

תכנית לבניה למגורים

מרחב תכנון מקומי - רמת-גן

תכנית מס' רג/במ/11/1006

שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/678 א'

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רג/במ/11-1006 שנוי לתכנית מפורטת מס' רג/678 א'. להלן: "התכנית".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
7 דפי הוראות ככתב להלן: "התקנון".
- גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:625 והכולל נספח בנוי, להלן: "התשריט".
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח בתשריט התחום בקו כצבע כחול כהה והכולל את מגרש מס' III ו' מס' 14 בגוש 6186 ע"פ רג/678 א'.
4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב.
עיר: רמת-גן.
בהמשך הרחובות תירצה והירדן ("פרדס מרגושס").
5. שטח התכנית: 19,264 מ"ר.
6. בעל הקרקע:
חברת גוש 6186 חל' ממש 1 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' תפארת 2 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' הדר 3 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' מאור 4 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' חזות 5 בע"מ.
ועיריית רמת-גן.

תכנית מס'
רג/במ/11-1006
דף מס. 2 מתוך 7

7. יוזם התכנית: כמפורט בסעיף מס' 6 שלעיל למעט עיריית רמת-גן.
8. עורך התכנית: קייזר, לקנר - אדריכלים.
טל. 03-5756229.
9. מטרת התכנית: תכנון אזור מגורים מיוחד ושטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, כל זאת על ידי:
1. שנוי יעוד מגרש מס' III משטח לתכנון כעתיד המיועד למשרדים ומסחר כאמור בתכנית מפורטת מס' רג/678א' סעיפים 16.3.1 ו-16.3.3 לאזור מגורים מיוחד במגרש מס' 1 ולשטח לבניני ציבור במגרש מס' 3.
 2. קביעת אזור מגורים מיוחד במגרש מס' 1 עם זכויות בניה של 232 ית"ד בשטח של 118 מ"ר בממוצע לדירה ו-4000 מ"ר מסחר.
 3. קביעת בנוי מחייב ע"פ נספח הבנוי הכולל 4 בנינים (מס' 1-4 בתשריט) בני 11 קומות מעל קומת כניסה הכוללות עד 8 קומות מדורגות לצד מערב, 3 בנינים (מס' 5 בתשריט) מחוברים ברצף בני 10 קומות כ"א מעל קומת כניסה ומעל שטחי המסחר, קומת קרקע וקומת מרתף לשימושי מסחר, ככר פתוחה לציבור בדרך של רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור ולאורכה חזית חנויות בהמשך לפיתוח הקיים בהמשך רח' הירדן וכן חניונים תת-קרקעיים למגורים ולמסחר בכל תחום אזור המגורים המיוחד.
 4. קביעת המשך רח' הירדן כרח' משולב הכולל פיתוח ככר.
 5. קביעת מגרש מס' 3 ע"י הפיכת חלק ממגרש III, בשטח של 1200 מ"ר כהשלמה לשטח לבניני ציבור לצרכי חינוך ו/או תרבות ברצף עם חלקה מס' 576.

10. אזורי יעוד:

10.1 אזור מגורים מיוחד:

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

10.1.1 צורת הבנוי בכל הנוגע לקוי בנין, גובה בנינים, מספר קומות ושימושים תהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.

10.1.2 באזור המגורים המיוחד תותר הקמת 232 יח"ד בשטח ממוצע של 118 מ"ר ליח"ד, סה"כ 27,376 מ"ר וכן 31,950 מ"ר שטחי שירות, בבנינים כמפורט להלן:

(א) 160 יח"ד ב-4 בנינים (מס' 4,3,2,1 כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי) בני 11 קומות, כ"א, מהן עד 8 קומות מדורגות לצד מערב, מעל קומת כניסה, ושתי קומות מרתף לחניה.

(ב) בין הבנינים יש ליצור פתחים שגובהם לא יפחת מ-4 קומות מתוך 11 קומות הבנין, הכל כמסומן בנספח הבינוי.

(ג) 72 יח"ד בבנין אחד (מס' 5 כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי) בן 3 כניסות ו-10 קומות, מעל קומת כניסה, קומת מסחר, מרתף מסחרי ו-2 קומות מרתף לחניה.

בנין זה יהיה בנוי ברצף אחד ויצור חצי גורן להגדרת חלל הככר שתרשם בדרך של זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

(ד) הקמת השטח המסחרי של 4000 מ"ר ושטחי השרות של 9,100 מ"ר, תותר בכל שטח חלקו הדרומי של אזור המגורים המיוחד, בקומות המרתף של בנין מס' 5, בשתי קומות: קומת קרקע בגובה 5.5 מ' - לאורך חזית החנויות וקומת מרתף בגובה כנ"ל מתחת לכל אותו חלק של אזור המגורים המיוחד כאמור לעיל. תותר כניסה לשטח המסחרי שבקומת המרתף דרך השטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

10.1.3 השטח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור יפותח כרצף עיצובי ואורבני אחד עם הרחוב המשולב הקיים בהמשך רח' הירדן, הכל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

תכנית מס'

רג/כמ/11-1006

דף מס. 4 מתוך 7

10.1.4 לאורך החזית המסחרית תפוחת ארקדה בעומק מינימלי של 4 מ'. עיצוב הארקדה, חומרי הגמר וצורת השילוט המסחרי יעשו על-פי תכנית העיצוב כאמור בסעיף 10.1.3.

10.1.5 גג הקומה המסחרית והמשכו לכיוון צפון יהוו את מפלס הכניסה לבנייני המגורים וכגן הפרטי של המגורים.

10.1.6 קומת הכניסה של כל בנייני המגורים תהיה רצופה. בפרק המחבר בין שני גושי הבניינים תותר הקמת נקודת ביקורת, תחנת שוער וכניסה ראשית משותפת לכל הבניינים. בקומה זו תותר הקמת מועדונים, חדרי משחק, מחסנים לעגלות וכד' לשימוש הדיירים, אשר ירשמו כרכוש משותף על-שם דיירי הבית. גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-3.30 מ' אך לא יעלה על 4.0 מ'.

10.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסרוגין הוא רחוב משולב לחניה ולשימוש הולכי-רגל ותותר בו הצבת ריהוט רחוב כגון ספסלים, ערוגות צמחים, מזרקות וכד' הכל ע"פ תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר על-ידי מהנדס העיר.

10.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת וקוים אלכסוניים בצבע חום כהה -מגרש מס' 3- הוא השלמה לשטח לבנייני ציבור שבחלקה מס' 576. בשטח זה תותר הקמת בנין ציבורי אשר ישמש לצרכי חינוך ו/או תרבות, בשטח רצפות כולל של עד 6000 מ"ר ובגובה של עד 5 קומות. קווי בנין כמסומן בתשריט. זכויות בניה שלא ימוצו עפ"י הוראות תכנית זו, יוקצו בתכנית מפורטת שתוכן בנפרד ותוגש להפקדה בועדה המחוזית.

10.4.1 טבלת זכויות הבניה - שמושים עקריים.

10.4.2 טבלת זכויות הבניה - שטחי שירות.

שטח מסחרי	מ"ר	מגורים	מ"ר
חניה לפי תקן, פריקה, טעינה	4,000	חניה (1:2)	15,000
חצר משק מקורה		מחסנים (דירותיים וכלליים),	
אחסנה ומעברי שות	4,000	מעברים ולובים, ק.ע. מפולשת,	
מעברים צבוריים	500	מועדוני דיירים, ח.מדרגות,	
ח.ח.י., "בזק" וכד'	500	ח.אשפה, ח.ח.י., ח. "בזק",	15,325
מרחב מוגן	100	ח. מכונות.	
		מרחב מוגן דירותי	1,625
סה"כ	9,100 מ"ר	סה"כ	31,950 מ"ר

11. תנאים למתן חיתר בניה

11.1 תנאי להוצאת חיתרי בניה בשטח התכנית הוא הכנתה ע"י עורך תכנית זו של תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבנוי שתאושר על ידי מהנדס העיר.

11.2 חיתרי בניה בתחום התכנית יוצאו על פי תכנית תנועה וחניה שתאושר ע"י משרד התחבורה.

11.3 תנאי להוצאת חיתרי בניה בשטח התכנית בתחום מגרש מס' 3 המגרש לבנייני ציבור הוא הכנתה ואישורה של תכנית בנוי בועדות המקומית והמחוזית.

11.4 תנאי להוצאת חיתרי בניה בתחום תכנית זו, הוא הכנתה ואישורה ע"י מהנדס העיר, של תכנית פיתוח, הכוללת הסדרת שפכים וניקוז.

12. תנועה וחניה:

12.1 חחניה עבור המגורים והמסחר תהיה בשתי קומות מרתף תת-קרקעיים.

12.2 תהיה הפרדה מלאה בין שטחי החניה עבור המגורים וחחניה עבור המסחר.

12.3 חחניה תהיה על פי תקנות התכנון והכניה (התקנת מקומות חניה) 1983 וכן בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעיריית רמת-גן והתקן הכללי ביום הגשת הבקשה לחיתרי בניה, הכל ע"פ הגבוה שביניהם.

12.4 הקמת מרתפי חחניה תותר בכל תחום אזור המגורים המיוחד - מגרש מס' 1.

12.5 תוספת קומות מרתף לשימושי חניה לא תהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

תכנית מס'
רג/במ/11-1006
דף מס. 7 מתוך 7

13. תנאים לכיצוע התכנית:

יציקת יסודות עבור לפחות 20% מייחידות הדיור המוצעות ע"פ תכנית זו, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

14. כפיפות:

14.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר ר"ג/340, על תיקוניה וכן הוראות תכנית רג/678/א.

במידה ויחול ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

15. חתימות:

עורך התכנית:

קייזר, לקנר - אדריכלים
רח' ביאליק 164
רמת-גן 52523
טלפון: 03-5756229

בעל הקרקע:

חברת גוש 6186 חל' ממש 1 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' תפארת 2 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' הדר 3 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' מאור 4 בע"מ.
חברת גוש 6186 חל' חזות 5 בע"מ.
ועיריית רמת-גן.

חברת גוש 6186 חל' ממש אחת בע"מ
חברת גוש 6186 חל' תפארת שתיים בע"מ
חברת גוש 6186 חל' הדר שלש בע"מ
חברת גוש 6186 חל' מאור ארבע בע"מ
חברת גוש 6186 חל' חזות חמש בע"מ
היוזם:

אינג' רחמייה נשיא
הועדה המקומית למגורים:
רמז-ג

