

אורי וספי

תכנית מפורטת מספר רג/912/1

שינוי לתכנית רג/912 (ת.ג.פ. 575) ושינוי לתכנית רג/186

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת רג/912/1 ושינוי לתכנית רג/912 (ת.ג.פ. 575) ושינוי לתכנית רג/186 (להלן - "התכנית")
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את תקנות התכנית ואת התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: לפי הקו הכחול 84.475 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: תל-השומר גוש: 6236 חלקות: 100, 102 ו-173 בשלמותו, וחלק 159, 161, 164 משולש בין רחובות שד' בן-גוריון - רחוב קציר, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. בעלי הקרקע: פ.ז.ג.ר חברה להשקעות ופיתוח בע"מ.
7. היזום: פ.ז.ג.ר חברה להשקעות ופיתוח בע"מ.
8. עורך התכנית: אלי פרבר - אדריכל ומתכנן ערים. שדרות בן-גוריון 63 תל אביב.
9. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים כדלקמן:
 - (1) קביעת אזורי מגורים א'.
 - (2) קביעת סוג הבתים כ - חד ודו משפחתיים בני שתי קומות ועוד קומת מרתף וגג רעפים.
 - (3) שינוי מספר יחידות דיור מ-75 יח"ד ל-80 יח"ד
 - (4) שינוי שטח רצפות שימושים עיקריים במגורים מ - 17,369.163 מר' ל - 17,936.10 מר'
 - (5) שינוי שטח רצפות חלקי שרות במגורים מ - 16,509.349 מר' ל - 17,150.30 מר'
 - (6) שינוי שטח לבניני ציבור מ - 10,602.80 מר' ל - 15,054.00 מר'.
 - (7) שינוי שטח רצפות שימושים עיקריים של בניני ציבור מ - 4,771.26 מר' ל - 6,774.30 מר'

- 8) שינוי שטח רצפות חלקי שרות של בניני ציבור מ - 3,710.98 מר' ל - 5,268.90 מר'
9) שינוי שטח פרטי פתוח מ - 4,408.2 מר' ל - 2,162.00 מר'
10) קביעת דרכים חדשות.

10. אזור מגורים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום הוא אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד.
במגרשים המסומנים בתשריט במספרים 1 עד 74 תותר הקמת יחידות מגורים אחת בלבד (סה"כ 74 יחידות מגורים).
במגרשים המסומנים בתשריט במספר 75, 76, 77 - תותר הקמת שתי יחידות מגורים בלבד (סה"כ 6 יחידות מגורים).
באזור מגורים א' בתחום התכנית יהיו סה"כ 80 יחידות מגורים.

ב. קוי הבניין יהיו כדלקמן:

- 1) לחזית כביש לא פחות מ- 5.0 מ' מגבול המגרש.
2) קו בנין עורפי לא פחות מ- 7.0 מ' מגבול המגרש.
3) קוי בנין צדדיים לא פחות מ- 3.0 מ' מגבול המגרש, אולם מבנה חנייה יכול להיות בקו בנין צדדי אפס.
4) לפי בקשת שני בעלי מגרשים סמוכים, מוסמכת הוועדה המקומית להתיר בניה בקו בנין צדדי אפס (0.0 מ') אחד בלבד למגרש, בתנאי שקביעה זו תחייב את שני המגרשים לבניה בקו האפס, ובתנאי שקוי הבנין הצדדיים הנגדיים יהיו לא פחות מ- 4.5 מ'.
5) בקירות שיעמדו בקו בנין צדדי אפס לא יורשו כל פתחים.
6) בחלקות מיוחדות יהיו קוי בנין כמסומן בתשריט. החלקות המיוחדות הן: 6, 12, 18, 24, 30, 36, 42, 47, 51, 56, 58, 59, 62, 63, 67, 68, 69, 74.

ג. אחוזי הבניה של השימושים העיקריים המירביים יהיו כדלקמן:

- 1) עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת בלבד.
2) עד 45% משטח המגרש אם הבניה היא בשתי קומות.

(3) במקרה של בניה בשתי קומות לא יחרוג סה"כ שטח הבנין בקומת הקרקע מעבר ל- 30% משטח המגרש.

(4) שטח מזערי למתן היתר בניה יהיה 64 מ"ר (לא כולל שטחים שאינם נכללים באחוזי הבניה).

ד. שטחי שרות יהיו כמפורט להלן:

(1) ממ"ד ששטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 מ"ר בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

(2) קומת מרתף על פי תכנית מתאר למרתפים 340/ג 3/ג. כאשר שטח המרתף לא יעלה על 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת, ושטח המרתף לא יעלה על 30% משטח המגרש אם הבניה היא בשתי קומות.

(3) סככה (גגון) לחניה של עד שתי מכוניות בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, על פי תכנית אחידה באשור הועדה המקומית. חזית החניה למכונית אחת לא תהיה רחבה מ-3.5 מ'.

(4) כניסות מקורות לבנין, לא יחשבו כשטח מקורה על פי תקנות חוק התכנון והבניה לחישוב שטחים.

ה. (1) גובה כולל מירבי לבנין יהיה עד 2 קומות. המבנים יהיו בעלי גגות משופעים ושיפוע הגג יתחיל בגובה שלא יעלה על 7 מ' ממפלס הכניסה 0.00, עד לתחילת שיפוע הגג, והנקודה הגבוהה ביותר של קצה הגג המשופע לא תעלה על 9.50 מ' ממפלס הכניסה 00.0 הנ"ל.

(2) לא תותר "עליית גג" בגגות שטוחים.

11. שטח לבנין ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כגון: דת, תרבות, חינוך, בריאות וספורט.

א. כשהמבנה ב-2 (שתי) קומות, אחוזי בניה מירביים של שטחי שימוש עיקרי יהיו עד 45% משטח המגרש. חלקי שרות יהיו עד 35% משטח המגרש.

ב. כשהמבנה בקומה אחת, אחוזי הבניה המירביים של שטחי שימוש עיקרי יהיו עד - 35% משטח המגרש. חלקי שרות יהיו עד 35% משטח המגרש.

ג. קרי בנין מינימליים - 7.0 מ' מכל צד, למעט במקומות שמסומנים קרי בנין אחרים בתשריט. קו בניין כלפי הבנינים הגובלים ממערב ומדרום יהיה 20 מ' כולל רוחב השביל להולכי רגל.

ד. סה"כ לא יבנו למעלה מ- 3 קומות. ובכל מקרה לא יעלו אחוזי בניה של שמחי שימוש עיקרי על 45% משטח המגרש וחלקי שרות לא יעלו על 35% משטח המגרש.

ה. גובה מירבי - 9.0 מ'.

ו. שטח כיסוי הקרקע לא יעלה על 35%.

ז. חניה - "תקן החניה" יהיה כנדרש עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. במידה ויוקמו מתקני ספורט בשטח לבנין ציבורי, תדרש חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המשורד לאיכות הסביבה.

12. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט ירוק הוא שטח ציבורי פתוח לשימושים והתכליות הבאות: שמחי נוי, חורשות וגנים פתוחים לרשות הציבור. כמו כן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה באשור המשורד לאיכות הסביבה. לא תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים או סגורים למיניהם, כולל בדיכת שחיה. תנטע חורשת עצים ברוחב 15 מ' ע"ח בעלי הקרקע (פ.ז.ג.ר.) בתוך השטח לאורך גבולו הדרומי הגובל בשורת הבתים הקיימים ברחוב המשורר.

9.א

13. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומסביבו מסגרת בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח כחלק מהמגרשים לבניה, לא תותר עליו כל בניה וישמש רק לנטיעות ירק ולמעבר עפ"י הצורך. בשטח זה יטעו עצים לפי הנחיות הועדה המקומית על מנת ליצור רצף נופי אחיד ומשולב. לא תותר תנועת רכב מוטורי מהמגרשים הפרטיים דרך השטח הפרטי הפתוח של רחובות שדרות בן-גוריון או רחוב קציר.

14. עיצוב ארכיטקטוני: על האזור יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים ויצורת בניה כמפורט להלן:

א. שימוש בחומרים מחייבים יהיה כלהלן:

- 1) הגגות יהיו משופעים ומצופים רעפים ב- 70% מסך שטח הגג. לא יותר השימוש בגגות אסבסט.
בחלק הקטן ממחצית הגג יותר השימוש בגגות בטון בשילוב ארכיטקטוני הולם לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 2) החומרים המותרים לשימוש, בכל האמור למראה החיצוני של הבניה, יהיו בניה גלויה. בטון, לבנים, בלוקים, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון: אבן ועץ.

ב. המגבלות לגבי מתקנים ושרותים יהיו כלהלן:

- 1) על גגות הרעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים, בתנאי שהקולטים יונחו על הגג בצמוד ולא על פיגומים, והדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו.
- 2) לא תותר התקנת מצננים ו/או מזגני אויר על הגג או בקירות הבית, אלא אם ישולבו במבנה או יוסתרו, באופן שהפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיו בהתאם לתנאי העיצוב.
- 3) שרותי משק בית, כגון תליית כביסה, יש לבצע במקום מוסדר ובצורה המוסתרת מכוון הרחוב, ללא גג.
- 4) פחי אשפה יוסתרו מהרחוב באמצעות קיר מתאים או עמדה בנויה, וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכיוון הרחוב.
- 5) אנטנת טלוויזיה על הבית תותקן באישור הועדה המקומית.
- 6) צנרת חשמל וטלפון למגרשים תהיה באספקה ראשית תת-קרקעית.

- 1) הגדר בחזית כלפי הרחוב תהיה מבלוקים או בניה בציפוי טיח לשביעות רצון הועדה המקומית. לא תותר בניה גלויה ללא טיח.
- 2) גדר גבול מגרש צדדי ואחורי תהיה בנויה בשילוב עם סבכות עץ או מתכת. לא תותר גדר תייל דוקרני או גדר מחומרים פלסטיים. יותר שילוב גדר סבכה על גבי גדר בנויה, בתנאי שסה"כ גובה הגדר לא יעלה על מקסימום מותר של 1.5 מ' לכל היותר ממפלס הקרקע במגרש הגבוה.
- 3) בכל מקרה תבוצע הגדר בהתאם לפרט שיוגש עם תשריט הפתוח, ויקבל את אישור הועדה המקומית. למרות האמור לעיל רשאית הועדה שלא לתת אישור כנ"ל אם לפי שיקול דעתה העיצוב הארכיטקטוני של הגדר אינו תואם את רמת האישור הנדרשת לאזור זה.
- 4) גובה הגדר הקדמית לכיוון הרחוב המשולב לא תעלה על 1.0 מ'.

ב. ניקוז

הניקוז מהמגרש יהיה לכיוון הרחוב בלבד, או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים גובלים. להבטחת הניקוז הנ"ל יש להראות בתשריט הפתוח את גבהי הקרקע הסופיים המתוכננים, כולל אדמה גננית.

א. מתן היתר ע"י הועדה המקומית יהיה מותנה בהגשת תשריט בקנ"מ 1:100 של פיתוח השטח לאישור הועדה. התשריט יבטא את הבאות:

16. היתרי בניה:

- 1) מיקום קירות וגדרות (בציון גבהים ותאור פרטי המבנה שלהם). וכן מיקום מחסן, חניה, יבוש כביסה, אשפה ומתקני שירות אחרים (כגון: דוד שמש, מזגן, אנטנה לטלוויזיה, ופירוט האמצעים להסתרתם או לשילובם במבנה).
- 2) סימון נקודות חיבור חשמל, מונה מים, תא ביוב וכו', וכן סימון מקום הארקה (על כל משתכן לבצע הארקה יסוד שלא באמצעות רשת המים).

3) ציון גבהם ועיצוב טופוגרפי של שטח המגרש להבטחת הניקוז (לא יהיה ניקוז ממגרש למגרש).

ב. בתכנית ההגשה יצויינו חומרי הגמר של הקירות החיצוניים. הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

ג. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון ועל תנאי העיצוב הארכיטקטוני אלו, וזאת אם אין בתכנית הבניה והפיתוח פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים, הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם, או שהפתרון אינו תואם דרישות מהנדס הועדה.

17. חניות:

א. לכל יחידת דיור במבנה צמוד קרקע ינתנו 2 מקומות חניה במגרש. בכל שני מגרשים סמוכים, למעט המגרשים הפינתיים, תהיינה הכניסות לרכב ממוקמות ליד הגבול המשותף.

ב. הכניסות לרכב תהיינה ממוקמות כמסומן בתשריט.

ג. סככה לחניית רכב תותר בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו תהיה בקו בנין 0 בגבול המגרש בחזית ובקו בנין 0 בגבול המגרש הצדדי ובלבד שחזית החניה למכונת אחת לא תהיה רחבה מ- 3.5 מ'.

ד. הסככה לחניית רכב לא תותחם ע"י קירות כלל או תותחם ע"י קירות שגובהם עד 1.5 מ' מבניה, או משילוב של בניה ועץ או מתכת. גגון לסככה יהיה מרעפים. ביצוע סככה לחנייה כנ"ל יהיה בהתאם לתכנון וחומרים שיצויינו בתשריט הפיתוח ויקבלו אישור הועדה.

ה. לצורך כניסה לחניה תבוצענה הנמכות באבני שפה במדרכות. לא תותר יציאת בטון לישור אבו שפה רגילה ליצירת כניסה לחניה.

ו. "תקן החניה" יהיה עפ"י התקן שיהיה בעת הוצאת היתר הבניה.

18. שלטי זיהוי:

על הבונה להתקין, על גבי קיר הבניה הפונה לרחוב, שלט זיהוי מואך ועליו מספר הרחוב, ובמידה והכית פינתי גם שם הרחוב.
על הבונה להתקין ליד הכניסה לחצר תיבת דואר בה יצויין שמו.

19. סעיפים לרווחת הציבור:

א. אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, רשאית הועדה המקומית לחייב מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר להחזקתם ותיקונם בתנאים מקובלים, ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

ב. העצים הנמצאים משני צידי גבולות החכנית במזרח ובמערב ישמרו במידת האפשר, ובלבד שלא יפריעו להרחבת הכבישים או לצרכים טכניים הנדסיים אחרים.

20. שרותים:

א. אספקת מים - תהיה רשת אספקת מים המרכזית של הרשות המקומית.

ב. ניקוז - מי הגשם יהיה ע"י חילחול, ניקוז טבעי, או ע"י ניקוז בתעלות על-קרקעיות ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ג. ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית.

ד. מתקנים לאיסוף אשפה - בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.

ה. תחנת טרנספורמציה - הבנין המסומן באות א' הינו תחנת טרנספורמציה קיימת, אשר הפעלתו יכלול פתרון סביבתי באשור המשרד לאיכות הסביבה.

21. דרכים:

א. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. בשטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום באלכסון וירוק באלכסון הם שטחים של רחוב משולב.

רחוב משולב שהינו רחוב מרוצף במלוא רוחבו לשמוש משולב לרכב והולכי רגל. אבן השפה בכניסה לרחוב תהיה מונמכת, תבוצע לפי תכנית פיתוח לכל הרחוב שתוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה בקנ"מ 1:1250.

ה. ביצוע הצומת שדרות בן-גוריון והמשך רחוב הנשיא (קרית אונו) יהיה בשלב א' של פיתוח השכונה על פי תכנית חנועית להסדר הצומת שתאושר ע"י משרד התחבורה לרבות רמזור (אם יידרש). ביצוע הצומת יהיה חנאי מוקדם למתן היתרי בניה למבני מגורים עפ"י תכנית זו.

רצועת שפ"פ ברוחב 5.0 מ' במקביל לדרכים הראשיות רח' בן-גוריון ורח' קציר תמנע מעבר לדרכים אלו, והגישות למגרשים יהיו דרך מערכת הכבישים הפנימיים.

22. הפרשת קרקע
לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו במסגרת רישום החלוקה מחדש של החלקה, בהסכמת הבעלים ללא תמורה, וירשמו ע"י הרשות המקומית או המדינה. חתימת הבעלים על תכנית זו מאשרת הסכמתם כאמור בסעיף זה.

23. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל עפ"י הדין.

24. ביצוע התכנית:

תקופת ביצוע התכנית 10 שנים. לא יאוחר מאשר תוך המועד לביצוע תוכן ע"י ועל חשבונם של מבצעי התכנית תשריט מדידה של האיחוד והחלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לרישום בספרי האחוזה על ידם ועל חשבונם.

בעלי הקרקע מסכימים כי יבצעו את הפיתוח והתשתית של הקרקע נשוא התכנית, למעט אם יוחלט אחרת ביחס לשטח הביצוע ע"י הוועדה המקומית. בוצעו הפיתוח והתשתית ע"י הבעלים, ינוכו הוצאותיהם, בכפוף לכל דין, מהיטל השבחה.

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ג/340 על כל תקונה
ולת.ג.פ. 575 כל עוד אינן סותרות הוראות תכנית זאת.

25. כפיפויות

ד.ג.ר.
חברת להשקעה ולמסחר בנייה
[Signature]

חתימה

תאריך 28.6.95

חתימת בעלי הקרקע:

טלפון 03 6470455

שם, כתובת, ת.ז. והוצאה להכר
0670729
001772144

ד.ג.ר.
חברת להשקעה ולמסחר בנייה
[Signature]

חתימה

תאריך 28.6.95

חתימת מגישי התכנית:

טלפון 0526470455

שם, כתובת, ת.ז. והוצאה להכר
0670729
001772144

חתימה

תאריך

חתימת עורך התכנית:

אדריכל אלי פרבר
שדרות בן גוריון 63 ת"א
טלפון: 5229971

25.06.1995

[Signature]
-10-

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן
 תב. ע. 191/2/91 מיום מתקנתה תש"ל
 תאריך: 21.3.84
 (575/02-1) 972/84
 29.7.83 ק"מ 131
 6.6.85
 129
 548
 18.6.85
 559
 1901
 משרד העיר
 משרד התכנון והבניה
 משרד הפנים
 משרד המשפטים
 משרד האוצר
 משרד החינוך והרווחה
 משרד הבריאות
 משרד המבחן
 משרד המבחן

משרד התכנון והבניה
 ת.ד. 1000 רמת גן 51100
 1985
 אישור חכירת מס: 1/421
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה והחליטה
 12/495
 3/7/95
 עיריית רמת גן

8/3/95 כ"מ