל המדרכה.

ח. אנטנת - תותר אנטנה אחת בלבד לכל מבנה.
T.V.

ט. חמרי גמר - המבנים והגדרות יצופו באבן נסורה. המרפסות יהיו מאלמנטים של פלדה, כמצויין בנספח הבינוי.

י. חניות - כל החניות תהיינה בתחום המגרש ובהתאם לנספח הבינוי. הכניסות לחניה בהתאם לנספח הבינוי. הגישה למחסנים, לחדרי בלונגי גז ולחדרי אשפה תזיה מכוון תזית צדדית או אחורית.

יא. עיזוב חלובי - כל חזית חלובי לכיוון שד' הקונגרס - תהיה מזוגגת.

יב. חדרי שרות - חדרי חשרות בקומת הקרקע לא יפנו לעבר שד' הקונגרס.
בקומת הקרקע

יג. מרפסות - כל המרפסות תהיינה בלתי מקורות ובנויות ממבנה פלדה. יש להדגיש את מבנה הפלדה. ניתן לסגור חלק מהמרפסות במבנה משולב פלדה וזכוכית שגובהו המירבי יהיה 2.3 מ' מעל לרצפת המרפסת, ואז יכלל שטחן בשטח העיקרי. מיקום המרפסות בהתאם למצוין בנספח הבינוי. השטח המירבי למרפסת 6.0 מ"ר. המרפסות הצדדיות, תהיינה בנויות כזיז מן הבנין. וללא תמיכת עמודים. יש להתאים מרפסות של בנין חדש למרפסות הבנין חשכן.

6/...

- יד. פתחים - בקיר המבנה הצדדי, הנמצא במרחק 2.0 מ' מגבול המגרש הצידי, הגובל במגרש אחר, מותר לפתוח פתחים שמימד אחד שלהם לא יעלה על 30 ס"מ. פתחים הנמצאים בקיר המרוחק 3.0 מ' לפחות מהגבול הצידי, לא יוגבלו במימדיהם.
- טז. נספח הבינוי - נספח תבינוי הוא חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ומתווה את עקרונות הבינוי של התכנית. יש להתאים את הבינוי למצויין בנספח ולהוראות סעיף טו'. שינויים בלתי מחותיים בבינוי יהיו באישור הועדה המקומית. בכל בקשה להיתר בניה יש להראות את המבנה ביחס לנספח הבינוי או ליח"ד חדשות, במידה וקיימות.
- יז. תוספת למבנים קיימים - לא תותר תוספת למבנים קיימים.
- יח. זכויות מעבר - כל מגרש יתן זכות מעבר לרכב ולאנשים למגרש הצמוד לו, בהתאם למצויין בתכנית ובנספח הבינוי, לצורך כניסה לחניה.
- יט. גישה למגרשים - הגישה למגרשים 243, 245, 247, 249, 251, 253 תהיה מהחלק הצפוני של שד' הקונגרס. הכניסה למגרש 241 תהיה מהחלק הצפוני החולכי רגל ומהחלק המערבי לחניה.

כ. תקן החניה - תקן החניה יהיה על פי חתקן התקף בעת הוצאת חיתור הבניה, או על פי דרישת הועדה המקומית, הכל לפי חבירה מביניהם.

כא. עקירת עצים - לא תותר עקירת עצים בשטח התכנית. עצים המפריעים לבניה בתחום המגרש, יועברו בתחום המגרש.

נטיעות חדשות תבוצענה ע"פ נספח תכנוני באזור בין המבנים שאיננו משמש לכניסה לחניה.

תאריך - 20.3.95
20.2.96
10.1.97

חתימת היוזם -

חתימת בעל הקרקע -

חתימת המתכנן - ברכה אור, אדריכלית
הרא"ח 234 ר"י 52301
טל 6774656

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה ושכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 1070

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/11/96 לאשר את התכנית.

יוסף ברון
מ"מ יו"ר הועדה המחוזית
תל-אביב

תכנית
28/11/97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/1070 תכנית מוקדמת מס' 6/340/95
100095
כחתום להחלטת הועדה בישיבתה מס' מיום 11.1.95

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 576 מיום 25.12.95

בישיבתה מס' 162 מיום 19.11.96 ובישיבתה מס' מיום

יו"ר הועדה
מהנדס העיר