

מוקדמו מס' 6
17.6.97

31.12.96

מהדורה מס' 15
A982

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מפורטת מס' ר"ג / 902

שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג / 340 על כל תיקוניה

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ר"ג / 902 שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג / 340 על כל תיקוניה
- 2. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת את המסמכים כמפורט להלן :
א. דפי הוראות בכתב להלן : "התקנון".
ב. 1 גיליון של תשריט ערוך בקנ"מ 100 : 1 להלן : "התשריט"
ג. נספח תנועה בק"מ 500 : 1 .
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 3. מקום התכנית : מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב - יפו
עיר : רמת - גן
- 4. שטח התכנית : שטח התכנית כ - 38,640 דונם.
- 5. תכולת התכנית : התכנית חלה על השטחים התחומים בתשריט בקו בצבע כחול כהה. גוש : 6173
חלקים מחלקות : 6, 13, 17, 30, 32, 33, 34, 35, 53, 58 (מצפון מערב לצומת מסובין).
- 6. יוזם התכנית : הועדה המקומית רמת - גן .

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
רד פתח תקוה 116, הלי אביב
7346 טלפון 41-5839111

7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ועיריית ר"ג

8. עורך התכנית : "כהנא אדריכלים" ע"י דוד כהנא
רח' ארלוזורוב 140 ת"א
טל : 5229511

9. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לשימוש עירוני ר"ג, כדלקמו :

- א. קביעת תחום אזורי אחסנה פתוחים של עיריית ר"ג.
- ב. קביעת מגרשים לשרותים הנדסאיים ותברואתיים של עיריית ר"ג.
- ג. קביעת מיגרש בתחומי זכות הדרך של מיחלף צומת מסובים בו תהיה רשות לעיריית ר"ג לאחסן ציוד באופן פתוח בשטח זה. הרשות תהיה בתאום ובאישור מע"צ עד אשר יהיה צורך בשטח זה לשימוש לדרכים כשהוא פנוי מכל הפץ ורכוש.
2. קביעת קוי בנין.
3. קביעת זכויות בניה של 120% למטרות עיקריות וזכויות בניה של 20% למטרות שטחי שרות על קרקעות וזכויות בניה למטרות שרות תת קרקעיות עפ"י טבלת "מצב מוצע" בסעיף 16 לתקנון זה.
- גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות בגובה מירבי שלא יעלה על 10 מ'.
- יותר גלריות רק בקומת הקרקע ושימושם יהיה למשרדי העובדים המפעילים את האתר.
- מרתפים שכלולים בהם : מעברים, מדרגות, מרחבים מוגנים ו/או מקלטים ולא יכללו באחוזי בניה והם יהיו מטרות שרות.
4. תכנית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש.
5. קביעת תחום הדרך הכלל כמסומן בתשריט התוכנית.
6. קביעת מיגרש לאיסוף ולפינוי פסולת בינין מוצקה (תחנת מעבר).
7. קביעת רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' לאורך ומצפון לכביש 461.

10. שלבי ביצוע : א. לפני מתן היתר בניה והתחלת כל בניה במתחם, יש לבצע את הסדרת הנתיבים בדרך 461 בין מחלף מסובים לכניסה למתחם עפ"י תכנית "תכנון מפורט" הנגזרת מתכנית הסדרי התנועה והכוללות גבהים, ניקוז, תאום מערכות וכו' באישור ותאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.

ב. תנאי להתחלת השימוש במתקנים ההנדסיים ובתחנת המעבר יהיה ביצוע גינון ברצועת השצ"פ ברוחב 7 מ' שלאורך כביש 461.

11. קוי בניין : באיזור המיועד לאחסנה ושרותים תברואתיים, תאופשר בניה עד גבול המגרש (קו בנין אפס) מכל הצדדים מלבד לרצועת השצ"פ אליה יהיה קו בניין של 5 מ'.

12. דרכים פנימיות :
- א. ניתן שהדרכים הפנימיות יהיו בתוך קו בניין.
 - ב. שינויים לא מהותיים בדרכים הפנימיות לצורך תפקוד נאות של תחנת המעבר לפסולת בניין והמתקנים האחרים, לא יראו כסטייה מהתכנית.
 - ג. רוחב הדרכים הפנימיות לא יעלה על 12 מ'.
 - ד. הדרכים הפנימיות עפ"י נספח התנועה יהיו מנחות בלבד ושינוי בהן לא יראה כשינוי התב"ע.

13. מגרש לתחנת מעבר לפסולת בניין :

- המשטח מיועד לאצירה זמנית של פסולת בנין עד לסילוקה לאתר סילוק פסולת בנין מאושר כד"ן.
- כתחום המשטח תותר הצבת כלי אצירה לחומרים הניתנים להפרדה מתוך פסולת בנין בין אם לצורך מיחזורם ובין אם לצורך סילוקם לאתר פסולת יעודי.
- ניתן יהיה להקים משטח לשתי מכולות, ביתן לשומר, דמפת שפיכה ואמצעים הנדרשים לצורך תפעול נאות של המתקן.
- התכנון המפורט לתחנת המעבר יכלול בתכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 14.
- תכנית הבינוי תכלול גם תכנון מפורט של דרכי הגישה למשטח ואופן תפעולו.
- התכנון יהיה עפ"י ההנחיות הקיימות של המשרד לאיכות הסביבה ויכלול אמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק. התכנון יאושר ע"י היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
- היתר הבניה יאושר ע"י היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

14. תנאי להוצאת היתר :
- א. הכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ותכנית נופית באישור הועדה המקומית.
 - ב. הכנת מפה טופוגרפית מצבית שתכלול את ציר דרך 461 וטימון קו בנין שלא יקטן מ- 40 מ' מהציר.
 - ג. לא יבנו ביניינים בתחום קו הבנין האמור.

תנאי להיתר בניה ל"תחנת המעבר" יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

15. שטחים לצרכי ציבור :
- א. השטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.
 - ב. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ.

16. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

17. יחס לתכנית הראשית: בכל מקרה של ניגוד או ספק בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית ראשית יקבעו הוראות תכנית זו.

18 . חלוקת שטחים :

מזב		קיים	
גוש	חלקה מס'	סה"כ שטח במ"ר	יעוד
6173	חלק מחלקה 34	7,090	דרך
	34	1,250	ש.צ.פ.
	חלק מחלקה 32	1,750	דרך
	32	4,000	ש.צ.פ.
	חלק מחלקה 33	3,750	ציבורי פתוח ודרכים
	33	6,250	ש.צ.פ.
	חלק מחלקה 13	2,600	ש.צ.פ.
	חלק מחלקה 17	6,500	ש.צ.פ.
	17	1,500	דרך
	חלק מחלקה 30	350	דרך
	30		
	חלק מחלקה 35	1,800	דרך
	35		
חלק מחלקה 53	80	דרך	
53			
חלק מחלקה 58	720	דרך	
58			
חלק מחלקה 6	1,000	דרך	
6			
סה"כ		38,640	

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח תקווה 14
 תל אביב
 טלפקס 7346, טלפון 7346

מוצע		מצב			
שטח באחזים לבניה למטרות שרות תת קרקעים	שטח באחזים למטרות שרות מעל הקרקע	שטח באחזים לבנייה למטרות עיקריות	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'
60%	20%	עד 120% ולא יותר מ- 8,460 מ"ר	8,797	שרותים הנדסאים ותברואתיים, שרותים עירוניים.	1
20%	20%	20%	2,250	אתר לאיסוף ופינוי פסולת מוצקה	2
60%	20%	120%	1,960	אחסנה ושרותים הנדסיים ותברואתיים.	3
60%	20%	120%	784	אחסנה ושרותים הנדסיים ותברואתיים	4
60%	20%	120%	120	אחסנה ושרותים הנדסיים ותברואתיים	5
60%	20%	120%	1,250	אחסנה ושרותים הנדסיים ותברואתיים	6
-----	-----	-----	270	שטח ציבורי פתוח	7
			735	שטח ציבורי פתוח	8
			140	שטח ציבורי פתוח	9
-----	-----	-----	8,775	דרך - עם רשות מיוחדות לעיריית ר"ג לאחסן ציוד בשטח זה באחסנה פתוחה בתיאום ובהסכמת מע"צ	10
-----	-----	-----	13,559	דרך	11
			38,640		סה"כ

מינחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
יורד פתח תקווה
תל אביב
י. 7246, טלפון 03-6111111

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב 7 א-ג
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אשור תכנית מסי 902/ג
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום 23.5.97
 נ"נ
 יו"ר הועדה המקומית

19 . חתימות

כהנא אדריכלים
 ארלוזורוב 140 ת"א
 טל: 5229511, 5231631

עורך התכנית - כהנא אדריכלים

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מסי 902/ג
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל לסקוד
 מנהל מינהל התכנון

הירוס

20.7/97

ועדה מקומית

ליווין מנהל
 סגן מנהל מחוז
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 3.7.97
 נ"נ



ועדה מחוזית

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

מסמך מס' 7246
 תאריך: 23.5.97