

16.2.96

מוקדמת מס' 3

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת רג/939

מגדל גלפר - כיכר ירושלים

עורך התכנית: יובל גני, אדריכל
רחוב הירקון 39א, תל אביב
טל. 5177338, פקס. 5162349

תאריך: 19.11.1995

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת ר"ג/939
בהתאם לתכנית מפורטת ר"ג/185 ובהתאם
לתכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה.

1. שם התכנית
: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ר"ג/939 בהתאם לתכנית מפורטת ר"ג/185 לתכנית המתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה ושינויה.
2. תחולת התכנית
: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט השטח והיא כוללת החלקות הבאות, שבגוש 6158 : 653, 654, 663, 664, 665.
השטח הזה תחום בין הרחובות ירושלים מצפון, עטרות מדרום וכן גוריון ממערב וכן בין החלקות 655 ו-662 שבגוש 6158 ממזרח.
3. מטמני התכנית
: א) תקנון בן 5 עמודים.
ב) תשריט בק.מ. 1:250 ונספח בינוי בק.מ. 1:250 המחזות חלק בילתי נפרד מהתכנית.
4. בעלי הקרקע
: גלפר, טנבאוס.
5. היוזם
: בעלי הקרקע.
6. המתכנן
: יובל גני, אדריכל.
7. שטח התכנית
: 2.56 דונם.

8. מטרות התכנית

- (א) לקבוע בינוי ותכנית בניה למגדל גלפר ולכירכר ירושלים במסגרת השטחים המצויים בסעיף 2 דלעיל וחלוקתם בהתאם לטבלת השטחים המופיעים בתשריט ובתקנון זה.
- (ב) לאחד החלקות בהסכמות הבעלים.
- (ג) לקבוע באזור מגורים מיוחד שטחים להקמת בנין למגורים, למסחר ולמשרדים ציבוריים, שיכיל 5,723 מ"ר שטחים עיקריים (המורכבים מ-4,423 מ"ר למגורים, 1,000 מ"ר למסחר ו-300 מ"ר למשרדים ציבוריים) ו-10,309 מ"ר שטחי שירות (המורכבים מ-425 מ"ר למיגון 242 מ"ר למתקנים טכניים, 840 מ"ר לאחסנה, 7,582 מ"ר לחניה 620 מ"ר למבואות ומדרגות ו-600 מ"ר מעברים לציבור).
- (ד) לקבוע אופן הבינוי ומספר הקומות לכל מבנה, כמסומן בתשריט.
- (ה) לפתח כיכר ומעברים עם זיקת הנעה לציבור.
- (ו) לקבוע בנין בן 15 קומות מדרגות עם 43 יחידות דיור מעל קומת עמודים מופלשת, מעל קומת ביניים למשרדים, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4 קומות מרתף.

9. תקנות הבניה

המגרש חצוב בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה יחיד אזור מגורים מיוחד והבניה בו תותר בהתאם לתשריט ולספת הבינוי המחייב בקוי הבנין, גובה הבנין ובמספר הקומות.

9.1 תכלית מותרות:

- א. בקומות: מגורים.
- ב. בקומה המופלשת: שטחי עזר המשמשים למטרות שירות לדיירי המגורים כגון חלל כניסה, חדר לאשפה, חדר למונים וללוחות הראשיים וכד'.
- ג. בקומת הביניים: שטח לצרכי ציבור / משרדים ציבוריים.
- ד. בקומת הקרקע: מסחר מוגבל לשימושים לרווחתם של התושבים וללא הפרעה תנועתית. לא יותרו אולמות שמחה ואירועים.
- ה. בקומות המרתף: לפי המותר בתכנית ר"ג/340/3.

9.2 שטח הבניה המותרת:

שטח הרצפות העיקרי לא יעלה על 275% משטח נטו של המגרש או 5,723 מ"ר ושטח הרצפות המיועדי לשירות יחיד 10,309 מ"ר, כמפורט בטבלת הזכויות המצורפת לתשריט ולתקנון זה.


יובל גני-אדריכל
רח' הירקון 39 א'
טל. 03-5177338
תל-אביב 63305

מחיר תכנית עורר דין
רבותיסקי-מרמז-מ
781825 מס' 18125
2226 ת"ת ירושלים

1/3
10/8/16
כ"א טבת תשע"ז

9.3 מספר יחידות הדיור:

המספר המירבי של יחידות דיור יהיה 43.

9.4 מספר הקומות המירבי:

להלן פירוט הקומות של התכנית:

- 15 קומות מזדננות מעל קומת העמודים המפולשת.
- קומת עמודים מפולשת.
- קומת ביניים חלקית.
- קומת קרקע.
- 4 קומות מרתף: הקומה העליונה לאחסנה של הרשות המקומית ושל הקומה המסחרית, לחניה, למיגון, ולשירותים טכניים; הקומה הביניים לחניה, למיגון, לאחסנה של זיירי קומות המגורים ולשירותים טכניים; הקומות התחתונות לחניה ולאחסנה של זיירי קומות המגורים.
- ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף לחניה מעל לתקן הגובה והדבר לא תהווה שינוי לתכנית זו.

9.5 קווי הבנין:

כמסומן בתשריט.

9.6 זיקת הנאה למעבר ציבורי:

בקומת הקרקע לצד הרחובות ירושלים ובן גוריון בשטח שבין קווי הרחוב ובין קווי הבנין תרשם זיקת הנאה לציבור, כולל שטח כיכר ירושלים, כמסומן בתשריט. לא יוקמו בו גדרות והפיתוח יעשה על פי תכנית שותאשר ע"י מהנדס העיר.

9.7 תנאי להוצאת חיתר הבנית:

לא ינתן חיתר בניה למגרש II אלא אם יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית פיתוח המושך רחוב עטרות בין רחוב יריחו לבין דרך בן-גוריון אשר, ישמש מעבר להולכי רגל בלבד ברוחבו המלא (10 מ'). הפיתוח יכלול סידור מדרגות, רמפות, גיגן ותאורה על פי תכנית מיתות שתאשר על ידי מהנדס העיר.

11. שטחים לצורכי הציבור

א. השטח בגודל 300 מ"ר בקומה שמעל הקומה המסחרית, שיועבר לעיריית רמת-גן, יהיה שטח בנוי שמייתעד למשרדים / שטחים לצורכי ציבור על פי מפרט בינוי, שיאשר על-ידי מהנדס העיר.

ב. שטח בגודל 200 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיועבר לעיריית רמת-גן, יהיה שטח בנוי שמייתעד למחסני העירייה על פי מפרט בינוי שיאשר על-ידי מהנדס העיר.

ג. השטחים המפורטים בסעיפים א' ו-ב' דלעיל ירשמו על שם הרשות המקומית.



יובל גני-אדיר
רח' הירקון 39 א'
טל. 03-5177338
תל-אביב 63305

1.4

נמרוד חבור, עורך דין
זיבטינסקי 5 רמת-גן
טל 7518925 פקס 7513125
דואר-ישראלי 726
בסמך 4/11/14

12. חניה

א. החניה בשטח התכנית תהיה בחתאם לתקן שקובע החוק לתכנון ובניה התקף בעת הוצאת היתור בניה, אך לא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד לכל דירה עד 120 מ"ר. לדירות מעל 120 מ"ר התקן יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

ב. תוקם קומת מרתף נוספת לחניה, מעל התקן.

ג. ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף לחניה, מעל לתקן, ותוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית זו.

13. טבלת זכויות בניה מוצעת

מגרש	שטח	שטחים עיקריים				שטחי שירות							
		מגורים	מסחר	משרדים	סה"כ	קומה	מיגון	מתקנים טכניים	אחסנה	חניה	מבואות מדרגות	מעברים	סה"כ
[1]	2081	4423			4423	1-15	345	25			365		735
						ממלש		10			140		150
				300	300	ביניים	20	10			15		45
			1000		1000	קרקע	60	15	100	280		600	1055
						מרתף 1		100	530	1426	25		2081
						מרתף 2		50	130	1876	25		2081
						מרתף 3		16	80	1960	25		2081
						מרתף 4		16		2040	25		2081
	סה"כ	4423	1000	300	5723		425	242	840	7582	620	600	10309
		4423	1000	300	5723	מעל הקרקע	425	60	100	280	520	600	1985
						מתחת לקרקע		182	740	7302	100		8324

