

22.8.2004

מוקדמת מס'.....

1

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מתאר ומפורטת מספר ר.ג. / 1041

רמת עמידר שינוי לתכנית

מספר ר.ג. / 900, לתכנית מפורטת מספר ר.ג. / 1063,

לתכנית מפורטת מספר ר.ג. / 767, לתכנית מפורטת ר.ג. / 880

ולתכנית מתאר ר.ג. / 340 על כל תיקוניה,

תכנית מתאר ר.ג. / 340 / 1

ור.ג. / 340 / 3

מאושרת

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מספר ר.ג. / 1041, רמת עמידר שינוי לתכנית מספר ר.ג. / 900, לתכנית מפורטת מספר ר.ג. / 1063, לתכנית מפורטת מספר ר.ג. / 767, לתכנית מפורטת ר.ג. / 880 ולתכנית מתאר ר.ג. / 340 על כל תיקוניה, תכנית מתאר ר.ג. / 340 / 1 ור.ג. / 340 / 3.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

14 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

תשריט בקנה מידה 1:625 (להלן "התשריט").

נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ובקנ"מ 1:250 (להלן "נספח מס' 1").

נספח תנועה וחניה (להלן "נספח מס' 2").

כל מסמך ממסמכי התכנית יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

(א) תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט, בשכונת רמת עמידר, לאורך חלק מהרחובות: התפוצות, הלח"י ומיבצע עין ובין הרחובות בן אלעזר ממערב ועולי הגרדום ממזרח.

(ב) תחום התכנית כולל:

גוש: 6181

חלקות : 288, 289, 290, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 310, 315, 316, 317, 321, 489, 513, 511, 532.

חלקי חלקות: 487, 516, 517, 518, 533, 536, 568.

גוש: 6183

חלקות : 190, 191, 192, 201, 202, 203, 204, 213, 214, 215, 216, 268, 379, 416, 421, 422, 433, 436.

חלקי חלקות: 270, 279, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 423, 427.

4. שטח התכנית:

כ – 32.005 דונם.

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ר"ג ואחרים.

6. יוזם ומגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל.
רח' דרך פתח תקווה 116, ת"א
טלפון : 03-5638040

7. עורך התכנית:

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ.
רחוב המלך ג'ורג' 27, ירושלים
טל': 02-6254603, פקס: 02-6235747



8. מטרות התכנית:

תכנון להתחדשות עירונית של השטח הכלול בתחום התכנית על מנת לאפשר פינוי ובניה של שכונת מגורים חדשה והשירותים הציבוריים הנלווים ופיתוח שטחים ציבוריים.
וכל זאת על ידי:

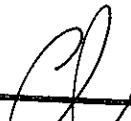
(א) שינוי מערך ייעודי קרקע קיימים של אזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, והרחבת הדרכים.

(ב) חלוקה לשמונה מתחמים הכוללים:
620 יח"ד בשישה עשר בניינים בני 4-14 קומות, המהווים כ – 61,600 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי, 12,320 מ"ר שטח שדות על קרקעי ו – 30,800 מ"ר שטח שדות תת קרקעי
בנייני ציבור המהווים 5,250 מ"ר שטח עיקרי בבניינים בני 3-4 קומות.
1,450 מ"ר שטח שירות על קרקעי
5,250 מ"ר שטח שדות תת קרקעי

(ג) קביעת הוראות בדבר הריסת המבנים הקיימים בינוי ופיתוח וכן הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.

(ד) קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

(ה) הרחבת רחוב התפוצות בשלבים וחיבורו לרח' בן אליעזר ורח' עולי הגרדום.


מאשרת

טבלת זכויות הבנייה: 9.

מצב מועד: תכנית ר/ג 1041										מצב קיים ע"פ תכנית: ר/ג 900 ר/ג 1063 ר/ג 767 תכנית מיוחדת ר/ג 340 ר/ג 340 / ג. 1 / ר/ג 340 / ג. 3										מס' נוש	
מס' קונות מורבחת קרקע	מס' קונות מורבחת על קרקע	מס' יחיד מורבחת	שטחי שירות		שטח עיקרי על קרקע במ"ר	יעוד	שטח המגרש	מס' המגרש	מס' מחתם	מס' יחיד קיים	זכויות בנייה ע"פ תכנית בוחק	יעוד ושטח במ"ר	שטח חולקה ****	מס' חלקה							
			תת קרקעי במ"ר	על קרקעי במ"ר																	
3	12/14	144	7,200	2,880	14,400	א.מ. מיוחד שט"פ	2581 784	101 208	1		*	מגורים ב. 694	598	288		6181					
						דרך	1861	א.מ.			*	מגורים ב. 701 58 דרך	759	290							
										36	**	מגורים ב. 725 46 דרך	771	213							
											**	מגורים ב. 836 56 דרך	892	214							
											*	מגורים ב. 733 48 דרך	781	215		6183					
											*	מגורים ב. 685 46 דרך	731	216							
							5226	סה"כ 102	סה"כ			מגורים ב. 736 55 דרך	5226	203							
3	4/4/8	64	3,200	1,280	6,400	א.מ. מיוחד דרך	1634 447	א.מ. א.מ.	2	16	**	מגורים ב. 659 50 דרך	791 709	204			6183				
												בנין צענור דרך 40	581	307		6181					
							2081	סה"כ 103	סה"כ			מגורים ב. 699 48 דרך	2081	201							
3	4/4/8	64	3,200	1,280	6,400	א.מ. מיוחד דרך	1961 291	א.מ. א.מ.	3		**	מגורים ב. 708 48 דרך	747 756	202				6183			
										16	*	מגורים ב. 393 36 דרך	429	268			6181				
											*	מגורים ב. 310 10 דרך	320	308							
							2252	סה"כ 104					2252								
3	6/6/12	96	4,800	1,920	9,600	א.מ. מיוחד שט"פ	1932 245	104 209		24	*	מגורים ב. 682 50 דרך	732	190		6183					
						דרך	525	א.מ.	4		**	מגורים ב. 717 46 דרך	763	191							
												792	192								

מאושרת

מצב מוצע: תכנית ר/ג 1041															מצב קיים ע"פ תכנית: ר/ג 1063 / ר/ג 767 תכנית מיוחדת ר/ג 340															מצב קיים ע"פ תכנית: ר/ג 1063 / ר/ג 767 תכנית מיוחדת ר/ג 340														
															ר/ג 340 / ג/ 1 / ר/ג 340 / ג/ 3																													
מס' קומות מירבית ותת קרקעי	מס' קומות מירבית על קרקעי	מס' יחיד מירבית מתוכנן	שטחי שירות		שטח עיקרי על קרקעי במ"ר	יעד	שטח המגרש	מס' המגרש	מס' מתחם	מס' יחיד קיים	זכויות בנייה ע"פ תכנית מתקן	יעד ושטח במ"ר	שטח החלקה	מס' חלקה	מס' גוש																													
											*	מגורים ב' 161	161	436	...																													
												מגורים ב' 1	1	309	...																													
											*	מגורים ב' 230	253	310	6181																													
												דך 23																																
4	12	48	2,400	960	4,800	א.מ.מ.ת	2702	סה"כ 105	סה"כ		*	מגורים ב' 421	421	416																														
						ש.פ.	480	210			*	מגורים ב' 508	421	421																														
						דך	657	745	5	8	*	מגורים ב' 524	422	422	6183																													
												שצי"פ	274	433																														
3	8,12	64	3,200	1,280	6,400	א.מ.מ.	1727	סה"כ 106	סה"כ		*	מגורים ב' 536	1727	293																														
						א.מ.מ.	713	107			*	מגורים ב' 536	536	294																														
						שצי"פ	526	201			*	מגורים ב' 531	531	295																														
						שפ	350	205			*	מגורים ב' 489	489	296																														
						שטח למבני ציבור	546	310				דך משלכת	135	316																														
														חלק																														
						דך	116	746	6	16		שצי"פ	80	511	6181																													
												שצי"פ	307	516																														
												שצי"פ	202	517																														
												שצי"פ	341	518																														
														חלק																														
														חלק																														
3	12	112	5,600	2,240	11,200	א.מ.מ.	3157	סה"כ 108	סה"כ		*	מגורים ב' 528	3157	300																														
						א.מ.מ.	873	109			*	מגורים ב' 534	534	303																														
						שצי"פ	1726	202			*	מגורים ב' 526	526	304																														
						שצי"פ	446	206			*	מגורים ב' 522	522	305																														
						שטח לבנין ציבור	442	74310			*	מגורים ב' 529	529	297																														
						שטח לבנין ציבור	379	311	7	28	*	מגורים ב' 529	529	298	6181																													
						דך	244	747			*	מגורים ב' 530	530	299																														
												שצי"פ	842	536																														
														חלק																														

מאושרת

מצב מועצ: תכנית ר/ג 1041										מצב קיים ע"פ תכנית:										ר/ג 900 / ר/ג 1063 / ר/ג 767 תכנית מיתאר ר/ג 340									
										ר/ג 340 / ג/ 1 / ר/ג 340 / ג/ 3																			
מס' קומות מירבית חת קרקעי	מס' קומות מירבית על קרקעי	מס' יח"ד מירבית ממוכנת	שטחי שירות		שטח עיקרי על קרקעי במ"ד	יעד	שטח המגרש	מס' המגרש	מס' מותחם	מס' יח"ד קיים	זכויות בנייה חנויות בתוקף	יעד נשטח במ"ד	שטח החלקה ****	מס' חלקה	מס' גוש														
									סד"כ			שטח	25	511 חלק	6181														
												שטח לבנין ציבור	404	532 חלק															
							4969 סד"כ	110		16	*	מגורים ב	567	301															
2	6	28	1,400	560	2,800	מ.מ.ב. שטח	830 433	207		8	*	מגורים ב	814	487 חלק															
						שטח לבנין ציבור	423	311			*	מגורים ב	81	489 חלק															
						שטח	1385	203				*	שטח לבנין ציבור	1230		532 חלק													
						דך	17	דך					שטח	396		533 חלק													
							3088	סד"כ						3088			6183												
						דך	230	423					דך משלבת	52		379													
						דך	52	379					מבנה ציבור	1460		270													
						שטח לבנין ציבור	1829	303				דך	226	427 חלק															
						שטח	63	211				דך	230	423 חלק															
						שטח	64	212				שטח	69	284 חלק															
						שטח	56	213				דך	570	282 חלק															
						שטח	62	214				שטח	74	285 חלק															
						שטח	142	215	שטחים בתחום חקן המכול שאינם בשיטות המיתרמים			שטח	72	286 חלק															
						דך	226	418					דך	430	281 חלק														
						דך	437	281					שטח	150	287 חלק														
						דך	573	282					דך	290	279 חלק														
						דך	292	279					מבנה ציבור	511	315														
						שטח	234	204								6181													
						דך	1560	321					דך	310	568 חלק														
						דך	310	568					דך	1,571	321														

מאושרת

מצב מוצע: תכנית ר/ג 1061										מצב קיים ע"פ תכנית: ר/ג 900 / ר/ג 1063 / ר/ג 767 תכנית מיתאר ר/ג 340 ר/ג 340 / ג/ 1 / ר/ג 340 / ג/ 3											
מס' קומות מירבית תת קרקעי	מס' קומות מירבית על קרקעי	מס' יח"ד מירבית ממוזגת	שטחי שירות		שטח עיקרי על קרקעי במ"ר	יעד	שטח המגרש	מס' המגרש	מס' מחסום	מס' יחיד קיים	זכויות בניה ע"פ תכנית מתקף	יעד ושטח במ"ר	שטח החלקה ****	מס' חלקה	מס' גוש						
						דרך	14	א316		160		דרך משולבת	263	316 חלק							
					דרך	31	ב316														
					דרך	382	א317														
					דרך	122	א513														
					דרך	124	א315														
							6,803	ס4"ב	ס4"ב				6,803								
		620	31,000	12,400	62,000		32,005						32,005								

הערות לשכלת זכויות בניה:

- *

באזור מגורים ב' (לא "בבתי תחתית") זכויות הבניה הם: 3 קומות X 40%, 6 יח"ד למיגרש מינימלי של 450 מ"ר.
- **

אזור מגורים ב' (בתי תחתית- 8 יח"ד לבנין) מותר לבנות 1050 מ"ר למיגרש, גודל יח"ד דירור מינימלי 75 מ"ר ב - 3 קומות מעל הקרקע או מעל קומת עמודים.
- ***

כולל 12 יחידות דירור במגרשי מגורים פנוריים 487 (חלק) 489.
- א.

רנ/ 340 / ג/ 1 - באזור מגורים ב': חוד יציאה לגג בשטח של 23.0 מ"ר לכל דירה עליונה.
- ב.

רנ/ 340 / ג/ 3 - ניתן יהיה להקים מרחף בהיקף הקומה הטיפוסית. הועדה המקומית ושאר גישה לחניה ולמרחף לצרכי חניה עד גבולות המיגרש.
- ג.

שטח החלקה נטו למגורים והפקעות דרך מתבססות על מדידה גרפית.
- ד.

ניתן להקים מחסן ליח"ד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. המחסנים ימוקמו במרתפים וירשמו בהצמדה ליח"ד בלשכת רשום המקרקעין.

מאושרת

10. הוראות התוכנית:

(א) אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, תחום בקו כתום כהה (מגרשים מספר 101 - 110), הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות להלן:

(1) התכליות המותרות:

- (א) יותרו מגורים בכל המפלסים העל קרקעיים.
- (ב) תותר תניה ומחסנים עבור המגורים במפלסים התת-קרקעיים
- (2) זכויות הבניה, גובה הבניה ומספר הקומות:
 - א. זכויות הבניה המרביות, הגובה המרבי ומספר הקומות מרבי לכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה שלעיל.
- (3) קווי בנין:
 - קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- (4) גובה מפלס הכניסה (0.00)
 - גובה 0.00 (גובה הכניסה) יהיה בהתאם לנספח בינוי, (נספח 1).
 - למדות הכתוב לעיל תותר סטייה של ± 0.5 מטר.
 - פני הקרקע הסופיים לא יהיו גבוהים מ - 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת.
- (5) מעל תקרות המרתפים העליונים תהיה שכבת אדמה שלא תפחת מ - 1 מ' לצורך בית גידול לעצים ולצמחיה.

(6) הוראות מיוחדות למתחמים:

כל מתחם הינו תחום לאיחוד וחלוקה.

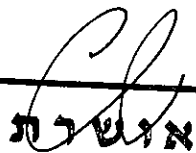
א. הוראות מיוחדות למתחם 1:

מתחם מס' 1 כולל כיום מתחם של 7 חלקות מגורים. במצב המתוכנן יהיו בו; מגרש 1 למגורים, מגרש מס' 101, מגרש של שטח פרטי פתוח והפרשות לדרך. במגרש הנ"ל תותר בניית 3 בתי מגורים. בשלב רישום המגרשים יותר לרשום כל מבנה מגורים במגרש נפרד.

ב. הוראות מיוחדות למתחם 2:

מתחם מס' 2 כולל כיום 2 חלקות מגורים וחלקה למבנה ציבור.

במצב המתוכנן יהיה בו; מגרש 1 למגורים, מגרש מס' 102 והפרשות לדרך. במגרש הנ"ל יותר לבנות 3 מבני מגורים. בשלב רישום המגרשים יותר לרשום כל מבנה במגרש נפרד.


מאשרת

ג. הוראות מיוחדות למתחם 3:

מתחם מס' 3 כולל כיום מתחם של 3 חלקות מגורים. במצב המתוכנן יהיו בו; מגרש 1 למגורים, מגרש מס' 103 והפרשות לדרך. במגרש הנ"ל תותר בניית 3 מבני מגורים. בשלב רישום המגרשים יותר לרשום כל מבנה במגרש נפרד.

ד. הוראות מיוחדות למתחם 4:

מתחם מס' 4 כולל כיום 3 חלקות מגורים. במצב המתוכנן יהיו בו; מגרש 1 למגורים, מגרש מס' 104, הפרשות לדרך וש.צ.פ. מגרש מס' 209. במגרש הנ"ל תותר בניית 3 מבני מגורים. בשלב רישום המגרשים יותר לרשום כל מבנה במגרש נפרד.

ה. הוראות מיוחדות למתחם 5:

מתחם מס' 5 כולל כיום 3 חלקות מגורים. במצב המתוכנן יהיו בו; מגרש 1 למגורים, מגרש מס' 105, מגרש של שטח פרטי פתוח, מגרש 210 והפרשות לדרך. במגרש הנ"ל תותר בניית בניין 1 למגורים.

ו. הוראות מיוחדות למתחם 6:

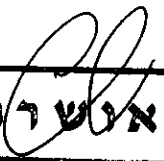
מתחם מס' 6 כולל כיום 4 חלקות מגורים וש.צ.פ. במצב המתוכנן יהיו בו; 2 מגרשים למגורים, שטח פרטי פתוח, שטח למבנה ציבור וש.צ.פ. תותרנה כניסות ויציאות לחניה ל- 2 מגרשי המגורים ממגרש מס' 205, שטח פרטי פתוח. שטח פרטי פתוח זה ירשם על שם בעלי זכויות בשני המגרשים. בכל עת, לא תיפגע הנגישות למבנים הקיימים במתחם 1 כל עוד לא פונו הדיירים.

ז. הוראות מיוחדות למתחם 7:

מתחם מס' 7 כולל כיום 7 חלקות מגורים וש.צ.פ. וחלק ממגרש למבנה ציבור. במצב המתוכנן יהיו בו; 2 מגרשים למגורים, מגרשים מס' 108, 109, מגרש של שטח פרטי פתוח, ש.צ.פ. שטח למבנה ציבור והפרשות לדרך. יותרו כניסות ויציאות לחניונים במגרשים 108/109 דרך מגרש 206.

ח. הוראות מיוחדות למתחם 8:

מתחם מס' 8 כולל כיום 2 חלקי חלקות למגורים, חלקה אחת חלקית למבנה ציבור, וחלקת ש.צ.פ. חלקית. במצב המתוכנן יהיו בו; מגרש מגורים 1, מגרש מס' 110, שטח פרטי פתוח, ש.צ.פ. ושטח למבנה ציבור. במגרשים הנ"ל יותרו כניסות ויציאות לחניה דרך מגרשים 207 ו 203.


מאשרת

(ב) שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק ותחום בקו ירוק בתשריט, הוא שטח פרטי פתוח.

- (1) בשטח זה תותר חניה תת קרקעית עבור מגרשי המגורים באותו מתחם. שטח זה יפותח ויתוחזק על ידי בעלי הזכויות במגרשי הבניה באותו המתחם.
- (2) בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ללא מגבלות.
- (3) בשטח זה ניתן יהיה להציב ריהוט גנני ארעי וקבוע לשימוש הציבור.
- (4) תותר בניה מתחת לפני הקרקע כחלק מהחניונים של המגרשים הצמודים.

(ג) שטח למבני ציבור

שטח הצבוע בצבע חום ותחום בקו חום בתשריט, הוא שטח למבני ציבור עבור חינוך, תרבות ודת. שטחי בנייה ומספר קומות יהיו בהתאם לטבלה להלן:

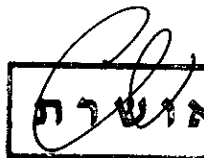
מספר מגרש	שטח מיגרש במ"ר	שטח עיקרי של על קרקעי במ"ר	שטח שירות על קרקעי במ"ר	שטח שירות תת קרקעי	מספר קומות על קרקעיות מירבי	מספר קומות תת קרקעיות מירבי
310	546	1,500	400	1,500	4/3	2
310 א'	442					
311	379	1,250	350	1,250	4/3	2
311 א'	423					
303	1,829	2,500	700	2,500	4/3	2
סה"כ	3,619	5,250	1,450	5,250		

(ד) שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק בתשריט (מגרשים 201, 202, 203, 204, 209, 211, 212, 213, 214, 215), הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

התכליות המותרות:

- (1) שדרות, גנים וחורשות.
- (2) מתקני גן ונופש פעיל, שטחי נופש וספורט.
- (3) שבילים להלכי רגל ולרוכבי אופניים.
- (4) מערכת תשתית על-קרקעית ותת-קרקעית.
- (5) מקלטים ציבוריים. בתכסית מרבית של 5%.
- (6) יותר מעבר לרכב חירום ושירות.


מאשרת

11. תנועה וחניה:

- (א) נספח תנועה וחניה הינו מחייב למעט סידורי חניה בתוך המגרשים.
- (ב) מקומות החניה יהיו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה, הגבוה מביניהם.
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח התנועה ברמה של הסדרי תנועה וחניה.
- (ד) שינויים גיאומטריים מקומיים ברדיוס סבוב ובמפרצי חניה, באשור מהנדס העיר, לא יחשבו כסטייה מתכנית זו.
- (ה) כל מקומות החניה (פרט לחניה לאורחים) יהיו במרתפים.

12. מרתפים:

- (א) יותר לבנות את המרתפים עד לקו בניין "ס" למעט במגרש מס' 101 בחלק הגובל עם רח' בן אליעזר.
- תכנית המרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש.
- (ב) השימושים במלתף יהיו כמפורט בתקנות לשטחים למטרות שירות, תיקון 32 לחוק התכנון והבניה, 1992 ויכלול חניה.

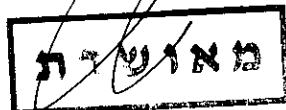
13. הוראות אחרות:

הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתחום התכנית יופקעו כחוק או יופרשו באיחוד וחלוקה חדשה וירשמו על שם עיריית רמת-גן בספרי המקרקעין.

14. תנאים למתן היתר בנייה/ תעודת גמר:

- א. היתר בניה במתחם יינתן רק לאחר אישור תשריט לצורך רישום בהסכמת בעלי זכויות במקרקעין או על ידי אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש. לפי סעיף 122 לחוק.
- ב. לפני מתן היתר בנייה תאושר תכנית בינוי מחייבת לכל מתחם בשלמותו ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא רק לאחר אישור תכנית פיתוח לכל המתחם בשלמותו ע"י מהנדס העיר.
- ד. כתנאי למתן היתר בניה יעשה פינוי בפועל של חלק המגרש המיועד לדרך ורישומו ע"ש עיריית ר"ג.
- ה. תנאי לתחילת ביצוע הבניה במתחם כלשהו, ביצוע הריסה בכל תחום המתחם לדבות שטחים ציבוריים כמסומן בתכנית מצב קיים – סימון מבנה להריסה, פינוי בפועל של השטחים הציבוריים והתחייבות לרישומם על שם העירייה.
- ו. ששה זיקות הנאה ייקבעו סופית בתכנית ההיתר.



- ז. תנאי לתעודת גמר/ אכלוס - רישום השטחים הצבורים על שם העירייה.
- ח. תנאי לאכלוס מתחם יהיה פיתוח השפ"פ השייך לו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת, ורישום זיקת הנאה לציגור בשפ"פ זה.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- י. תנאי להיתר בניה במגרש מס' 8 הוא חוות דעת של יועץ אקוסטי ואישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- א. על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית ר"ג 340, ד"ג 1/340, ו"ג 3/340. תכנית זו מבטלת את תכנית ר"ג / 900 החלה על המקום.
- ב. זמן ביצוע של התכנית לא יעלה על עשר שנים מעת אישור מתן תוקף. במידה ותכנית זו לא תבוצע תוך 10 שנים, תוחזרנה הזכויות עפ"י תכנית ר"ג / 900, והתכניות התקפות שקדמו לה.
- ג. ביטול הזכויות לא יחול במידה ויבנה מבנה ביצוע אחד מכוח תכנית זו.
- הוראות לעניין מעבר רכבת קלה עפ"י תמ"א/23 א' בתחום התכנית הן כדלקמן:
- סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"א 23 א' ליידוע בלבד, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו ר"ג/1041 - רמת עמידה (התכנית הגובלת).
 - אין בסימון זה משום קביעת ייעוד הקרקע, הוא איננו סופי ונתון לשינויים עפ"י תכנית נפרדת שתאושר לתוואי הרכבת הקלה בהתאם להוראות תמ"א/23 א'.
 - ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תכנית נפרדת שתאושר ותלווה בתסקיר השפעה על הסביבה (ככל שיידרש).

16. נספח בינוי:

הבינוי והפיתוח כשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח מס' 1. (נספח בינוי)
הבינוי המפורט בנספח הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באשור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובלבד שישמרו קווי הבינוי, מספר הקומות, המפלסים וגובה המבנים.

17. שלבי ביצוע:

שלב ביצוע	תוספת יחיד לקיים	סה"כ יחיד	פיתוח תחבורתי כתנאי להיתר בניה בשלב זה
א'	תוספת 130 יחיד	130	הסדרת אפשרות לרצף נסיעה ברח' התפוצות בקטע שבין רח' לח"י לרח' עולי הגרדום, או הרחבת רח' התפוצות בקטע שבין רח' בן אליעזר לרח' מבצע עיון ל-10 מ' לפחות, והסדרת רציפות התנועה ממרחק לרח' מבצע עיון.

מאושרת

ב'	תוספת 200 יח"ד	330	א. הרחבת רח' התפוצות ל- 16 מ' באחד מ- 2 הקטעים בין רח' לח"י לרח' עולי הגרדום או בין רח' מבצע עיון לרח' עולי הגרדום. ב. הסדרת דו סטריות ברח' התפוצות בקטע בין רח' מבצע עיון לרח' לח"י.
ג'	תוספת 290 יח"ד	620	הרחבת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו והסדרתם עפ"י נספח התנועה.

18. תשתית:

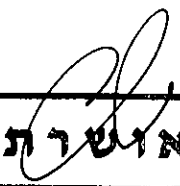
- א. כל התשתיות (ניקוז, תקשורת, חשמל) יבוצעו בתאום עם מהנדס העיר.
ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה.

19. רישום התוכנית:

- (1) יוגש תשריט לצרכי רישום לכל מתחם ומתחם. בתשריט לצרכי רישום יותר לרשום כל בית מגורים בנפרד וזה בתנאי שיש הסכמה לכל הבעלים באותו מתחם לחלוקת מישנה לבניינים.
- (2) בתשריט לצרכי רישום יותר לחלק מגרש שפ"פ כדי להצמיד אותם למגרשי המגורים.
- (3) מגרשי שצ"פ, דרכים ושטחים לבנייני ציבור ירשמו על שם עיריית ר"ג כחוק.
- (4) כל זיקות ההנאה תרשמונה בספר המקרקעין.

20. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.


מאשרת

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.

החיתמותנו הינה לצרכי כתיבתו בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית זו עוד לא הוקצה השטח ונהיה עמנו הסכם מאתמול בגיטו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדול ואם לא רשות מוסכמת, לפי כל חזונו ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכונו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן ואילך כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת

עיריית רמת גן
רח' המעגל 26
רמת גן 52100
טל': 03-6753555

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

3.6.04

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
דרך פתח תקווה 116

מיינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תל אביב - יפו 6706 טל 5638111 - סוכנות מחוז ראש תחום
ממ"י מחוז תל אביב

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
רח' קינג ג'ורג' 27

טל': 02-6254603
פקס: 02-6235747

קולנוע, אולפן אפסטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
51-157025 ת.ד.

עורכי התכנית:

2004 787729 11

תאריך:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1041/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.6.2003 לאשר את התכנית.
גילת ארדן
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית
30.8.04 ז.ה.

2004 מרץ – 391111.doc

[illegible]