

מרחב הכנון מקומי רמת גן
 תכנית מטאר מס' רג/990
שנוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מס' רג/800

1. שטח התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מטאר מספר רג/990, שנוי מס' 1 לשנת 1990 של תכנית מס' רג/800.
2. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח המוזכר בקו כחול בתשריט מס' א.ז. 2/90 המצורף אליה (להלן - "התשריט"), והמחוזות חלק בלתי נפרד הימנה, הכולל את חלקות 326, 331, 333, 335, 336 וחלק מחלקה 334 בגוש 6109 ברמת-גן. התכנית תחומה בלתי רחוב בנימין שמורה, בבתי משרדים העתידיים להבנות לאורך רחוב אבא הלל מצפון מערב, ברחוב גלעד ממערב ובבתי משרדים העתידיים להבנות לאורך רחוב ז'בוטינסקי מדרום.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כזה בתשריט.
4. שטח התכנית: 18,493 מ"ר לערך.
5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תכנית בנין ערים בקנ"מ 1:500, נספח חניה ותקנות.
6. בעלי חקרקע: דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.
8. המתכנן: אורי זרובבל - אדריכל ומתכנן ערים.
9. מטרת התכנית ותשנויים:
 - א. לשנות את תוואי כביש הגישה לבתי המגורים.
 - ב. לקבוע עקרונות הבינוי במגוש המגורים המיוחד, ללא שינוי זכויות הבניה.
 - ג. לשנות את ש.צ.פ. לשביל להולכי רגל.
 - ד. לקבוע שטחים פרטיים פתוחים.
 - ה. לקבוע זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.
 - ו. לקבוע שטח פרטי מתוח לבריכה ומועדון חברתי.
 - ז. לאפשר הקמת מחסנים בקומות המרתף של בתי המגורים.
 - ח. קביעת השימושים במגוש לבניני ציבור, למוסדות חינוך, תרבות ודת.

ט. לשנות בהתאם לכך את תכנית ר"ג/800 (להלן - "התכנית הראשית"), אשר הוזעה בדבר מתן תוקף לח פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3543 מיום 15.3.88 על שינוייה.

10. שינוי תכנית הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י:

א. קביעת כביש גישה לבתי המגורים ולמגרשים לש.צ.פ. ולמבנה צבורי באגף המערבי של התכנית, במתכונת של רחוב משולב אשר מתחבר לרחוב גלעד בין המגרשים הציבוריים לש.צ.פ. ולמבנה ציבורי. כמו כן, יצירת מפרצים לחניה ציבורית לאורך כביש הגישה הנ"ל.

ב. קביעת עקרונות הבינוי כמפורט בתשריט וחלוקה למגרשים.

ג. קביעת תוואי ורוחב שביל הולכי רגל כמעבר ציבורי בנכול המזרחי של התכנית, כמסומן בתשריט.

ד. קביעת שטח פרטי פתוח צמוד לשביל הולכי הרגל הנ"ל כחלק משטח מגרשי המגורים המיוחדים כמסומן בתשריט, ללא גדרות בינו לבין שביל הולכי הרגל.

ה. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במישור הקרקע על מגרש מגורים מיוחד 4, לצורך חיבור שביל הולכי הרגל אל השטח הפרטי הפתוח המסומן מגרש 24 בת.ב.ע. ר"ג/800.

ו. (1) קביעת זיקת הנאה לכניסת ויציאת כלי רכב נותני שירותים, כגון: מכוניות אשפה, מכבי אש וכד', בשטחי המגרש למגורים מיוחד 1 ו-4.

(2) קביעת זיקת הנאה לדיירי בתי המגורים, למעבר כלי רכב והולכי רגל בין מגרשים 1, 2, 3 ו-4, במפלסי המרתפים.

(3) קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, לדיירי בתי המגורים, במפלס הקרקע בין כל בניי המגורים בתחום השטחים הבלתי מבוניים.

1. (1) קביעת שטח פרטי מתוח לכריכת שחיה פרטית על שרותיה עבור זיירי בתי המגורים התכנית. מותר יהיה להקים עליו בריכת שחיה ומכנה למתקנים הקשורים בבריכת השחיה. שטח המבנה יהיה עד 250 מ"ר, ולא לשימוש מסחרי אלא לזיירים בלבד. שטח המבנה למתקנים כאמור יהיה חלק מזכויות הבניה למגורים בתחום התכנית.

(2) ניתן יהיה להוסיף למבנה הנ"ל קומת מרתף, למטרות הקשורות בבריכת השחיה, במתקניה ובתפעולה כגון חדרי מכונות וציוד לשרות הבריכה. שטח המרתף הנ"ל יחשב כמבנה עזר ולא יהיה חלק מזכויות הבניה המתותרות למגורים.

(3) טיפול במטרידי רעש מהבריכה וקביעת שעות הפעלה על פי חנחיות המשרד לאיכות חטיבה.

(4) קביעת זיקות תנאי לציבור רוכשי היחידות בבתי המגורים המשתמשים בבריכת השחיה, לניצול חלק משטח הקרקע שמעל החניונים הנתן קרקעיים של בניני המגורים במגורים 2 ו-3, כשטחי גינון ו/או מרחב ישיבה ומשחק צמודים לבריכה. שטחים אלה יגוננו, יפותחו ויגודרו בהצמדה לשטח הפרטי הפתוח לבריכה.

ח. תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומות המרתף בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור. המחסנים יוצמדו לדירות המגורים של הבנינים. הכניסה למחסנים תהא ממעבר משותף פנימי. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

ט. השימושים במגרש לבניני ציבור יהיו למוסדות חינוך תרבות ודת.

י. הוספת סעיף בסוף תקנות התכנית הראשית כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התכנון והתקנות לשטח התכנית, האמורים ר"ג/990 בהתאם למפורט בה".

11. חוראות בניה: א. במגרשי אזור המגורים המיוחד, צפיפות הבניה ושטחי הבניה המתירים יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה כמפורט בתשריט ובתקנות. אופי הבינוני, קווי הבנין ומרווחי הבניה יהיו כמסומן בתשריט ובטבלה המצורפת. צורתם השופית של הבנינים תקבע בחיתרי הבניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

ב. בשטח הפרטי הפתוח המיועד לבריכת שחיה ולמבנה מלתחות, גובה הבנין - קומה אחת מעל קומת מרתף ובגובה שלא יעלה על גובה קומת העמודים ^{המבנים} בזכויות הבניה של שטח המגורים. לא יהיה שימוש על גג המבנה שירוצף, וכך לא ייבנו כל מתקני אורזור ומזוג אויר על גג מבנה המלתחות אלא בקומת מרתף. אופן הבניה ואיתור הפונקציות במגרש זה הוא עקרוני ומשמש כאילוטרציה לבנינוי חמגרש. ניתן יהיה לשנות את צורת הבנין וההעמדה במגרש בשניניים קלים שאינם מהותיים. תהא אפשרות, בבקשה להיתר בניה, להקטנת שטח מבנה המלתחות מהשטח הנקוב בטבלת זכויות הבניה ואו יתוסף השטח המופחת לשטח הבנינים במגרשים מט. 3 ו/או מס. 4.

ג. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

מס' חלקה	מס' בנינים	מס' קומות בבנין	מס' דירות בקומה	סה"כ יח"ד	שטח סמונע לדירה	סה"כ שטח בנינוי מוצע
326	5	עד 15	4	220	120 מ"ר	26,400 מ"ר

ד. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' מגרש (כולל פרטי שטח מגרש פתוח)	שטח מגרש	מס' קומות מעל קומה מפולשת	סה"כ יח"ד בבנין	סה"כ שטח רצפות	הערות
1	2709 מ"ר	15	55	5268 מ"ר	בנין בבניה, עפ"י היתר מס' 7892
2	2355 מ"ר	15	55	7044 מ"ר	
3	2355 מ"ר	15	55	6919 מ"ר	
4	2750 מ"ר	15	55	6919 מ"ר	
5	933 מ"ר	קומת קרקע	-	250 מ"ר	תהיה אפשרות של הקטנת שטח מבנה המלתחות בבקשה להיתר בניה ואו יתוסף השטח המופחת לשטח הבנינים במגרשים מס. 3 ו/או מס. 4
סה"כ	11,102 מ"ר		220	26400 מ"ר	

12. תניה: סדורי חתניה במגרש המגורים המיוחד יחיו בהתאם לתקני חתניה, ובהתאם לנספח המצורף לתכנית חתניה תוסדר בשני מרתפי חניה עם גישה מכיוון חדרן המערבית. ניתן למתוח מתמי אורדור ואור בתקרת החניון העליון.

13. חוצאות פיתוח: בעל הקרקע יבצע על חשבונו את הפיתוח בשטחים חציבוריים המתוחים בתחום התכנית, וזאת בהתאם לתכנית פיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר רמת-גן, ועפ"י חתנאים שיקבעו בהקשר לכך על ידו, טרם חוצאת חיתר הבניה.

14. יחס התכנית לתכנית חראשית: על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, (ר'ג/800) במדה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית חראשית לבין חוראות תכנית זו, תכרענה חוראות תכנית זו.

ד"ר עבדאלמוז
חברה לבניה בע"מ
 בעלי הקרקע: _____
 היוזם: _____
 המתכנן: _____

חתימות:

אורי זרביב
 אדריכל מיתכנן
 מס' ת"א 236758, 2245294
 טל. _____

4.6.92

תאריך התכנית:

העדה המקומית	רמת-גן
מס' תכנית	12-402
שם התכנית	מבנה מגורים
מס' התכנית	990/ג
תאריך תחילת התכנית	
תאריך סיום התכנית	
שם המעורר	
שם המעוררת	
שם המעורר	
שם המעוררת	

בשרד המכניס ב-10.12.1985
 חוק התכנון והבניה תש"ל-1968

ישור תכנית מס' 990

התכנית מאושרת מכת
 סעיף 108(ג) לחוק

שמואל יסקר
 י"ד ואתר תכנון
 יחיד העדה המחוזית