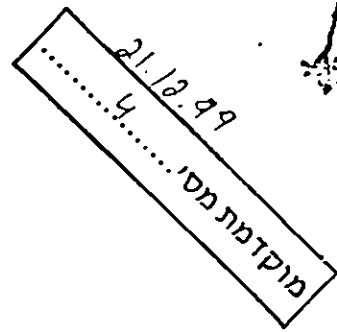


מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1079

תכנית איחוד

"שיקמה על הפארק"

שינוי לתכנית מתאר חלקית רג/753 על כל תיקוניה



1. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1079 - תכנית איחוד "שיקמה על הפארק", שינוי לתכנית מתאר חלקית רג/753 על כל תיקוניה.
2. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:500 ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט") ונספח תנועה וחניה (להלן "נספח התנועה"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **תחולת התכנית** : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 62-64 בגוש 6175 וחלק מחלקה 298 בגוש 6142.
4. **גבולות התכנית** : בצפון מערב - רח' אחד העם, בדרום מזרח - הפארק הלאומי, בצפון מזרח - שטח לבנין ציבורי המשמש חניה ציבורית לפארק, ובדרום מערב - חלקה למגורים מס' 65 בגוש 6175.
5. **שטח התכנית** : כ-7.0 דונם.
6. **יוזם התכנית** : מינהל מקרקעי ישראל.
7. **בעל הקרקע** : מינהל מקרקעי ישראל - בחכירה לאחריים.
8. **עורך התכנית** : תדי קניטל - אדריכל.
רח' באר-טוביה 22, תל-אביב, טל': 03-5223788.
9. **מטרות התכנית** :
 - 9.1 לשקם ולפתח את אזור המגורים הקיים על ידי:
 - א. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד, תוך הריסת הבניינים הקיימים ויצירת יחידות דיור מרווחות.
 - ב. איחוד חלקות מס' 62 ו-63 ויצירת מגרש חדש מס' 1.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה, כדלקמן:

סה"כ יח"ד לא יעלה על 176 יח"ד בשטח דירה ממוצעת של 110 מ"ר, גובה הבנינים יהיה בין 12-21 קומות בשני המגרשים כדלקמן:
 בחלקה מס' 64 ייבנה בנין מגורים שיכיל 72 יח"ד, בשטח עיקרי של 7,920 מ"ר וסה"כ שטחי שרות של 7,300 מ"ר.
 במגרש החדש מס' 1 ייבנו 2 בניני מגורים שיכילו 104 יח"ד, בשטח עיקרי של 11,440 מ"ר וסה"כ שטחי שרות של 10,500 מ"ר.

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר חלקית רג/753 על כל תיקוניה אשר הודעה בדבר תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2704 בתאריך 16.4.81.

10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בצבע כתום והמותחם בקו כתום כהה בתשריט הינו אזור מגורים מיוחד, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות

תותר הקמת מבני מגורים בהתאם לתכליות בקומות בחלוקה כדלהלן:

א. קומות המרתף - לשמושי חניה, אחסנה לדיירים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

ב. קומת הכניסה - שטחים לשרות הדיירים, למתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים תברואתיים וקומה מפולשת.

ג. קומות הגג - מתקנים ומערכות טכניות, ח. מדרגות ומגורים.

10.1.2 זכויות בניה

גוש	מס' חלקה מקורית	שטח חלקה (מ"ר)	מצב קיים		מצב מוצע						
			מס' יח"ד	שטח רצפות	מס' מוצע	שטח מגרש מוצע	שטחים מעל עיקריים מעל לקרקע (מ"ר)	שטחי שרות מתחת לקרקע (מ"ר)	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	
6175	62	1,084	8	100 מ"ר	1	3,547	11,440	3,406	7,094	12-21	104
	63	2,463	18	ליחידה	64	2,505	7,920	2,290	5,010	12-21	72
	64	2,505	18								
	סה"כ	6,052	44		סה"כ	6,052	19,360	5,696	12,104*	-	176

* עפ"י תכנית ר"ג/753 - הרחבת שטח יח"ד קיימת עד לשטח רצפות של 100 מ"ר ליחידה כולל מרפסות.

** ניתן יחיה להוסיף קומת חניה נוספת. תוספת זו לא תהווה סתירה לתכנית זו, בשטח של 6,000 מ"ר באם יידרש בעת הוצאת היתר בניה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

מאושרת

10.1.3 קווי בנין

- א. קווי הבנין והעמדת הבנינים יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. קו הבנין הקדמי, לכוון רח' אחד העם, יהיה קו בנין מחייב, ברוחב 10.0 מ'.
- ג. במגרש מוצע מסי' 1 יותר קו בנין צדדי "0" כלפי חלקה מסי' 64 - כפי שמצויין בתשריט.
- ד. המרחק בין הבנינים יהיה 17.5 מ'.
- ה. הבניה במרתפים תהיה בגבולות המגרשים החדשים (בקווי בנין "0").

10.1.4 גובה המבנים

- א. תותר הקמת מבנים בגבהים כמצויין בתשריט בין 12 ל-21 קומות מעל קומת כניסה בגובה כפול ומעל 2 קומות מרתף תת-קרקעיות.
- ב. חלק מן הקומות תהיינה חלקיות בלבד, כפי שמצויין בתכנית הבינוי.

ראה עיני גינה העברה האצתי אלנין אלה אנכאלי אל הבנין

10.1.5 הוראות מיוחדות

- א. תותר הוספת מרפסות פתוחות בהתאם לחוק התכנון והבניה, ובהבלטה מירבית של 1.40 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי (לכוון הרחוב) והאחורי (לכוון הפארק).
- ב. רצועת השטח הפתוח בין הבנינים והרחוב תשמש כשטח מגוון מרכזי עם זיקת הנאה לציבור. שאר השטח הפתוח מסביב לבנינים ישמש כגינה ותיאסר עליו כל בניה למעט פיתוח וכניסה לחניונים התת-קרקעיים.
- ג. תכנית האיחוד תרשם בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

10.2 שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק והמותחם בקו ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

- א. השטח הפרטי הפתוח יהיה שטח מגוון בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית ותכנית הפיתוח.

4/...

מאשרת

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ב. רצועת השטח הפרטי הפתוח לאורך רח' אחד העם תהיה ברוחב 10 מ', שתירשם לגביה זיקת הנאה למעבר לציבור, כאשר 5 מ' מתוך רצועה זו תצורף למדרכה.

ג. רצועות השטח הפרטי הפתוח ברוחב של 10 מ' בין הבניינים תרשם עליהן זיקת הנאה למעבר לציבור לגישה אל הפארק.

11. תנועה וחניה:

א. הכניסות והיציאות לרכב תהיינה מרח' אחד-העם בלבד.

ב. החניה כולה תהיה תת-קרקעית - 2 קומות מרתף לחניה עם אפשרות לקומה נוספת.

ג. החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה ולתקן אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובכל מקרה - לא פחות מ-1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.

ד. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה ודבר זה לא יהווה שינוי לת.ב.ע.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש רמפה משותפת לכל הפרויקט בקו הגבול בין המגרשים, במידה ומצאה כי התנאים מאפשרים זאת.

ו. מפלס מרתף החניה הגובל בפארק לא יעלה על 0.5 מ' מגובה מפלס פני הקרקע.

12. בניינים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב הינם בניינים להריסה. הריסת מבנים אלה ופינוי פסולת הבנין למקום המאושר לכך תהיה על חשבון הקבלן.

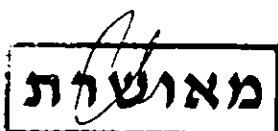
13. תנאים למתן היתרי בניה:

א. כל מבנה בתחום התכנית ייבנה על פי נספח הבינוי. נספח זה הינו נספח מנחה למעט העמדת הבניינים וקווי הבנין, גובה הבניינים והדירוגים בקומות, הכניסות והיציאות לחניה התת-קרקעית, שלגביהן הנספח הינו מחייב.

ב. תנאי למתן היתר בכל מגרש יהיה ההריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה בתחום החלקה, כולל חלקי מבנים ומתקנים השייכים לו אך החורגים מתחומה.

ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית והנחיות לסימון המבנה לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

5/..



ד. היתר הבניה למגרש הראשון בתחום התכנית תצורף תכנית עיצוב אדריכלי לכל המבנים בכל תחום התכנית, בין היתר בענין חמרי הגמר, פתחים, מרפסות, אלמנטי הסתרה והצללה ופרטי הגמר.

כמו כן, יכלול היתר הבניה למבנה הראשון בתחום התכנית תוספת תכנית פיתוח שטח לכל תחום התכנית בקני"מ 1:100 אשר יכלול, בין היתר, פרטים בדבר מפלסי הקרקע, דרכי הגישה להולכי רגל ולרכב, תאורה, גינון, עצים, גידור, תשתיות תת-קרקעיות וחמרי גמר (כגון ריצוף, גדרות, קירות תומכים וכו').
תכנית העיצוב האדריכלית ותכנית הפיתוח תיעשנה עפ"י הנחיות מה"ע.

ה. היתרי הבניה במגרש החדש מס' 1 יינתנו עפ"י תשריט לצרכי רישום חתום ע"י בעלי הזכויות במגרש או על ידי אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י החוק.

ו. באם לא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים, זכויות הבניה עפ"י תכנית זו תבוטלנה.

14. הנחיות עיצוב מחייב

- א. לכל הדירות יהיה מבט לפארק.
- ב. חומר הציפוי החיצוני של הבנינם יהיה אבן נסורה, שתאושר ע"י מה"ע.
- ג. חמרי הגמר בכל הבנינים יהיו מאותו סוג ואחידים.
- ד. 2 הבנינים הקיצוניים בשטח התכנית - יהיו זהים מבחינת הגובה, הקונטור והחזיתות, כפי שמצויין בחזית העקרונית בתשריט.

15. כפיפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/753 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע:

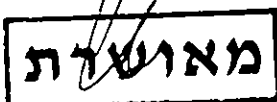
זמן ביצוע יהיה 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. גביית הוצאות התכנית:

א. הוצאות התוכנית לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורשומה, יגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערד ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התוכנית למתן תוקף.

ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

6/..



מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

