

22.4.91  
תכנית מוקדמת  
5

תכנית לבנייה למגורים  
מרחב תכנון דמת גן

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובנייה  
(הוקאת שעה) התש"ן 1990

תכנית מספר דג/במ/4 955/  
שנוי לתכנית המתאר דג/340/ג  
על כל תקוניה

מתוקן להערות הועדה המחוזית  
בישיבה מתאריך 6.11.90 בה  
אושרה התכנית.

מסכת מסמכים  
ד"ר פלג  
ד"ר פלג  
ד"ר פלג

אפריל 1991

**תכנית לבניה למגורים**

מרחב תכנון דמת גן  
 הוכנה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה  
 (הוראת השעה) התש"ן 1990  
 תכנית מספר רג/במ/4-רג/955  
 שינוי לתכנית מספר רג/340/ג  
 על כל תקוניה

1. מקום התכנית
  - מחוז : תל אביב
  - נפה : תל אביב יפו
  - עיר : דמת גן
  - גוש : 6180
  - מתחם א' : חלקות 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91
  - מתחם ב' : חלקות 95, 96, 97 וחלק מחלקה 118
  - המקום : חלקות 373, 385 : שכונת נווה יהושוע
2. התכנית
  - התכנית תקרא תכנית מספר רג/במ/4 955/
  - שנוי לתכנית המתאר רג/340/ג
  - על כל תקוניה
3. תחולת התכנית
  - התכנית תחול על חלקות מס', 84 85 86 87 88 89 90 91
  - 95 96 97 וחלק מחלקה 118 וכן על חלקות 373 385 בגוש מס' 6180
4. שטח התכנית
  - כ-069 13 מ"ר
5. הגבולות
  - הגבולות מסומנים בתשריט בקו כחול כהה מתחם א'
  - מצפון : גבול גוש 6181
  - ממערב : בחלק הצפוני חלקה מס 94 גוש 6180
  - בחלק הדרומי רח כנרת
  - מדרום : רחוב נווה יהושוע
  - ממזרח : חלקות 111 93 92 119 בגוש 6180
  - מתחם ב'
  - מצפון וממערב : רחוב האם
  - ממזרח : רחוב הררי
  - מדרום : חלקות 337, 338 בגוש 6180
6. המתכנן
  - אדריכל דני שורק
  - רח אבן גבירול 170 תל אביב טל 302 447 03
7. בעלי הקרקע . ממ"י .
8. התשריט
  - התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

משרד התכנון והבניה

9

9. מטרת התכנית

א. בצוע אחדד וחלוקה מחדש של החקקות בהסכמת הבעלים על פי פרק ג, סימן ז, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

ב. הרחבת דרכים.

ג. קביעת אופי הבנוי וזכויות הבנייה בתחום התכנית.

מתחם א'

1. בניית 2 בנייני מגורים 13+ע קומות מעל חניה בקומת הקרקע שה"כ 94 יחידות דיור.
2. בניית 2 בנייני מגורים עז 7+ע קומות ס"ה 55 יח"ד
3. בנית בנין מגורים בן 4 קומות ס"ה 12 יח"ד
4. מתוך יחידות המגורים הנ"ל תהיינה 30 יחידות בנות 75 מ"ר נטו.
5. החנייה תהייה תת קרקעית.

מתחם ב'

6. בנית מועדון ציבורי לקשישי הסביבה ור"ג (500 מ"ר) לובי לדיור המוגן ומשרד לאם הבית בקומת הקרקע ומרתף על כל שטח המגדש לחניה, מחסנים וחדר מכונות לבנין.
7. בנית בנין דיור מוגן לקשישים מעל קומת עמודים מעל המועדון הציבורי שה"כ 40 יחידות דיור בנות 50 מ"ר כל אחת ושרותים נכווים כ-400 מ"ר. שה"כ 2400 מ"ר.
8. יצירת שטח פרטי פתוח בעל זיקת הנאה לציבור על הקרקע לשרות ולמעבר תושבי השכונה שה"כ ע.פ.פ. 832 מ"ר.

סה"כ בשטח התכנית 201 יחידות דיור

10. הנראות הבנייה

1. מתחם א'

- א. החקקות בתחום המתחם יאוחדו לפי התשריט.
- ב. בנייני המגורים הנמצאים על החקקות החדשות (1,2,3) (11 בניינים בני 82 דירות שה"כ) יהרסו.
- ג. על החלקה החדשה (מספר זמני 1) ייבנו בנייני מגורים.
- ד. בריכת השחייה תהייה מקורה ותכלכל באחוץ הבניה במידה והבריכה תהייה פתוחה הנראות הפעלת הבריכה יוכנסו לתקנון בהתאם להנהיית המשרד לאיכות הסביבה.

משרד התכנון והבנייה  
ד"ר משה שטרן  
סחי תכנון ופח"ר

- ה. חלקות 1 ו-2 יסורגו כאזור מגורים מיוחד. גבהי הבנינים קוי הבנין והמרווחים בהתאם לתשריט המצורף. שטח ממוצע ליחיד דיור בכל תחום המתחם יהיה 110 מ"ר.
- ו. אחוזי הבנייה לא יכללו את שטח גרעין חדר המדרגות.
- ז. כמו כן לא יכללו בשטחי הבנייה המותרים שטחי אחסנה לדיירים עד 6 מ"ר ככל יחיד ושטח להג"א בקומת הקרקע או המרתף (200 מ"ר עם גישה לכבי).
- ח. השטחים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית רמת גן לפי חוק התכנון והבנייה.
- ט. העיצוב הארכיטקטוני יתואם עם מהנדס העיר.
1. על שני הבנינים, בנקודה הגבוהה ביותר של המבנה יותקן מתקן תאורת אזהרה אדומה לבטיחות המיטה בהתאם לתקן L-810 של FAA או דומה לו.
2. עוצמת התאורה לא תקטן מ-32.5 CANDELAS.
3. התאורה תופעל באמצעות תא פוטואלקטרי המכוון לצפון ותהיה מחוברת בחיבור מקביל למקור מתח משני למקרה הפסקה בזרם החשמל.
4. התאורה תופעל כאשר עוצמת ההארה הטבעית לא נמוכה מ-35 FOOTCANDELAS. התאורה תופסק כאשר עוצמת ההארה אינה עולה על 60 FOOTCANDELAS.
- א. החלקות בתחום המתחם יאוחדו לפי התשריט.
- ב. בנין המועדון הישן הנמצא על החלקה החדשה (מספר זמני 6) יורס.
- ג. על החלקה החדשה (מספר זמני 6) יבנה בקומת הקרקע מועדון ציבורי לקשישי הסביבה ורמת גן ולובי לדיוור המוגן. שאר קומת הקרקע (832 מ"ר לפחות) יהפוך לשטח פרטי פתוח בעל זיקת הנאה לציבור.
- ד. תותר בניית מרתף על כל שטח החלקה החדשה לחניה, לשמוש הציבור, מקלט וכד' ללא פריעה במקלט הציבורי הקיים.
- ה. מעל בנין המועדון ומעל קומת עמודים יבנה בנין בן 5 קומות לדיוור מוגן לקשישים 40 יחידות בנות 50 מ"ר כל אחת בתוספת כ-400 מ"ר שרותים לבנין זה.
- ו. אחוזי הבנייה במתחם זה לא יכללו גרעין חדר המדרגות.
- ז. השטחים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית רמת גן כחוק. הוצאות הקמה המועדון והמרתף יחולו על היזמים.
- ח. העיצוב הארכיטקטוני יתואם עם מהנדס העיר.

## 2. מתחם ב'

מס' תכ"מ 100/100  
ת"ת 1987

3. הרחבת דרכים המגרשים המסומנים בתכנית בספרה ארעית 4 יהיו שטחים כדרכים חדשות (הרחבת דרכים קיימות) בהתאם לתכנית הראשית.
4. נקוד, תעול, ביוב וחשמל בשטח תכנית זו יהיו בעלי הקרקע או בנין או בעלי זכות בהם, או מחליפיהם, חייבים להתקין קוי חשמל תת-קרקעיים כמו כן יהיו חייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי נקוד עיכי או/ו תת-קרקעי, ביוב, צנורות לאספקת מים, קוים תת-קרקעיים להעברת חשמל ומלפון. לפי התנאים והתכניות שיתואמו לפי קביעת הועדה המקומית לצורך זה, במסגרת הוצאת היתרי בנייה.
5. חניה ובתחומי המגרשים ותהיה חניה תת קרקעית.
11. היתרי בניה לא יוצאו לכא פינוי והריסה של כל המבנים.
12. תחילת הביצוע תחילת ביצוע התכנית ייחשב בניית יסודות ל-100 יחיד תור שנתיים.
13. כפיפות תכנית זו תהיה כפופה להגבלות שבתכניות המתאר דג/340/8 על כל תקוניה. במדה זיהיה הבדל בין התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.
14. תכנית פתוח הוצאות הפתוח יחולו על בעלי הקרקע או חליפיהם (היזמים), לפי תכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס הטיר.
15. עורך התכנית אדריכל דני שורק מרח אבן גבירוס 170 ת"א מל 03-447 302
16. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה דמת גן ממ"י ו"שכונ אזורתי".
17. היטל השבחה היטל השבחה ייגבה כחוק
18. הוצאות עריכת התכנית הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על החוכרים או חליפיהם.

מענה מקרקעי ישראל

מסמך מס' 10

דף מס' 100 מ"א

פתי תכנון ושמו"

**טבלת זכויות בנייה**

**מצב קיים**

שטח קיים	שטח רשום	שטח קפי	שטח רצפות	סה"כ	יחיד	חלקה	גוש
1001	885	105%	929.25	10.62		84	6180
1001	899		934.95	10.79	מ	85	
1001	899		943.95	10.79	ג	86	
1001	759		796.95	9.11	ד	87	
1001	834		875.7	10.01	ה	88	
1001	975		1023.75	11.70	ו	89	
1003	981		1030.05	11.77	ז	90	
1001	977		1025.85	11.72	ח	91	
1001	885		929.25	10.62	ט	95	
1001	881		925.05	10.57	י	96	
1121	1009		1059.45	12.11	יא	97	
11133	9984		10483.20	120	ב	סה"כ	

מספר היחידות חושב לפי 6 יח' כ-500 מ"ר

דני שורק, אדריכלים  
 רחוב אשכול 170  
 תל אביב 6100000  
 052-5322222

**מצב מוצע**

מס' קומת מעל קומת עמודים כולל דירות אג דו קומתים	סה"כ רצפות	יח"ד	שטח במ"ר	כפינוי	בנין	מספר	יחיד	מספר	מגורים	זמני
13	5170	47	6446	64	א				מגורים	1
13	5170	47			ב				ומסחר	
6-7	2970	27			ג				מגורים	
6-7	3060	28			ד				מגורים	
4	1320	12	922	6	ה				מגורים	2
			1890	12					בנין	3
1+5	2360	40	1702		ו				דיור מוגן	6
									ומועדון	
	20070	201	10960	82					סה"כ	

בחלקה מספר 6 תותר בניית מרתף על כל שטח החלקה

