

12.3.92
6

5-1989

תכנית לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי - רמת-גן

תכנית מס' רג/במ/16/1005

שנוי לתכנית מתאר רג/787 ורג/340 על כל תיקוניה

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

-
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רג/במ/16-1005 שנוי לתכנית מתאר רג/787 ורג/340. להלן: "התכנית".
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 11 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון" והכוללים טבלאות איזון. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 להלן: "התשריט".
 - 2 גליונות של נספחי בנוי להלן: "נספח הבנוי".
 - 2 גליונות של נספחי תנועה וחניה להלן: "נספח תנועה וחניה".
 - כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 3. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול כהה והכולל מתחם א': חל' 76, 117, 118, 155, 158, 160, 592, 278, 280 וחלקי חלקות 73, 591, 595 בגוש 6204. מתחם ב': חל' 399, 401 וחלק מחלקה 73 בגוש 6204.
 4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב. עיר: רמת-גן. בין הרחובות: המבדיל, ז'בוטינסקי ורש"י.
 5. שטח התכנית: 16.031 דונם.

6. בעל הקרקע: שונים.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית רמת-גן.
8. עורך התכנית: מתחם א': קייזר ושות' - אדריכלים.
ד. קייזר א. לקנר.
מתחם ב': יוסף אסא - אדריכלים.
9. מטרת התכנית: שיקום קטע שבו שימושי מלאכה ומסחר לשטח למגורים ושטחים לטובת הציבור, כל זאת על ידי:
 - 9.1 מתחם א':
 - 9.1.1 קביעת אזורי יעוד למגורים, לשצ"פ, למסחר ולמבני ציבור.
 - 9.1.2 קביעת זכויות בניה של 16 יח"ד לדונם ברוטו בשטח של 110 בממוצע לכל יח"ד ואפשרות המרת 1 מ"ר למגורים ל-0.75 מ"ר למסחר בקומת הקרקע לצד רח' ז'בוטינסקי סה"כ 175 יח"ד בשטח בניה נטו של כ-17,430 מ"ר, ושטח למסחר של 930 מ"ר.
 - 9.1.3 קביעת בנוי של בנינים בגובה מ-6 קומות עד 13 קומות מעל קומת עמודים/קומה מסחרית.
 - 9.1.4 קביעת הוראות ותנאים לבנוי ופיתוח בתחום המתחם.
 - 9.1.5 ביצוע איחוד וחלוקה של החלקות: 278,280,118,117,76 מגרשים בתחום המתחם לפי פרק ג' סמן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 - ללא הסכמת בעלים כמסומן בתשריט באות א'1.
 - 9.1.6 קביעת תנאים לתחילת ביצוע התכנית.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 3 מתוך 11

9.2 מתחם ב':

9.2.1 לאחד הקרקע והפרשה לצורכי ציבור כמסומן בתשריט ובטבלת לוח ההקצאות המצ"ב, בהסכמת הבעלים.

9.2.2 קביעת אופי בינוי בתחום בתוכניות כדלקמן:
הקמת בנין דיור מוגן - 120 יחידות דיור, 15 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחריות, קומת מוטוניס בגודל 5 מ"ר לכל יח"ד וקומת שרותי בריכת שחיה, קומת שרותים מעל 4 קומות מרתף של חניה.
סה"כ שטח רצפות 7,750 מ"ר שמתוכם 1,000 מ"ר למסחר, אולם צבורי בשטח של כ- 750 מ"ר, לבעלות צבורית ו-6,000 מ"ר למגורים.

9.2.3 קביעת הכיכר העירונית - אתר הנצחה.

9.2.4 הקמת חניון צבורי.

10. אזורי יעוד:

10.1 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מטגרת בצבע כחול כזה הוא אזור מגורים מיוחד וחלות לגביו ההוראות שלהלן:

10.1.1 מתחם א':

- (א) חלקה מס' 592 - זכויות הבניה ע"פ תכנית מפורטת מס' 787/א' 26 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר ליח"ד בבנין בן 8 קומות ע"ע.
- (ב) מגרש מס' 1 - זכויות בניה של 27 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד בבנין בן 8 קומות ע"ע.
- (ג) מגרשים מס' 3,2 ו-5 - זכויות בניה של 16 יח"ד לדונם בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד בבנינים בני 5-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

חכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 4 מתוך 11

1 מ"ר למגורים יהיה שווה ל-0.75 מ"ר למסחר.
הכל ע"פ טבלת זכויות הבניה - מתחם א'
שבתשריט.

(ד) מגרש מס' 4 - מיועד להקמת בנין מגורים ובו 54 יח"ד
בשטח ממוצע של 80 מ"ר ליח"ד.
בתחום מגרש זה תרשם זיקת הנאה בקומות
החנייה למעבר לטובת הצבור וכמסומן בתשריט.
קו הבנין לצד השטח המשולב (מצפון) יהיה
מחייב 0.0 מ'.
קו הבנין לצד רחוב מנחם יצחק יהיה מחייב -
4 מ'.

(ה) מגרש מס' 8 - מיועד למבנה מסחרי לבית קפה בשטח רצפות
של 80 מ"ר.
(ו) יש לכלול בשטחים העקריים את שטחי חדרי המדרגות
על פי תוכנית המתאר רג/340.

10.1.2 מתחם ב':

א. הוראות מיוחדות

1. תוקם חברת ניהול ואחזקה לדיוור המוגן ל-10
שנים ראשונות.
2. הקריטריונים לקבלת הדירות יקבעו בהסכמה עם
עיריית רמת-גן.
3. חברת הניהול תהיה אחראית לקשישים הסייעודיים
והטיפוליים.

ב. תכליות

מגרש מס' 3 - 2 קומות מסחריות - 1,000 מ"ר.
15 קומות מגורים - 120 יחידות דיור
מוגן
קומות חניה
אולם ציבורי בשטח של כ-750 מ"ר.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 5 מתוך 11

רשימת השטחים הצבוריים הכלולים בקומת השרותים ובקומת

שרותי הבריכה (חלקית)

מועדון רב תכליתי	140 מ"ר
חדרי נשחקים	50 מ"ר
חדר טלויזיה	18 מ"ר
מפעיל חברתי	8 מ"ר
ספריה רב תכליתית	<u>40 מ"ר</u>
מנהל הבית	16 מ"ר
מזכירות	<u>12 מ"ר</u>
שירותים ושרותי נפים	20 מ"ר
דירת אם הבית	45 מ"ר
דירת רופא	<u>45 מ"ר</u>
	<u>110 מ"ר</u>
	394 מ"ר

ג. זכויות הבניה

- זכויות הבניה יכללו את כל השטחים המקורים. לענין תכנית זו השטחים הבאים אינם כלולים בחישוב זכויות הבניה: שטחי חניה, מקלטים, חדר מכונות, שטח כניסות (לובי), שרותי בריכה (לא נכלל עד 50 מ"ר), מעברים שלא בקומות-המגורים, מרתפי חניה לרכב, נחשנים (עד 5 מ"ר לדירה), פירי מעלית וחדרי מדרגות, (למעט אותם שטחי חדר מדרגות שעל פי תוכנית המתאר רג/340) אחזקה ומחסן קומתי בשטח של 25 מ"ר לקומה.
- פירוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת זכויות הבניה שבתשריט.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 6 מתוך 11

10.2 שטח משולב - מתחם א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת בקו מרוסק בצבע אדום הוא אזור משולב.

10.2.1 השטח המשולב יהיה שטח ציבורי פתוח בו יותר מעבר לכלי רכב למרחפי החניה של מגרשים מס' 5 ו-6 באזור המגורים המיוחד והמגרש למבני ציבור, ולמגרשים ע"פ תכנית מפורטת ר"ג 787/א'.

10.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת וקוים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:
10.3.1 מתחם א':

- א. תותר הקמת מרחפים לחניה ולמעבר לחניונים של המגרשים הסמוכים.
- ב. גג החניה יפותח כגן פתוח לשימוש הציבור הרחב.

10.3.2 מתחם ב': השטח הציבורי הפתוח במתחם ב' מהווה ככר ציבורית אתר הנצחה ויחולו לגביו ההוראות כלהלן:

- א. פיתוח הכיכר יהיה ע"ח בעלי הקרקע בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. מתחת לכיכר יוקם חניון ציבורי ובו 200 מקומות חניה כולל חניה לדיור המוגן.
- היה הפרדה בין החניה לדיור מוגן, לאולם ולמסחר.
- ג. מתחת לכיכר תרשם זיקת הנאה לבעלי המגרש מספר 3.
- ד. אחזקת הכיכר מעל מפלט החניון יהיה ע"ח העירייה.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישורה ע"י מהנדס העיר של תוכנית פיתוח לככר ולאחרי ההנצחה.

11. תנאים למתן היתרי בניה (מתחמים א' ו-ב')

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא אישורה בועדה המקומית של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול:

- א. פיתוח חצרות, גינות, שצ"פ, חניה וכניסות לחניונים התת-קרקעיים.
- ב. קביעת גבהי רצפות קומות הכניסה וגובה הבנינים.
- ג. עיצוב חזיתות הבנינים, קביעת חמרי גמר עמידים אחידים לכל המבנים.
- ד. הבניה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו ותשריטה.
- ה. תוכנית הבינוי מחייבת בדבר קווי הבניה, גובה המבנים, המרווחים ביניהם. צורתם הסופית של הבנינים יקבעו לפי תוכניות בניה מפורטות בשלב היתרי הבניה באישור הועדה המקומית.
- ו. תותר הבלטת בליטות הצללה, פירים אנכיים, למעבר צנרת, מדרגות, מעלית וכו' לפי תוכניות בניה מפורטות.
- ז. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה.
- ח. במתחם א' תותר הקמת מרתפים לחניה, מחסנים ולמקלטים בלבד עד לקווי המגרש, ובתנאי שלא יבלטו מעל פני הקרקע הסופיים סביב המבנה ובתנאי שתשמר האפשרות למעבר חשתית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. עקרונות עיצוב - מתחם א'.
 - 1) חלקה 592 ומגרש מס' 1.
 - מפלס ריצפת קומת המגורים הראשונה בבנינים בשתי החלקות יהיה אחיד ושווה.
 - גובה קומת עמודים מינימלי 2.2 מ'. גובהה משתנה בהתאם לאמור לעיל, בין שני הבנינים.
 - חדרי יציאה על הגג יורחקו למרחק שלא יפחת מ-2.0 מ' ממעקה הגג. מסביב ו-3 מ' לחזית רח' המבדיל.
 - עיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים האחוריים ישלבו בשצ"פ במגרש מס' 9.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 8 מתוך 11

- הראשון מבין מבקשי היתר הבניה בחלקות הנ"ל יכין תכנית עיצוב מחייבת ל-2 הבנינים שתאושר על-ידי מהנדס העיר.
- הבנינים יצופו בחומר גמר עמיד ואחיד בכל חלקי הבנין ק. עמודים גדרות, ומבנים ולשביעות רצון מה"ע.

(2) מגרשים מס' 2 ו-3:

- הארקדה המסחרית בעומק של 4.0 מ' תהיה בגובה מינימלי של 4.0 מ'.
- מפלס ריצפת קומת המגורים הראשונה בבנינים שעל מגרשים מס' 2 ו-3 אלו יהיה אחיד ושווה.
- עיצוב הארקדה יהיה אחיד לכל אורכה.
- חדרי יציאה על הגג יסוגו לפחות 3.0 מ' ממעקה הגג שליד רח' ז'בוטינסקי ולפחות 2.0 מ' בשאר החזיתות.
- תיקרת הארקדה תעוצב בדוגמת קסטות, קורות וכד' בקצב קבוע התואם את קצב העמודים.
- המבנים יצופו בחמרי צפוי עמידים ונוח נתון דגש מיוחד לארקדה על כל חלקה (עמודים, תקרה וחזית חנויות).
- על הראשון ממבקשי ההיתר לבניה במגרשים מס' 2, 3, 5 ו-8 להכין תכנית עיצוב כוללת לכל המבנים אשר תכלול פרטי עיצוב הארקדה בהתאם לאמור לעיל. עיצוב הכניסה לשצ"פ - מגרש מס' 9 ופריסת חזיתות המבנים לצד רח' ז'בוטינסקי.

(3) מגרש מס' 8:

- בנין בית הקפה שבמגרש זה ישולב בארקדה כאמור לעיל.
- חמרי גמר כאמור לעיל.
- פיתוח ועיצוב השטחים הפתוחים שמסביב בית הקפה ישולב בעיצוב השצ"פ - מגרש מס' 9.
- גג מבנה בית הקפה יצופה בחצץ לבן או ריצוף.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 9 מתוך 11

(4) מגרש מס' 4:

- גובה קומת עמודים יהיה 3.6 מ' - מחייב.
- חומרי גמר כאמור לעיל.
- עיצוב ופיתוח השטח הפתוח שסביב לבנין יהיה משולב וברצוף אחד עם השצ"פ שבמגרש מס' 9.

12. תכניות פיתוח:

- א. לא יינתן היתר בניה אלא אם כן אישר מהנדס העיר תוכנית פיתוח לכל הכיכר.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול:
 - שימור אתר הנצחה - "דב גרונר".
 - פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, שטח מגוון, סדורי אשפה וכו'.
- ג. כל השטחים סביב הבנין כולל בשטח המסחרי מיועזים למעבר חופשי של כל הציבור, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור.
- ד. ביצוע הפיתוח על חשבון היזם.
- ה. שפוצ חזיתות הבנין הקיים בחלקה מס' 400 בחומרים עמידים ואחידים באשור מהנדס העיר.

13. תנועה וחניה:

- 13.1 החניה למבנים בתחום התכנית תהיה כולה ונת-קרקעית וכפי הווקן שיהיה תקף בעיריית רמת-גן והתקן הכללי ביום הגשת הבקשה להיתרי בניה, הכל לפי נספח התנועה והחניה לתכנית זו.
- 13.2 ניתן יהיה להקים החניון גם מתחת לרחוב רש"י ובתנאי שיהיה צבורי כמסומן בתשריט בהתאם להסכם עם עיריית ר"ג לשביעות רצון היועצים של העירייה תוך מתן אפשרות להעברת תשתית בהתאם לדרישות.
- 13.3 כל פגיעה בתשתית קיימת תוך בנית חניון יהיה ע"ח היזם.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 10 מתוך 11

13.4 התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התחבורה המהווה חלק מהתוכנית.

13.5 במתחם א' ניתן יהיה לשנות תוכנו החניון הפנימי למעט הנגישות ותקן החניה.

14. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים להרשם ע"פ תכנית זו ע"ש עיריית רמת-גן יופקעו כחוק וירשמו על שם העירייה.

15. תנאים לביצוע התכנית:

ביצוע התשתית ויסודות ל-100 דירות תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו.

16. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. לא תתבצע כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או כפוף לשינויים בבקשה להיתר שידרשו ע"י רשות העתיקות בעקבות ממצאים בשטח.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש הבקשה להיתר בשטח העתיקות, כי יקצה אמצעים לביצוע הבדיקות הנדרשות במגמה לעמוד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

ד. היתר הבניה יותנה במיגון אקוסטי לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

תכנית מפורטת
מס. רג/במ/16-1005
דף מס. 11 מתוך 11

17. כפיפות:

תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר החלקית ר"ג/787 ותכניו המתאר ר"ג/340
על כל תיקוניה. במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות
התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

עורך התכנית:

מתחם א'

מתחם ב'

קייזר ושות' - אדריכלים

יוסף אסא - אדריכל

היוזם:

אינג' רחמים שרגם
מהנדס העיר
רמת-גן

התקבלה
ועדה רמת-גן
10.12.90
עיריית רמת-גן

