

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1309

שינוי לתכנית מתאר חלקית רמת עמידר מס' רג/900,

לתכנית מתאר מפורטת מס' רג/מק/1/900 ולתכנית מפורטת מס' רג/880.
שכונת רמת-עמידר

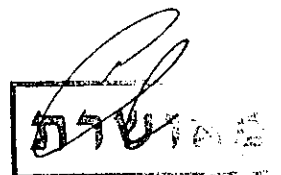
- (1) שם תוכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1309 שינוי לתכנית מתאר חלקית רמת עמידר מס' רג/900, לתכנית מתאר מפורטת מס' רג/מק/1/900 ולתכנית מפורטת מס' רג/880.
- (2) מקום התוכנית : מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב-יפו
עיר : רמת-גן
גוש : 6183(חלק)
חלקות : 140-95, 166-147, 189-178, 200-193, 208-205, 259-231, 273, 276-278, 288-290, 298, 300-302, 306, 309-322, 374, 417, 437-439, 442-445
חלקי חלקות : 270, 280, 282-284, 299, 308, 372
המקום : חלק משכונת רמת עמידר
- (3) שטח התוכנית : כ-112.7 דונם
- (4) תחולת התוכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
- (5) גבולות התוכנית : כמסומן בקו כחול בתכנית.
- (6) מסמכי התוכנית : 3 דפי הוראות בכתב להלן: "תקנון".
תשריט ערוך בקנה מידה : 1:1250
נספחי בינוי : מס' 1 כללי
מס' 2 "מקרה מחקר (CASE STUDY)" לחלקה בודדת
מס' 3 "מקרה מחקר (CASE STYDY)" למתחם פומפדיטה
מס' 4 פרטי בינוי עקרוניים בקנ"מ 1:50, 1:20
- (7) יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן
- (8) עורך התכנית : מחלקת תכנון עיר, אגף הנדסה, עיריית רמת-גן
נספח בינוי ערוך ע"י מיכאלה איתן, אדר'
רח' שנקין 26, גבעתיים, טל' 03-7320320, פקס' 03-5731605
- (9) בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
- (10) מטרות התוכנית :
1) קביעת זכויות בניה כוללים של עד 200 מ"ר לכל יחידת דיור הקיימת בתכנית.
2) קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
3) שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת.
4) קביעת תנאים למותן היתר.

(11) הוראות התכנית :

- 1) תותר הרחבת הדירות הקיימות עד 200 מ"ר לדירה שטח עיקרי ושירות. שטח זה כולל שטח למטרות מגורים, מחסן דירתי ומרחב מוגן דירתי. שטח מירבי כולל בכל מגרש 1,600 מ"ר.
- 2) מספר יחידות הדיור המירבי למגרש יהיה עפ"י הקבוע בתכנית רג/900, דהיינו 14 יח"ד.
- 3) תוספת דירות מעל 14 יח"ד למגרש תהווה סטיה ניכרת.
- 4) לא יותר פיצולן של דירות לדירות הקטנות משטח 110 מ"ר.
- 5) הרחבת יחידות הדיור הקיימות עפ"י תכנית זו תהיה בכפוף להוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים. הוראות אלו מחייבות.
- 6) לשנות יעוד מדרך לדרך משולבת.
- 7) נספח הבינוי מחייב לענין מספר הקומות, לענין נסיגת הקומות על פי סעיף 12.6 להלן, צורת הגג על פי סעיף 12.8. להלן וצורת החלונות על פי 12.11. להלן.

(12) הוראות בינוי :

- 1) עיצוב חזיתות הבניינים וחומרי הגמר יהיו בהתאם לנספח בינוי ובאישור מהנדס/אדריכל העיר.
- 2) תותר הקמת מחסנים דירתיים אך ורק כחלק אינטגרלי מהדירה המורחבת.
- 3) הדירות הפנימיות :
הרחבתם בחלק האחורי תהיה בהתאם לנספח בינוי מס' 1 סכמה ג'. הפטיו הפנימי שמטרתו לאפשר תאורה טבעית יובטח לאורך כל הקומות, כמסומן בנספח בינוי מס' 1 סכמה ד'.
- 4) תותר הקמת מרתף בהיקף הדירה. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה.
- 5) יותרו חלונות בקירות צדדיים בתוך המגרש הממוקמים במרחק מינימלי של 5 מ' בשתי החלופות, על פי נספח בינוי מס' 1 סכמה ג'.
- 6) גובה הבנין עד 3 קומות. הרחבה עפ"י תכנית זו תחייב נסיגה של קומה ראשונה ו/או קומה שניה בשיעור של 1.5 מ' מקו חזית קומת הקרקע, על פי נספח בינוי מס' 1 סכמה ב'.
הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת.
- 7) הבניה בקומה השלישית תהיה רצופה. לא יותרו מבנים בודדים בקומה זו, על פי נספח בינוי מס' 1 סכמה א'.
הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וסטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- 8) כל הגגות יהיו גגות בטון שטוחים. מעקה הגג ומעקה מרפסת הגג יהיו בהמשך לחזית הבנין, על פי נספח בינוי מס' 4 פרטים ב' + ג'.
לא תותר כל צנרת גלויה על קירות חיצוניים.
- 9) תכנון ופרטי גמר למדרגות חיצוניות :
מדרגות גישה לדירות בקומה ראשונה יהיו עפ"י תכנית עקרונית כמסומן בנספח בינוי מס' 4 פרט א' ו/או באישור אדריכל/ מהנדס העיר.
- 10) חומרי גמר לחזיתות :
טיח חלק או שפרץ עדין ובלבד שחזיתות כל הדירות בבנין אחד יהיו בגוון טיח אחיד.
- 11) תכנון פתחים (חלונות ודלתות) :
הפתחים יהיו במישור הקיר, ללא מסגרות בנויות מסביב. הפתחים יהיו מרובעים.
- 12) שינויים או עידכונים שידרשו בנספח "פרטים עקרוניים", יאושרו ע"י אדריכל העיר והועדה המקומית.



13) כפיפות התכנית : תכנית זו כפופה לתכניות מתאר חלקיות רמת עמידר רג/ 900 ורג/מק/1/900, במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.

14) הריסה : כל המבנים שנבנו בתחום הדרך ו/או בתחום שטח ציבורי פתוח ייהרסו.

15) תנאים למתן היתר

- 1) הגשת היתר הבניה תהיה לאחר אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי עירונית לכל המגרש ובמקרים מיוחדים לפי שיקול מהנדס העיר-תכנית למתחם גדול יותר.
- 2) הריסת המבנים שבבעלות מבקש ההיתר החורגים לתחום הדרך ושטח ציבורי פתוח ו/או אינם נמצאים בתחום קוי הבניין על פי תכנית זו.
- 3) קודם הוצאת היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות ועפ"י דרישות מהנדס העיר.
- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ויאשר על ידי מהנדס העיר.
- 4) בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תוגש על רקע מפת מדידה ממחשבת, מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך ומאושרת ע"י מנהל מחלקת תכנון.
- 5) אישור מהנדס העיר / אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי.

16) היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

17) זמן ביצוע התכנית : 10 שנים מיום אישורה כחוק.

18) חתימות :

20.2.06

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 76 / 1309
התכנית מאושרת מבח סעיף 108 (ג) לחוק
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ג' ירח אדר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' 7"ר"ג/1309 תכנית מוקדמת מס' 900/ק, 1/400/ק, 880/ק
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' _____ מיום _____
מתוקנת בהחלטת הו"ה המחוזית כינוי בתי מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' 108 / ת"ת מנהל העירייה 19.1.06
יו"ר הועדה תאריך

19.1.06

19.1.06