

24.12.90
 תכנית מוקדמת
 5

- 1 -

תכנית לבניה למגורים
 מרחב תיכנון דמת-גן

הוכנה על-פי חוק הליכי תיכנון ובניה
 (הוראת השעה) התש"ן-1990

תכנית ד"ג/במ/2 - 1002
 שינוי לתכניות מתאר חלקית ד"ג/753
 ותכניות מפורטות ד"ג/777 ו-ד"ג/947

עיריית דמת-גן
 מחלקת תכנון העיר

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית ד"ג/במ/2 - 1002 שינוי לתכניות: מתאר חלקית ד"ג/753 ותכניות מפורטות ד"ג/777 וד"ג/947.
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התוכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 60.408 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. מיקום התכנית: נפה - תל-אביב-יפו.
 מחוז - תל-אביב.
 עיר - דמת-גן.
 גוש: 6142
 מדרשים: 607-628, 247, 283, 284, 287, 289, 291, 292, 601-604.
 וחלקות: 158 - 160, 164, 169, 172, 173, 176 - 179, 197 - 199, 216 - 218, 235, 240, 242, 243, 253, 254, 288, 306, 312, 319, 320.
 גוש: 6175.
 חלקות מס' 65, 46, וחלק מחלקה - 50.
7. יוזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתיכנון ובניה ד"ג.
8. בעלי הקרקע: מ.מ.י. ועיריית דמת-גן.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז דמת-גן
 דרך פ"ת 116 ת"א
 סמי תכנון ופחוח

9. עורך התוכנית: אגף ההנדסה מחלקת תכנון.

10. מטרת התוכנית: א. תוכנית זו באה לשנות את תוכנית מפורטת ד"ר/א 777/כדלקמן:

(1) במגרשים המוגדרים והמסומנים במספרים בתשריט. הקמנת גודל יח' דיוור מ-110-120 מ"ר ל-105 מ"ר שטח רצפות ממוצע ליח' דיוור כדי לאפשר בניית דירות 3-4 ח' לזוגות צעירים ועולים חדשים.

(2) איחוד מגרשים לבניה ומגרשים למקומות חניה על-מנת ליצור מגרשים חדשים לבניה עם מקומות חניה בתחום המגרשים.

(3) קביעת שטח למעבר ציבורי פתוח ברוחב של 3.00 מ' המקשר בין רח' עזריאל לשדרות ויצו המסומן מגרש מספר 7.

(4) קביעת שטח פרטי פתוח.

(5) התווית דרכים קיימות וחדשות.

(6) פינוי והריסת מבנים.

(7) קביעת שטח ציבורי פתוח.

ב. תכנית זו באה לשנות את התכנית המפורטת ד"ר/א 947/כדלקמן:

(1) שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד של 20 יח' דיוור במגרש מס' 10 פנין ברובה של 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר חלקית ד"ר/א 753/כדלקמן:-

(1) שינוי יעוד מגרש אזור מסחרי למגרש מיוחד כאשר מדובר בחלקות 235, 243 וחלק מחלקה 265.

(2) קביעת מרכז מסחרי שכונתי.

מיתל עיריית יפתל

מחלקת תכנון

צד' 15/10/85

פה' הכותב וסגן

(3) קביעת מרתפי חניה.

- (4) קביעת בניני מאגורים: האחד ברובה עד 6 קומות מעל קומת עמודים המכיל 18 יח' דיור, והבנין השני ברובה עד 12 קומות מעל קומת עמודים המכיל 54 יח' דיור, שה"כ 72 יח' דיור.

- (5) קביעת שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר להולכי רגל.

11. הוראות התכנית:

- א. במגרשים ב-א1 עד ב-6 - א6 יהיו 120 יח' דיור ב-6 בנינים בשטח רצפות של 105 מ"ר ליח' דיור. רובה הבנינים יהיו 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח רצפות כולל של 12.600 מ"ר.
- ב. במגרשים ב-8א-8ב, 9א-9ב יהיו 40 יח' דיור בשני בנינים בשטח רצפות של 105 מ"ר ליח' דיור. רובה הבנינים יהיו 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח רצפות כולל של 4.200 מ"ר.
- ג. במגרש מס' 10 יבנה בנין של 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח רצפות של 100 מ"ר ליח' דיור שה"כ שטח רצפות כולל 2.000 מ"ר.
- ד. במגרשים 11, 11א, 11ב יבנו בניני מאגורים כדלקמן:
- האחד ברובה של עד 6 קומות מעל קומת עמודים, 18 יח' דיור שטח רצפות כולל של 1,800 מ"ר. ובנין שני ברובה של עד 12 קומות מעל קומת עמודים, 54 יח' דיור שטח רצפות כולל של 5.400 מ"ר. שה"כ 72 יח' דיור בשטח רצפות כולל 7.200 מ"ר.
- ה. הבנינים ייבנו מעל קומת עמודים מפולשת שמעל קומת המסחר כמסומן בתשריט התכנית.
- ו. קומת העמודים של בניני המגורים תשמש כשטח למשחקי ילדים או חניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ז. שטח המסחר יהיה 35% ובנוסף תתאפשר בניית מרתף מסחרי לפי הוראות תכנית המתאר כשהמסחר במרתף יהיה 50% משטח קומת המסחר והיה קשור, וחלק בלתי נפרד מקומת המסחר.
- ח. שטח המסחר כולל תנויות עם אלריות ומעברים מקורים, עד 1.5 מ' מקו הוויטרנה. לא יותר שימוש במעברים למסחר.

- ט. החניה במרתפים תהיה נפרדת למגורים ולמסחר.
- י. במגרשים 12-13 יהיו מקומות חניה נוספים עבור מסחר.
- יא. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- יב. במגרש המיוחד המסחר יהיה בקו בנין 4.00 מ' בחזית והמגורים בקו בנין 8.00 מ' כולל. המרווח בין בניני המגורים שמעל קומת המסחר יהיה בקו בנין 0 או 8.00 מ'.
- יג. בשטח המסחרי יהיה ניתן להקים מועדון.
- יד. ניתן יהיה להקים את המסחר ואת המגורים בשני חלקים נפרדים לפי הפירוט הבא:-

חלק 1 - בניה בחלקה 243 מסחר + בנין מגורים של - 18 יח' דיור כמסומן בתשריט א-11 עם מקומות חניה בהתאם.

חלק 2 - בניה בחלקה 235 וחלק מחלקה 265 מסחר + מגורים של 54 יח' דיור כמסומן בתשריט בסיפורה ב-11 + 11 עם מקומות החניה בהתאם.

יד. תוכנית הבינוי: ניתן יהיה לשנות את תכנית הבינוי במגרש זמני מס' 11 ו-11א', מגרש מיוחד בתנאי שלא תהיה פריעה בקווי הבנין, מספר הקומות לא יעלה על 12 קומות באישור הועדה המקומית.

טו. לגבי המגרשים המסומנים כאיזור מגורים מיוחד ואיזור מגורים ב' מיוחד שבתחום התכנית ושלא נקבעו לגביהן זכויות בניה חדשות חלות עליהן זכויות הבניה המוגדרות בתכנית ר"ג/777.

12. זכויות הבניה ופרטים:

א. זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה.

ב. לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה, מקומות חניה, מקלטים, חדרי מכונות, חדרים לשימושים משותפים לכל דיירי הבית המשותף כגון חדרי אשפה, משאבות גז פירים למעליות, פירים לאשפה, מעברים לצנרת, חדרי מדרגות ומרפסות פתוחות בהפרש 2 קומות זו מעל זו, חדרי יציאה לגג בגודל 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

ג. לא תותר כל בניה לא יוקמו גדרות בתחום השטח הפרטי הפתוח ולא תהיה הפרדה בגדרות בין השטח הפרטי הפתוח ושטח ציבורי פתוח (גדרות וויצו). פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים ייעשה ע"י הבעלים של המגרשים הארעיים א9 - א6 בינהל מקרקעי ישראל, 11, על-פי הוראות מה"ע.

בינהל מקרקעי ישראל
מחוז צפון
דרך פלמחים ת"א
סמי תכנון ופתוח

ד. ניתן יהיה לקבוע קו בנין 0 בין שטח אזור מגורים מיוחד לבין שטח פרטי פתוח.

ה. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.

ו. יהיו חדרי עליה על הגג בשטח 23 מ"ר לכל אחת מהדירות בקומה העליונה לפי הגדרת תכנית המתאר ר"ג/340/ג-1 של דמת-אן.

ז. צורת הבניה מנחה בלבד.

ח. עם פינוי המבנים והריסתם ניתן לבנות בנין על כל מגרש בנפרד.

ט. איחוד וחלקות בתחום התכנית בהסכמת הבעלים.

13. הוראות איחוד וחלוקה מחדש - רישום בספרי המקרקעין

א. האיחוד יבוצע בהסכמת הבעלים ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ובהתאם לתכנית זאת.

ב. האיחוד יבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה שבגוף התשריט.

ג. שטח המגרשים לאחר ביצוע האיחוד המצויין בטבלת האיחוד ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר, שינויים אלו לא יהיו שינויי לתכנית.

ד. הרישום ייעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת השטחים שבתשריט.

14. יחס לתכניות מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות מתכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על כל תיקוניה.

אם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע התכנית:

תחילת ביצוע התכנית יחשב מתן היתרי בניה ל50% מהדירות תוך שנתיים ממתן חוקף לתכנית.

16. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן ו/או הנחיות משרד התחבורה לשביעות רצון מהנדס העיר.

17. תכנית פתוח

- א. לא ניתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה יאשר תכניות הפיתוח.
- ב. תכניות הפיתוח יכללו: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז, שביכים וסוג הריצוף שבשביכים, שטחים מגוננים על-פי סוג הצמחים, אבני שפה, חומרי גמר וציפוי למבנים ולגדרות.

18. אנפנות רדיו וטלוויזיה ופתוח הרג

- א. לא תותקן יותר מאנפנה אחת לרדיו ולטלוויזיה על גג כל בנין ואנפנה זו תמש את כל דיירי הבית.
- ב. התכניות לפתוח הרג ופתרון לידוי שמש ולאנפנה יהיו בהתאם להנחיות אגף ההנדסה ולשב"ש וצון מהנדס בעיר.

19. שטחים לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו כחוק ע"ש עיריית רמת-גן.

20. ח ת י מ ו ת :

יין לנו ההנגדות עקרונית להכנייה כמנוי לזו תהיה מחויבת
 השויות התכנון המוגשות.
 חתימתנו הינה לצרכי הכנון הלבדי. אין זה כדי להקמת כל זכות
 ליהום התכנית או לפל בל / אין זהו כמנון התכנית כל יגוד לא
 הקמה השטח ונתהם עמו וכל עמיתים יתנו כן האנפנו זו
 כ ה במקום הכמה כל נכל זכות כמנון הדין ולנו כל רשות
 כד יתנו לטי על חזרה ועמית כל דין.
 למען המר ספק בוכהו כזה כי אם בעל הדין יתנה על ידנו הכס
 כגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתנגדותנו על השויות הנה או
 הוד ה בקיום הכס כמנוי ו/או ויתור על זכותנו לבטור נגלל
 הכוונה ע"י מי עדיש מתנהו על פיו זכויות כלעהן בשטח ו/ו
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הכס כמנוי ועמית כל דין.
 שכן חתימתנו ניהנת אך זרק טנקודת מבט התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תל-אביב

אינג' רחמים שרים
מהנדס העיר
רמת-גן

מ. ר י ז ב נ
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

א. מנהל אכחזו
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א

24.12.90

טבלת זכויות הבניה ותכונה חדרה שני יחידות הדיור

מצב חדש				מצב קיים				נוש			
שטח רצפות ל"ח דיור	מס' קומות	שטח רצפות בבנין במל"ח	מס' יח' דיור	שטח רצפות שטח במל"ח	מס' יח' דיור	שטח במל"ח	מרחש מס'				
105	5	2100	20	1N+1J	410	4650	3	15	1295	614	6142
105	5	2100	20	2N+2J	410	4650	3	15	1812	615	
105	5	2100	20	3N+3J	410	4650	3	15	250	198	
105	5	2100	20	4N+4J	410	4650	3	15	4443	616	
105	5	2100	20	5N+5J	410	4650	3	15	240	627	
105	5	2100	20	6N+6J	410	4650	3	15	1972	617	
105	5	2100	20	7N+7J	410	4650	3	15	240	627	
105	5	2100	20	8N+8J	410	4650	3	15	4182	619	
105	5	2100	20	9N+9J	410	4650	3	15	450	248	
105	5	2100	20	10	400	4200	3	12	4196	612	6175
100	5	1800 + 355 + 5400	18 + 35% + 54	11N	71.66	5160 + 4400	3	72	4040	235	6412
100	5	10626	35%	11	3036	1946	3	1946	265		
מקומות חנה ציבורית				231	12	מגורים מיוחד		231	253		
שצ"ל להולכי רגל				238	13	מגורים מיוחד		238	254		
				141	7				616	תולך	
				25903		48240		16815		מגורים	
				4418		4400				מגורים	
								4254		מגורים	
				610						מגורים	
				18066		19610		189	18066		

**איננו רחמים שרים
מהנדס העיר
רמת-גן**

**מ.מ. משרד המבנה והתכנון
מ.מ. משרד המבנה והתכנון
מ.מ. משרד המבנה והתכנון**

משרד המגורים מחוז התיישבות
חוק הלווי תכנון ומינה (החוקה שעה) התשי"ג 1953
אישור המגורים מס' 1002 - 2
הועדה ל... למגורים (מס' 1002 - 2) אישור
החליטה...
לאשר את פרויקט
ש...
מנהל מחוז
90 102 31