

21.9.91  
תכנית מקומית  
6

הסגן  
מ/א

תכנית לבניה למגורים

1909

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מפורטת מס' רג/במ/18/1007  
שנוי לתכנית מתאר מקומית רמת-גן מס' רג/340 תשכ"ז-1966 על שנוייה  
הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) התש"ן-1990

1. שם התכנית: תכנית לבניה למגורים. מרחב תכנון מקומי רמת-גן  
תכנית מפורטת מס' רג/במ/18/1007.  
שנוי לתכנית מתאר מקומית רמת-גן מס' רג/340 תשכ"ז-  
1966 - על שנוייה.  
הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)  
התש"ן-1990 להלן: "התכנית".

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת את המסמכים כמפורט להלן:  
- 9 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".  
1 גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 להלן: "התשריט".  
1 גליון של נספח בנוי ערוך בקנ"מ 1:250 להלן: "נספח הבנוי".  
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה, כולל טבלת  
איזון.

3. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב.  
נפה: תל-אביב-יפו.  
עיר: רמת-גן.

4. שטח התכנית: שטח התכנית כ-8,265 דונם.

5. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטחים התחומים בתשריט בקו בצבע כחול  
כהה.

מתחם ב'	מתחם א'	
רח' עוזיאל	בין הרחובות: רח' א.ה. סילבר	גוש:
6158	6206	חלקה:
908, 17, 16	19-16, 11-8	

תכנית מפורטת  
מס. רג/במ/18/1007  
דף מס. 2 מתוך 9

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית רמת-גן.
7. בעל הקרקע: שונים.
8. עורך התכנית: קייזר ושות' - אדריכלים.  
ד. קייזר א. לקנר.  
רח' מצדה 15 ת"א טל. 5238179
9. מטרת התכנית: שיקום אזורים בעיר רמת-גן שבתייהם נהרסו בחקיפות טילי הסקאד על-ידי:
- 9.1 קביעת שני מתחמי בניה למגורים:  
- מתחם א' - גוש 6206 חלקה מס' 8-11-16 (רח' א.ה. סילבר) ורח' אסף).
- מתחם ב' - גוש 6158 חלקה מס' 16, 17 ו-908 (רח' עוזיאל).
- 9.2 שנוי יעוד חלקות 8-11 בגוש 6206 מאזור מגורים ג' וחלקות 16-19 באותו גוש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד.
- 9.3 שנוי יעוד חלקות 16, 17 ו-908 בגוש 6158 מאזור מגורים א'-1 ואזור מגורים ג' + חזית חנויות לאזור מגורים מיוחד.
- 9.4 קביעת בנוי מיוחד במתחם א' כמסומן בנספח הבנוי.
- 9.5 קביעת זכויות בניה במתחם א' של 80 יח"ד בשטח ממוצע של 55 מ"ר ליח"ד ו-80 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד וסה"כ 160 יח"ד, ב-4 בנינים בני 5 קומות מעל קומת עמודים לצד רח' אסף ובבנינים בני עד 8 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומשרדים לצד רח' א.ה. סילבר.

תכנית מפורטת

מס. רג/במ/18/1007

דף מס. 3 מתוך 9

9.6 קביעת זכויות בניה במתחם ב' של 48 יח"ד ב-4 בנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג בשטח ממוצע של עד 117 מ"ר ליח"ד וכן 100 מ"ר למסחר בקומת הקרקע של הבנין על חלקה 17 לצד רח' עוזיאל כל זאת בנוסף לזכויות בבנין הקיים בחלקה 16. (14 יח"ד).

9.7 קביעת קטע חזית חנויות לצד רח' עוזיאל.

9.8 חלוקת חלקה מס' 16 בגוש 6158 כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבתשריט, ללא הסכמת בעלים.

9.9 קביעת שימוש של מסחר ומשרדים במתחם א' לצד רח' ה. סילבר (חל' 8-11) בחלק מקומת הקרקע כמסומן בתשריט ובשטח מרבי של 340 מ"ר.

9.10 קביעת שטחים במתחם א' שלגביהם תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

9.11 שנוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מקומית רמת-גן מס' רג/340 תשכ"ז 1966 אשר נתאשרה ביום 27.12.79 י.פ. 2591 להלן: "התכנית הראשית".

10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מגורים מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

10.1.1 מתחם א':

(א) חלקות מס' 16-19:

(1) על חלקות אלה תותר הקמת 4 בנינים למגורים. בכל

אחד מהם 5 קומות על קומת עמודים, 10 יח"ד בשטח

ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד. סה"כ 40 יח"ד.

תכנית מפורטת

מס. רג/במ/18/1007

דף מס. 4 מתוך 9

(2) תותר הקמת קומת מרתף אחת בתחום כל אחת מחלקות 16-19 שיעודו מקלט, מתסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר כ"א.  
המרתף לא יחרוג בממדיו ממימדי היטל בנין המגורים שמעליו.

(ב) חלקות מס' 8-11:

(1) על חלקות אלה תותר הקמת בנין אחד למגורים בו 8 קומות מעל קומת קרקע ובו 4 חדרי מדרגות.  
קומת הקרקע תשמש לאבסדראות כניסה, קומת עמודים מפולשת חלקית, חניה ולמסחר ומשרדים כמסומן בחשריט ובנספח הבנוי.  
השטח שיעודו מסחר ומשרדים בקומה זו לא יעלה על 340 מ"ר ויכלול איחסון וכל שרות נילווח אחר ליעוד זה.

השימושים המסחריים בקומה זו יוגבלו לכאלה אשר לא יהוו מטריד למגורים ובלבד שיובטחו בתחום השטח המסחרי הסדרים לאיחסון, פריקה וטעינה.  
ביתר הקומות יהיו 120 יח"ד מהו 80 יח"ד בשטח ממוצא של עד 110 מ"ר ליח"ד ו-40 יח"ד בשטח ממוצע של עד 55 מ"ר ליח"ד.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר איחודן של כל 2 יח"ד קטנות ליחידת דיור אחת אם שוכנעה כי יהיה בכך משום הקלה על פצוי התושבים שבתיהם נהרסו או משיקולים של עיצוב ותכנון אדריכלי.

(3) תותר הקמת מרתף בכל תחום חלקות מס' 8-11. המרתף יהיה לתניה עבור המגורים שבחלקות אלה וכו למקלטים ומחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6.0 מ"ר למחסן.

תוספת קומת מרתף לנ"ל שיעודה חניה ו/או מקלט לא תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

תכנית מפורטת  
מס. רג/במ/18/1007  
דף מס. 5 מתוך 9

- (4) לגבי כל תחום המרתף, שטח החניה שבקומת הקרקע ותחום הקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי המגורים שבחלקות 8-11 הנ"ל.
- (5) במגרשים הפונים לרח' אבא הלל, הכניסות והיציאות לחניה התת קרקעית יהיו בגבול הצפוני של הבניינים. הכניסות והיציאות לחניה בקומת הקרקע יהיו מהגבול הדרומי של הבניינים עד 35 מקומות חניה פרטית. הכניסה לחניה תהיה בגובה מפלס החצר ללא הגבהה מעל פני הקרקע הקיימת. לאורך כניסה זו תוקם גדר בניה בגובה של 1.2 מ' וערוגת גינון ברוחב 1 מ' כמסומן בתשריט.

(ג) קוי בנין:

- (1) כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.
- (2) עומק הארקדה לצד רח' א.ה. סילבר יהיה 2.50 מ' לפחות. לא תותר הצבת כל מחסום או חציצה בתחום הארקדה ובינה לבין תחום המדרכה.
- לגבי תחום הארקדה תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.
- (3) שטח קומת הקרקע בחלקות מס' 8-11 אשר איננו בנוי ישמש לחניה עבור דיירי הבנין ובתחום זה תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי הבנין.
- (4) תותר הגבהת מפלסי הכניסה לכל בנין עד ל-1.30 מ' מפני המדרכה הסמוכה ברחובות אסף וא.ה. סילבר.

(ד) לא יותרו חדרי יציאות לגג.

(ה) רחוב אסף בקטע הגובל בתכנית עד הצומת הראשון יתוכנן ויבוצע כרחוב משולב חד סיטרי בתיאום עם ועדת התנועה של עיריית רמת-גן. הרחוב יסלל שלא על חשבון הדיירים בשני שלבים. בשלב א', מרחוב איתמר עד רחוב הנהר יסלל עד איכלוס הבניינים. שלב ב' יסיים את הסלילה עד רחוב רוקח.

(ו) הכניסות והיציאות לרכב עבור דיירי אבא הלל יהיו אך ורק דרך רחוב אבא הלל. לא יהיה קשר בין רחוב אבא הלל ורח' אסף בקשר לכניסות והיציאות של רכב.

חכנית מפורטת

מס. רג/במ/18/1007

דף מס. 6 מתוך 9

10.1.2 מתחם ב':

(א) חלקה מס. 16:

(1) בנוסף לבנין הקיים במגרש א' ששימושו העיקרי מגורים ובו 14 יח"ד ב-4 קומות מעל קומת קרקע ובשטח בניה של כ-1000 מ"ר למגורים וכ-100 מ"ר מסחר בקומת הקרקע (חזית חנויות) לצד רח' עוזיאל - תותר במגרש ב' הקמת בנין מגורים בו 4 קומות מעל קומת עמודים ובו 12 יח"ד בשטח ממוצע של עד 117 מ"ר ליח"ד וכן חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה בקומתו העליונה.

(ב) חלקה מס. 17: על חלקה זו תותר הקמת 2 בניני מגורים.

בבנין האחורי 4 קומות מעל קומת עמודים, בבנין הקדמי, לצד רחוב עוזיאל, 4 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית. בכל אחד מהבנינים 14 יח"ד בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר ליח"ד וכן חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד בקומתו העליונה.

בקומת הקרקע של הבנין הפונה לצד רח' עוזיאל תותר חזית חנויות בשטח מרבי של 100 מ"ר.

ניתן יהיה להעביר שתי יחידות דיור מהבנין העורפי לבנין הקדמי ללא שינוי בקוי הבנין, המירווחים ביניהם וגובה הבנין.

(ג) זיקת הנאה - השטח המקווקו בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת דיירי חלקות מס' 16 ו-17. רוחבו ואורכו כמסומו בתשריט.

(ד) חלקה מס' 908: על חלקה זו תותר הקמת בנין אחד למגורים ובו 4 קומות מעל קומת עמודים ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד ובו חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד בקומתו העליונה.

(ה) קוי בנין: כמסומו בתשריט.

תכנית מפורטת  
מס. רג/במ/18/1007  
דף מס. 7 מתוך 9

(ו) גובה קומת הקרקע של הבנין לצד רח' עוזיאל על חלקה מס. 17 לא יעלה על 5 מ' נטו מדוד באמצע חזית הבנין מפני המדרכה ברח' עוזיאל.

(ז) תנאים להוצאת היתר בניה:

- אישורה בועדה המקומית של חזית מתואמת - לצד רח' עוזיאל - לבנין הקיים בחלקה 16 ולבנין המוצע בחלקה 17 במיוחד בכל הקשור להסדרת השילוט המסחרי, קצב הפתחים, המשך קוים אופקיים ושימוש באלמנטים ארכיטקטוניים דומים.

- אישורה בועדה המקומית של תכנית פיתוח שטח, גינון והסדר חניה לכל 3 הבנינים המוצעים.

(ח) - בהיתר הבניה לבנין שבמגרש 16/2 יכלל ביצוע דרך הגישה לרכב ברוחבה המלא כולל החלק שבמגרש 16/1.

(ט) הוצאות הפיתוח יחולו על בעלי הקרקע בחלקתם הם. הוצאות פיתוח זכות המעבר במגרש זמני 16/1 יחולו על מגרש זמני 16/2.

(י) לא ינתן היתר בניה לכל בנין חדש ללא תכנית בינוי בחלקות 16 ו-17.

## 10.2 חישוב שטחים:

10.2.1 שטח יח"ד עפ"י תכנית זו הוא נטו ואינו כולל את שטח חדרי המדרגות.

10.2.2 מתחם ב' - שטח אכסדרת הכניסה בכל בנין - בתחום קומת העמודים - לא יעלה על 40% משטח הקומה שמעליו וכולל חדר עגלות, מחסן וכד'.

תכנית מפורטת  
מ.ס. רג/במ/18/1007  
דף מס. 8 מתוך 9

10.2.3 תנאים להוצאת התרי בניה - מתחם א':

(א) אישורה בועדה המקומית של תכנית עיצוב אדריכלי למתחם כולו שעקרונותיה הם:

- (1) עיצוב הארקדה ו-3 קומות המגורים שמעליה (לצד רחוב א.ה. סילבר כרצף עיצובי שלם עם חזית הרחוב הקיימת תוך הדגשתם ע"י שימוש בחומר ציפוי כגון (אבן אריחי קרמיקה וכד') וע"י ביצוע נסיגה חלקית של יתר הקומות ביחס לחלק תחתון זה.
- (2) שימוש באלמנטים ארכיטקטוניים (גדרות, כרכובים, חלונות ופתחים וכד') וחומרי גמר אחידים בכל שטח המתחם.
- (3) תכנית העיצוב האדריכלי לכל המתחם תכלול הוראות ביחס לצורת הגיבון וסוג הצמחיה, פרטי גדרות, שילוט ופיתוח שטח.

11. נספח הבנוי - מתחם א':

נספח הבנוי מחייב בכל הקשור למידות המצויינות בו. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ממנו שנויים שאינם מהותיים.

12. תנועה וחניה:

12.1 החניה במתחמים א' וב' תהיה על פי תקן החניה.

12.2 מתחם א':

12.2.1 בחלקות 16-19 החניה תהיה במפלס הקרקע - בתחום קומת העמודים המפולשת.

12.2.2 בחלקות 8-11 החניה תהיה במרתף חניה תת קרקעי ובמפלס הקרקע - קומת העמודים החלקית. הכניסה והיציאה לחניה תהיה מרח' א.ה. סילבר, כמסומן בתשריט.

12.3 מתחם ב':

הכניסה לחניה שבחלקות 16 ו-17 תהיה משותפת ובדרך של רישום זיקת הנאה למעבר כמסומן בתשריט.



תכנית מפורטת  
מס. רג/במ/18/1007  
דף מס. 9 מתוך 9

13. תחילת ביצוע התכנית:

על-פי סעיף 6 להוראות השעה התש"ו 1990 תחילת ביצוע התכנית יחשב תחילת ביצועו של 120 יח"ד בשני המתחמים.

14. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית רג/340 תשכ"ז-1966 על שינוייה - "התכנית הראשית", *O/C* בכל מקרה של ניגוד סתירה או ספק בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

15. היטל השבירה ייגבה כחוק

16. חתימות:

<u>הירום</u>	<u>ועדה מחוזית</u>	<u>עורך התכנית</u>
<i>אנוני קריאה</i> <i>מחלקת העיר</i> <i>תמונת</i>		קייזר ושות' - אדריכלים ד. קייזר      א. לקנר רח' מצדה 15 ת"א טל. 5238179

נאודע-ניהול ומידע מסוקעין ונכסים נעימ  
אימות אי.ר.  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

לשירות הציבורים ב. י. תל-אביב  
התקנה לפניה למוערים (מס. 21)  
החליטה ביום 6.8.91 לאשר את התכנית.  
שמואל לסקר  
מנהל שירות הציבורים  
מנהל שירות הציבורים