

24/1/96  
מוקדמת מס 5

לזאת לשם

מסמך א'

=====

תקנות תוכנית מפורטת מס' רג/1046

=====

מחוז תל - אביב

=====

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

=====

שינוי לתכניות רג/766, רג/767, רג/768 ב'  
רג.ב.מ./1003/3 ותכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה

תאריך: 22.2.93

עדכון: 27.6.94

עדכון: 19.1.95

מרחב ותכנון מקומי רמת-גן  
 תכנית מפורטת מס' רג/1046  
 שינוי לזכנית רג/766, רג/767, רג/768 כ"י  
רג/במ/3/1003 ותכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה

1. מקנס התכנית: מחוז: תל-אביב  
 נפה: תל-אביב-יפו (חלק) )  
 גוש: 6181 חלקה 543, 541, 528, 539 (חלק), 599  
 מגרשים זמניים: 13 (חלק), 20, 21  
 רחוב: פנחס פינת היצירה רמת גן
2. התוכנית:  
 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' רג/1046  
 שינוי לתכנית מס'  
 רג/766, רג/767  
 רג/768 ב', רג/במ/3/1003 ותכנית מתאר רג/340.
3. תחולה: (חלק)  
 התוכנית תחול על חלקות 543, 541, 528, 539 (חלק), 599 ומגרשים  
 זמניים: 13 (חלק), 20, 21 בגוש 6181.
4. שטח התכנית: 12.057 דונם.
5. בעלי חקרקע: עיריית רמת גן וחברת חלקה 255 בגוש 6204.
6. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.
7. עורך התכנית: אילן לחב אדריכל. רח' עמק ברכה 25 תל אביב  
 טלפון: 03-6952937

8. מסמכי התכנית:
- מסמך א' - דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות".
  - מסמך ב' - תשריט ונספח בינוי הערוכים בקני"מ 500: 1 להלן "התשריט" ונספח "הבינוי".
  - מסמך ג' - טבלאות הקצאה ואיוון לחלוקה החדשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
9. גבולות התכנית:
- בצפון - הגבול הדרומי של החלקות 598, 595, 593.
  - מדרום - רחוב ארנון
  - ממזרח - רח' פנחס ופס ירק לאורך דרך גהה.
  - ממערב - חלקה 605 למגורים מיוחד וחלקה 606 לשטח ציבורי פתוח.
10. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעד מאזור מגורים מיוחד לאזור לבניי ציבור עם זכויות בניה של 120% עבור מטרות עיקריות בארבע קומות.
  - ב. שינוי יעד מאזור לבניי ציבור לאזור מגורים מיוחד עם זכויות בניה של 48 יח"ד בשטח כולל של 4,800 מ"ר למטרות עיקריות בבנינים בני שמונה קומות.
  - ג. שינוי יעד מאזור לבניי ציבור לשטח ציבורי פתוח.
  - ד. קביעת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל דרך שטח ציבורי פתוח.
  - ה. קביעת זיקת הטאה לצבור להולכי רגל ולחנייה באזור מגורים מיוחד.
  - ו. קביעת זכויות והוראות בניה.
  - ז. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים.

11. התכליות הנמותרות:

- א. באזור מגורים מיוחד: בניני מגורים.  
 ב. שטח לבניני ציבור: מוסדות חינוך, תרבות וספורט.  
 ג. שטח ציבורי פתוח: גינון, פינות משחק ושהייה ומתקנים שאינם מבנים המיועדים לרווחת כל הדיירים.  
 כמו כן, תותר הקמת מבנה לתחנת שואים עפ"י דרישות חברת החשמל. המבנה התת-קרקעי לתחנת השואים יהא משולב בש.צ.פ. או בדרך הבניינים החדשים שיוקמו.

12. הוראות התכנית12.1 אזור מגורים מיוחדא. זכויות הבניה

סה"כ כלי	שטחי בניה במ"ר			שטח למטרות עיקריות	מספר יחיד	מספר קומות	שטח המגרש במ"ר	מגרש מספר
	שירות		שטחי					
	סייה	בקומות (2)	תת-קרקעיים (1)					
4,866	2,466	900	1,566	2,400	24	8 + ע + חדרי גג	1,566	1
4,866	2,466	900	1,566	2,400	24	8 + ע + חדרי גג	1,566	2
9,732	4,932	1,800	3,132	4,800	48		3,132	סה"כ

- (1) עבור חניה ל-24 דיירים - 1,000 מ"ר.  
 עבור מתסנים לדיירים (בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור) - 150 מ"ר.  
 עבור חדרי מדרגות, מעליות ומבואות - 106 מ"ר.  
 עבור שרותים טכניים לבית משותף - 150 מ"ר.  
 עבור מעברים, אמצעי דיפון וכו' - 150 מ"ר.

(2) עבור חדרי מדרגות, מעליות, מבואות משותפים, קומת עמודים מפולשת מרחבים מוגנים ותחנת שנאים לפי דרישות חברת החשמל.

- ב. גובה הבניינים :  
הבניינים יהיו בני 8 קומות מלאות מעל קומת עמודים. מעל גובה זה תותר הקמת חדרים על הגג, מתקנים טכניים וסולריים וחדרי מכוונות. שטח החדרים על הגג יהיה כולל בשטחים העיקריים, על חדרי היציאות לגגות יחולו הוראות התכנית רג/340/1.
- ג. גגות :  
גגות הבניינים יהיו שטוחים ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
- ד. מרתפים :  
תותר הקמת מרתפים בשטח של 1,566 מ"ר למגרש. המרתפים יהיו לשימוש חניה לדיירים, מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, חדרי מדרגות, מעליות, ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור. גובה המרתפים נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ה. קוי בנין :  
קוי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.  
בית המרתפים תותר בקוי אפס לכל הכיוונים.
- ו. מזגנים :  
בכל יחידת דיור תבוצע הכנה ליחידת מיזוג אויר מרכזית או יחידת מיזוג אויר בשיטה המפוצלת. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה החיצוניות בצורה מוסתרת וללא פגיעה בחזיתות המבנה. תאסר התקנת מזגני חלון.
- ז. חומרי גמר :  
כל חזיתות הבניינים, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים.

12.2 אזור לבניני ציבור

- א. זכויות בניה:  
שטחי הבניה למטרות עיקריות יהיו 30% בכל קומה ובס"ה  
 $30\% \times 4 = 120\%$  משטח המגרש. שטחי הבניה למטרות שרות  
יהיו 25% בכל הקומות (כולל).  
כמו כן יותר מרתף מתחת לכל הטל הבנין - למטרות שרות של חניה,  
מחסנים ושרותים טכניים.
- ב. גובה המבנים:  
המבנים יהיו בני 4 קומות ובגובה של עד 12 מ' מפני קרקע סופיים
- ג. קוי בנין:  
לחזית - עפ"י התשריט.  
לצדדים - 4 מ' או בניה בקירות משותפים  
עם המגרשים הגובלים.  
לאחור - 10 מ'.  
במגרש מס' 3 קוי הבנין לגינה הציבורית יהיו 4 מ'.
- ד. חמרי גמר:  
כל חזיתות המבנים, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחמרי גמר  
עמידים ויבשים.

14. חנייה

- א. החנייה לבניני המגורים באזור מגורים מיוחד תהיה על פי תקנות  
התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.  
לפחות 50% ממקומות החנייה התקניים יהיו תת-קרקעיים.
- ב. החניה לבניני הציבור תהיה על פי תקנות התכנון והבניה התקפות בעת  
הוצאת היתר בניה.
- ג. החניות העיליות באזור מגורים מיוחד, שאינן בתחום קומת העמודים  
יקורו בפרגולות פתוחות מעץ או מתכת בהתאם לתוכנית הפיתוח  
שתאושר כתנאי למתן היתר.

15. זכות מעבר בשטח ציבורי פתוח

רוחבו של השביל הציבורי מרח' פנתס לגינה הציבורית יהיה 6 מ'.  
מתוך רוחב זה 2 מ' מיועדים להולכי רגל בלבד ו - 4 מ' כזכות מעבר  
לרכב. תכנית הפיתוח לשטח הציבורי הפתוח תוכן בהתאם לכך.

16. אופן הבנייה

- א. נספת הבינוי המצורף לתוכנית באזור מגורים מיוחד מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספת הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע לקוי-בנין, מסי קומות, מירווחים בין בנינים ואופן העמדת הבנינים.
- ב. וותר הקמת קיר דקורטיבי בגובה 2.00 מ' בגבול שבין אזור מגורים מיוחד לשטח הצבורי הפתוח. הקיר ישלב אלמנטים בנויים ואלמנטים מחוררים כדוגמת לבני טרה-קוטה דקורטיביים או פריקסטים מחוררים אחרים. הכל בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר כתנאי לתן היתר.

17. רישום שטחים ציבוריים

- השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רמת-גן עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

18. יחס לתכניות תקפות

- תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה. הוראות תכנית המתאר ר/מ 340 ג' שלא שונות בתכנית זו יחולו בתחום תחולת התכנית.

19. זמן ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום מתן תוקף.

תכנית התקופה לתכנון והבניה - רמת-גן  
 מס' פ"ד 104/85 מיום 10.11.85  
 מס' פ"ד 760/85 מיום 7.11.85  
 מס' פ"ד 768/85 מיום 7.11.85  
 מס' פ"ד 340/85 מיום 30.11.85  
 מס' פ"ד 284/85 מיום 30.11.85  
 מס' פ"ד 548/85 מיום 31.3.84

20. חתימות

התכנית תישלח לרשות המוסמכת להיתר הבניה  
 מס' פ"ד 611/85 מיום 6.11.85  
 מס' פ"ד 568/85 מיום 31.3.84

חיוום

בעלי הקרקע

עורך התכנית

1941

מס' תעודת זהות: 1046/63
שם: 6/11/95
תאריך: 6/13/96
מקום: 6/13/96

6/13/96

6/13/96