

5-2850

24.6.98 עדכון



מרחב תכנון מקומי רמת - גן
תכנית מתאר מס' רג\1148
מתחם "מגדל הגן"
שינוי לת.ב.ע. רג\מק\1148\א

27.98
מס' 5
מוק

1. שם התכנית:
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' רג\1148 "מגדל הגן",
שינוי לתכנית מפורטת רג\מק\1148\א.

2171

2. מיקום התכנית:

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב - יפו.
עיר: רמת-גן.
המקום: קצה רחוב החרוזים.

גוש: 6207.
מגרשים זמניים: 3,4,5, 3ב', 3א', 1,2 עפ"י רג\מק\1148\א
(חלקות רשומות: 544, 545, 557, 558).
(חלקי חלקות רשומות: 385, 386, 389, 390, 537).

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. גבולות התכנית:

צפון: נתיבי אילון.
מזרח: גוש 6206 חלקה ת"א.
דרום: חלקות: 754, 546 בגוש 6207.
מערב: נתיבי אילון.

5. שטח התכנית:

7,800 מ"ר

6. יוזם התכנית:

יהלומי כנען פיתוח והשקעות בע"מ.

7. מתכנן התכנית:

אדר' אילן פיבוק.

8. בעל הקרקע:

עיריית ר"ג, ממ"י, יהלומי כנען פיתוח והשקעות בע"מ.

9. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות בכתב (להלן "תקנון").
- ב. התשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
- התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בנוי הכולל עיצוב בניין מחייב, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. נספח תנועה.
- תשריטים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. מטרת התכנית:

פיתוח מתחם הכולל אזור מגורים מיוחד, שבו בנין בעיצוב אדריכלי מיוחד המהווה נקודת ציון. כן כולל המתחם שצ"פ, אזור חינוך ותרבות למוסדות. כל זאת ע"י:

- א. קביעת אזור מגורים מיוחד, קביעת תכליות, זכויות בניה, הוראות בניה והוראות עיצוב.
- בנין המגורים יכלול 18 יח"ד ב - 11 קומות טיפוסיות ו - 2 קומות לדירות העליונות.
- ב. ביטול דרך והפיכתה לשצ"פ.
- ג. קביעת הסדרי חניה.
- ד. הקצאת שטח לבנין ציבורי לצרכי חינוך ותרבות.
- ה. שינוי יעוד מדרך וש.צ.פ בשולי הדרך לשטח ציבורי פתוח.

11. הוראות עיצוב:

על מגרש מס' 1 יבנה בנין כדלהלן: קומת לובי בגובה כפול, 11 קומות של דירות מגורים טיפוסיות, קומת גן תלוי בגובה כפול, שתי קומות מגורים מיוחדות בגובה 3.30 מ' כל אחת + כיפה בגובה 12 מ' מקונסטרוקצית פלדה וזיגוג בחומרים שקופים, עפ"י תכנית העיצוב האדר'.

סה"כ שטח רצפות עיקרי 2010 מ"ר, סה"כ שטחי שירות 1190 מ"ר מעל הקרקע, ו - 2193 מ"ר מתחת לקרקע. בפניות הבנין קונסטרוקציית מתכת עפ"י תשריט הבינוי המצורף.

מעל הכיפה השקופה יזדקר מוט מחודד בגובה 10 מ', כמתואר בתשריט הבינוי.

גובה קומת הלובי - 6.6 מ', גובה קומה טיפוסית ומיוחדת - 3.3 מ', גובה קומת הגן - 6.6 מ'. גובה תקרת המגורים העליונה לא יעלה על 56.1 מ', בתוספת 12 מ' גובה הכיפה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.

12. אזורי היעוד:

אזור מגורים מיוחד, מסומן בצבע כתום ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות:

בשטחים עיקריים -

מגורים בכל הקומות העל קרקעיות, ובסה"כ 18 יח"ד.

בשטחי שרות -

במסגרת שטחי השרות העל-קרקעיים יותרו: לובי - כניסה, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות לא מקורות, מרחבים מוגנים, קומת גן תלוי שתהיה חלק מהרכוש המשותף ולא תוצמד לדירות, חנייה, מחסנים שירותים טכניים, וכיו"ב.

במסגרת שטחי השרות חתת-קרקעיים: יותרו השימושים עפ"י תכנית ר"ג 3-ג-340 (תכנית המרתפים).

ב. זכויות בניה:
שטחי הבניה המירביים בשטחים עיקריים 2,010 מ"ר.
מצ"ב נספח 1 - טבלת שטחים.

ג. גובה הבנינים ומסי הקומות:
כמסומן בהוראות הבינוי ובתשריט.
נקודת ה-0.00 ± של מגדל המגורים תהיה +8.50 (גובה אבסולוטי).

ד. קווי בנין:
כמסומן בהוראת הבינוי ובתשריט.
בקומות שמעל קומת חלובי ניתן יהיה לסטות מקווי הבנין בשעור של 30% מהמרחק בין קו הבנין לקו המגרש, אם ידרש הדבר לצרכי עיצוב.
קו בנין מציר נתיבי אילון לא יקטן מ- 75 מ'.
במרתפים, יחוו קווי המגרש את קווי הבנין.

ה. הוראות עיצוב מיוחדות לצורת הבנין:
ע"פ תשריט הבינוי והעיצוב האדריכלי המיוחד של אדרי אילון פינקו, המצורף לתכנית הבינוי.

ו. מרפסות:
יותר מרפסות לא מקורות בגודל של עד 25% משטח הדירה.

ז. שצ"פ:
השצ"פ מסומן בתשריט בצבע ירוק.

ח. חניה:
1. ניתן יהיה להקים חניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ בגודל של כ- 600 מ"ר, בקומה אחת כמסומן בתשריט.
2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הסדרת נושא החניה מתחת לשצ"פ, בין הבעלים לבין מנהל מקרקעי ישראל.

ט. מדרחוב:
מסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו.
המדרחוב ישמש להולכי רגל ותותר בו כניסה לדיירי הבית, לפריקה וטעינה, והורדת נוסעים.
פיתוח המדרחוב מחומרים טבעיים ועמידים ע"פ דרישות ואישור מהנדס העיר.

י. אזור לבנין ציבורי:
מסומן בתשריט בצבע חום לתכליות של הינוך ותרבות.
בנין בן 4 קומות, שטח רצפות עיקרי - 3,000 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע - 2,400 מ"ר, ומתחת לקרקע 1,000 מ"ר. קווי הבנין יהיו ע"פ התשריט המצורף.

13. תנאים למתן היתר:

1. אישור מנהל התעופה האזרחי לגובה הבנין.
2. הוראות אקוסטיות:
 - א. תנאי לחיתור בניח יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה וחמשרד לאיכות הסביבה. הנספח האקוסטי יגדיר את פרטי הטיפול והחומרים ויבטיח מילוי כל הדרישות שיפורטו בחמשד וכן הוראות נוספות בכפוף לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה.
 - ב. כושר הבידוד האקוסטי של מעטפת בנין המגורים כשפתחיו סגורים, יבטיח כי מפלס הרעש המרבי הנמדד מהכבישים וחרכבת, לא יעלה על 40dBA ביחידת Leg לשעה ב-3dBA, מעטפת הבנין תתוכנן בהתאם ע"מ לענות על דרישה זו.
 - ג. כל החלונות של החדרים הרגישים בבנין המגורים, (חדרי שינה, מגורים ועבודה), בחזית המערבית והצפונית יהיו חלונות לפתיחה צירית. לא יותרו חלונות או דלתות (כולל ויטרינות) נגררים.
 - ד. בבנין המגורים תותקן מערכת מיזוג אוויר שתאפשר שהייה עם חלונות סגורים.
 - ה. כחזיתות הצפונית והמערבית, בבנין המגורים לא יותרו ארגזי תריס.
3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, מספר מרתפי החניה לא יעלה על שלושה.
4. תנאי למתן היתר הוא הסדר החניה שמתחת לשצ"פ, בין הבעלים לבין מנהל מקרקעי ישראל.

14. תנאים למתן טופס 4:

1. תנאי למתן טופס 4, יהיה ביצוע מדידות רעש בדירה לדוגמא, אשר יוודא מילוי כל ההוראות והשגת רמת הנדרשת בתוך הדירה. דו"ח המדידות יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה ואישורה יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. אקוסטיקה:

1. יו"ר הועדה המקומית יורה לטאבו לרשום הערת אזהרה בענין הנושאים האקוסטיים.

16. כפיפות:

1. תכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר רג\340\ג על כל תיקוניה, ותכנית רג\מק\1148\א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

17. היטל השבחה:

1. היטל השבחה יוגבה כתוק.

18. זמן ביצוע:

1. תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

טבלת זכויות בניה

23.2.98 עדכון

מצב קיים עפ"י רג\מק\1148\א

גוש		מס' שטח		יעוד		מס' דירות		מס' דירות		שטח רצפה עיקרי במ"ר	
מגרש		במ"ר				קומות		כולל			
	1	731	מגורים	2	2	2		320			
			מיוחד								
6207											
	2	2461	שטח לבנין	4	עד 4			3000		120%	
			ציבורי								

מצב מוצע:

מס' שטח		יעוד		מס' דירות		שטח רצפות		שטחי שרות		מס' דירות	
מגרש		במ"ר		קומות		כולל		עיקרי במ"ר		מס' דירות	
	1	731	מגורים	17	עד 17	18		1190		2193	
			מיוחד		(*)						
	2	2461	שטח לבנין	4	עד 4			2400		1000	
			ציבורי								

(*מעל קומה 17 תוקם כיפה שקופה בגובה 12 מ', (ראה סעיף 11 בתקנון התכנית).

טבלת שטחים:

מצב קיים				מצב מוצע							
גוש		מס' שטח		יעוד		מס' דירות		שטח רצפות		שטחי שרות	
מגרש		במ"ר				קומות		כולל		עיקרי במ"ר	
	1	731	מגורים	מיוחד	731	1	מגורים	מיוחד			
	2	2461	שטח לבנין	שטח לבנין	2461	2	שטח לבנין	ציבורי			
			ציבורי								
				דרד קיימת	508	3א'	דרד קיימת	508			
6207											
			הרחבה	842	3ב'						
			ש.צ.פ.	668	5						
			בשביל הדרד			4		4100			
			שטח ציבורי	2590	4						
			פתוח								
סה"כ											
				7800				7800			

19. גביית הוצאות התכנית:

- א. הוצאות התכנית לרבות בדיקתה והתאמתה עם הרשויות, עריכתה, ביצועה ורישומה יגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וגובהם ישוערד ויקבע ע"י הועדה המקומית כיום אישור התכנית למתן תוקף.
- ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.
- ג. כל בעל זכויות בניה בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, כיחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית.
- ד. הוצאות התכנית יגבו ע"י הועדה המקומית.

חתימות:

אדריכל אילון פיבוק
 ר.ת. 2207
 הצדק 23 בית 68034
 אדריכל אילון פיבוק טל 6812027

התלמי כנען פיתוח והשקעות בע"מ

יזם התכנית:
 יהלומי כנען פיתוח והשקעות בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע.מ.סי.ר"ג/1148	הכנית מוקדמת מס' 1148
9.2.97	מיום 970004
10.11.97	מיום 607
8.9.98	מיום 634
יו"ר הועדה	מהנדס העיר
תלמיד	

חתימות נוספות:

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור מס' 1148/86	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה ביום 8698 לאשר את התכנית	
יוסף ברון	מ"מ יו"ר הועדה המחוזית תל-אביב
	8.7.98