

27.7.2000

מוקדמת מס'.....

6 יולי 2000
146001/ AS-1812

5-2711

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג / 887
שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג / 714 א'
מרכז קרית קריניצי

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג / 887 שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג / 714 א' מרכז ק. קריניצי.
2. מסמכי התוכנית - התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 א. 6 דפי הוראות בכתב. להלן הוראות התוכנית.
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250.
 ג. נספח בינוי בק.מ. 1:250.
 ד. נספח תנועה וחניה.
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתוכנית.
4. מקום התוכנית - מחוז : תל-אביב
 עיר : רמת-גן
 גוש : 6236
 חלקה : 156
5. גבולות התכנית - בין רח' מנזס מזרוע לבין רח' ספיר ממזרח.
6. שטח התוכנית - 2,420 מ"ר.
7. בעלי הקרקע - פרטיים.
8. יוזמי התוכנית - גני דולינגר בע"מ.
9. עורכי התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ - אדריכלים.

מטרת התוכנית

10.

שינוי יעוד אזור מרכז אזורי לאזור למגרש מיוחד.

- א. לקבוע תכליות למסחר, מגורים.
- ב. לקבוע זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.
- ג. לקבוע מיקום השימושים בחלקים שונים של הבנין.
- ד. לקבוע תוכנית בינוי מנחה, הנחיות לבינוי, הוראות בניה מחייבות ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. לקבוע אזור בו תיקבע זכות מעבר לציבור.
- ו. להסדיר נושאי תנועה.

יחס לתכניות אחרות

11.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה, להלן "תוכנית המתאר" ותכנית ר"ג / 714 א' ככל שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת החלה על שטח התוכנית תכרענה הוראות תוכנית זו.

הוראות התוכנית

12.

12.1 אזור למגרש מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הינו אזור למגרש מיוחד.

א. שימושים למגורים ומסחר:

- א. אגף א' - בנין קיים בקומת מרתף וקומת קרקע שימושים של מסחר.
- אגף ב' - בבנין חדש בקומת מרתף חניה ושטחי שירות, בקומת הקרקע מסחר, לובי מגורים ובקומות 2-8 - מגורים.
- שטח יח"ד ממוצעת יהיה 112 מ"ר של שימושים עיקריים. בכל קומה תהיינה לא יותר מ-3 יח"ד. מספר יח"ד בבנין לא יעלה על 20 יח"ד.
- ב. גובה הבנין יהיה 7 קומות מעל לקומת הקרקע מעל 4 קומות למרתפי חניה.
- ג. קרי הבנין יהיו עפ"י המצוין בתשריט.
- ד. תותר הקמת 4 קומות מרתפים עד לגבול המגרש בכפוף למגבלות הנוגעות למעבר תשתית.
- תקרת מרתף עליון שמחוץ לקונטור הבנין לא תעלה מעל מפלס פני הקרקע.
- ה. תותר הקמת תחנת שנאים בקו בנין 0.0 עפ"י זרישות חברת חשמל.
- ו. בשטח קומה 1 בחלק שמתחת לבנין המגורים יותר שימוש לרווחת דיירי בנין המגורים כגון: מועדון בריאות, חדר משחקים, חדר עגלות ומחסנים לדיירי הבנין.
- השטח ירשם כשטח משותף של דיירי בנין המגורים.

מאושרת

12.2 אזור זכות מעבר לציבור בקומת קרקע

- א. השטח המסומן בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע הייעוד הינו אזור זכות מעבר לציבור בקומת קרקע.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תוכנית זו היא מתן התחייבות לרישום הערות אזהרה לגבי זיקת הנאה לשימוש הציבור בספר המקרקעין ע"י בעלי הקרקע.
- ג. לא תינתן תעודת גמר לבנין אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה.


מאושרת

הוראות מיוחדות

14.

14.1 נספח בינוי מנחה

נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע ל:

א. מספר הקומות וגובה המבנים.

ב. מיקום בנין המגורים.

ג. קווי בנין.

בשאר הנושאים נספח הבינוי יהיה מנחה.

14.2 עיצוב המבנה הקיים

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת שיקום המבנה הקיים והתאמתו לחומרי הגמר של המבנה החדש עפ"י דרישת מהנדס העיר.

15 תנאי למתן היתר בניה ואישור אכלוס

15.

15.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן.

15.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור עיריית רמת-גן לתוכנית הפרדה בין החניון המסחרי לבין חניון מגורים.

15.3 תנאי לאכלוס יהיה אישור עיריית רמת-גן של הביצוע המלא של מערכת ההפרדה של חניון המגורים על כל רכיביה ופרטיה הנדרשים.

16 תנועה וחניה

16.

א. הפתרונות לחניה יינתנו בהתבסס על תקן החניה התקף לעת הבקשה להיתר בניה.

ב. מקום הפריקה והטעינה של המסחר יהיה על פי המסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית ומהווה חלק ממנה.

ג. קומת חניה עליונה תשמש חניה למסחר.

ד. תעשה הפרדה פיזית (מחסום) בכניסה אל קומות חניון המגורים.

ה. החניה למגורים תרשם על שמם בספרי רישום המקרקעין.

ו. בשטח משולש הראות שבנספח התנועה, אסורה כל בניה לרבות גדרות וקירות.

17 באר מים

17.

תנאי להוצאת היתר בניה, קבלת אישור משרד הבריאות בדבר התאמת אמצעים למניעת זיהום לבאר המים הקיימת.

18 היטל השבחה

18.

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19 זמן ביצוע התוכנית

19.

תוכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

מאשרת

התוכנית
קולונל מ"מ
מ.ס.א. לקולונל

יחם

* בעלי הקרקע - עקיבא גרשון
בן ציון גרשון
ניצה ברא"ז

אלגה החתומה של (חמאן קסני)
חמאן חמאן נלה במוקד
נלה במוקד במוקד כמילסה כח
וסני כח חמאן

עורכי התוכנית - אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים



תכנון יזום ותקפה בע"מ
רח' בצלאל 28 י"ג 52521
טל: 7549954 :077 7549950
אמאב

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 827/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.1.2000 לאשר את התכנית.
6.6.2000
שמאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית
ד.ב.
6.8.2000

* מורשה חתימה - אבירם דולינגר