

28.10.2004

מוקדנות מס'.....

13.10.04  
סימוכין: 3036

מרחב תכנון מקומי רמת - גן  
תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1223 "המשתלה"  
שינוי לתכניות מתאר

רג / 340, רג / 340 / ג, רג / 340 / ג / 1  
רג / 340 / ג / 3, רג / מק / 340 / ג / 6, רג / מק / 340 / ג / 9  
רג / מק / 340 / ג / 11, רג / מק / 340 / ג / 16, רג / מק / 340 / ג / 17  
אחוד וחלוקה של הקרקע בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/ 1223 "המשתלה"

שינוי לתכנית מתאר רג/ 340, רג/ 340 / ג, רג/ 340 / ג / 1  
רג/ 340 / ג / 3, רג/מק/ 340 / ג / 6, רג/מק/ 340 / ג / 9  
רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17  
אחוד וחלוקה של הקרקע בהסכמת הבעלים

2. מקום התכנית:

מחוז: תל - אביב

נפה: תל - אביב יפו

עיר: רמת גן

גוש: 6126 חלקות 230, 355.

בין הרחובות נתן ממערב והאשל ממזרח

3. שטח התכנית: 3.192 דונם.

4. גבולות התכנית: מצפון חלקות 353, 354 בגוש 6126 ממערב רח' נתן ממזרח רח' האשל ומדרום חלקות 232, 540 בגוש 6126.

5. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח בתשריט התחום בקו בצבע כחול כהה.

6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 8 דפי הוראות בכתב להלן: " התקנון"

ב. 1 גליון של תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 ו-1:250 להלן: ה"תשריט".

ג. חוות דעת סביבתית לנושא הצללה ואיכות הסביבה.

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

7. נספחי התכנית: א. נספח בינוי.

ב. נספח תחבורה.

8. בעל הקרקע: בניני המשתלה בע"מ

קרינצי 112 רמת גן

טלפון: 03-5753211

ח.פ. 512942384

9. יוזם התכנית: בניני המשתלה בע"מ

קרינצי 112 רמת גן

טלפון: 03-5753211

ח.פ. 512942384

10. עורך התכנית: נירה רייכמן אדריכלים בע"מ

רח' כינרת 15 בני - ברק 51201

טלפון: 03-5781111, פקס: 03-5788111

מאשרת

11. מטרת התכנית:

- 11.1 אחוד וחלוקה של הקרקע בהסכמת הבעלים.
- 11.2 שינוי יעוד השטח מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
- 11.3 קביעת זכויות בניה ל-בניין בן 17-20 קומות מעל קומת קרקע בגובה כפול של 6 מ' נטו ביחס לרחוב האשל (הכניסה הקובעת) הכוללת אפשרות לדירות, מעל מרתף עליון הכולל בין היתר מועדון ספורט ודירות גן ביחס לרחוב נתן ומעל שני מרתפים נוספים. סה"כ השטח העיקרי למגורים 8,200 מ"ר.  
סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת 2,870 מ"ר.  
סה"כ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 7,260 מ"ר.  
סה"כ שטח עיקרי תת קרקעי לספורט 400 מ"ר.  
סה"כ מספר יחידות הדיור יהיה: 78 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ- 105 מ"ר שטח עיקרי ומתוכם עד 24 יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 60-65 מ"ר שטחים עיקריים.

12. הוראות התכנית:

12.1 אזור מגורים מיוחד:

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

12.1.1. התכנית המרבית לא תעלה על 680 מ"ר.

12.1.2. תכליות מותרות:

א. בקומות המרתף: ע"פ הוראות תכנית מתאר מקומית רג/ 340 / ג/ 3

(תכנית המרתפים), לצרכי ספורט, מחסנים

דירתיים, חניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו'.

שטח מועדון הספורט לשימוש דיירי הבניין בלבד וירשם בבעלות משותפת של הדיירים.

ב. בקומת הכניסה: קומת הכניסה תהיה בגובה כפול, עד 6.0 מ' נטו ותשמש

מבואה, חדר ניהול ותחזוקה, חדר עגלות ומתקנים טכניים.

שטח הלובי לרבות החלוקה שלו לחללים משניים ירשם בבעלות משותפת של הדיירים. שטחו לא יפחת מ- 150 מ"ר.

תותר בניית דירות מגורים בתחום קומה זו.

ג. יתר הקומות: 4 אגפים בני 17, 18, 19 ו-20 קומות, כאשר האגף הגבוה ביותר ימוקם בפינה הצפון מזרחית של הבניין, כמסומן בנספח הבינוי.

ד. לא יותרו חדרי יציאה לגג ודירות לגג מעל מספר הדירות המרבי.

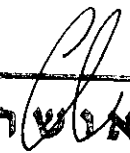
ה. יותרו סה"כ 78 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 105 מ"ר ומתוכם עד 24 יח"ד בשטח שלא יפחת משטח עיקרי של 60-65 מ"ר.

ו. תוספת יח"ד או קומות תהא סטייה ניכרת עקב היותה סותרת את ההוראות האדריכליות העיקריות לתכנית זו.

ז. מחסנים דירתיים בשטח מרבי של 10 מ"ר יותרו במרתפים בלבד רישום בטאבו. המחסנים יוצמדו בטאבו לדירות המגורים.

ח. על הגג תותר קומה טכנית בשטח מירבי של 100 מ"ר.

ט. אין להוסיף לגובה הבניה, בין אם בדרך של הקלה ובין אם בדרך אחרת, ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

  
**מאשרת**

12.2. נספח בינוי:

נספח הבינוי מהווה נספח מנחה ולא מחייב, למעט מספר הקומות ומיקומן ביחס למגרש, גובה אבסולוטי והעצים המיועדים לשימור ומיקומם.

12.2.1 מספר קומות: דירוג מ-17 עד 20 קומות מעל קומת כניסה כפולה ביחס לכניסה הקובעת, עפ"י המפורט לעיל:

אגף צפון מערבי - 17 קומות +60.85 (+95.35 מגובה פני הים).

אגף דרום מערבי - 18 קומות +64.00 (+98.50 מגובה פני הים).

אגף דרום מזרחי - 19 קומות +67.15 (+101.65 מגובה פני הים).

אגף צפון מזרחי - 20 קומות +70.30 (+104.80 מגובה פני הים).

אגף טכני (לא חזיתי) - 72.70+ (+107.20 מגובה פני הים).

12.2.2 תקבע חובת הגנה על העצים לשימור במהלך עבודות הבניה והפיתוח בפיקוח אגף מהנדס העיר.

מיקום העצים לשימור במגרש עפ"י הסימון בתשריט ובנספח הבינוי, כולל העצים המסומנים לאורך רח' האשל ורח' נתן.

12.3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

12.3.1 א. בחלקו הצפוני והמזרחי של המגרש במרחק שלא יפחת מ-16 מטרים

מגבולות המגרש יהיה שטח ציבורי פתוח, לצורכי גינה ומעבר בין

הרחובות. שטח השצ"פ לא יפחת מ-1,650 מ"ר.

השצ"פ יפותח כגינה ציבורית, שתכלול נטיעת עצים בוגרים, הצללות

ופינות ישיבה.

ב. יותרו עד 3 מרתפים לתכליות כמפורט בסעיף 12.1.2 עבור בנין המגורים

מתחת לשטח הציבורי הפתוח. שטחי המרתפים יוחכרו בחכירה לדורות לבעלי

הזכויות המקוריים של המגרש או מי שיבוא בנעליהם תמורת דמי חכירה סמליים בלבד.

ג. התכסית התת קרקעית המירבית של המרתפים תהיה 80% משטח התכנית,

יתרת 20% יהיה שצ"פ ללא מרתפים מתחתיו.

ד. 70%-80% משטח השצ"פ יקבע לגינון ולא משטחים מרוצפים.


12.4. זיקת הנאה לציבור, לרכב/להולכי רגל:

השטח המסומן בתשריט במשבצות אדומות על רקע יעוד הקרקע, ישמש זיקת הנאה לציבור, לרכב והולכי רגל.

השטח המסומן בתשריט בקווקו ירוק אלכסוני על רקע יעוד הקרקע, ישמש זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.

תקבע חניה ברחובות נתן והאשל במפרצים אלכסוניים. תנאי לאיכלוס הבנין יהיה


הסדרה בפועל של כל החניות הציבורית האמורות.

  
**מאשרת**

תכנית מפורטת מסי רגי / 1223  
 עמוד 4 מתוך 8

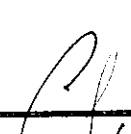
12.5 טבלת זכויות בנייה:

מצב קיים עפ"י תכנית מתאר רגי / 340 על תיקוניה									
מס' יח' דיור	מס' קומות	זכויות בניה			יעוד	שטח במ"ר	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה	גוש
		שטח שרות		שטח עיקרי					
		מעל המרתפים	במפלס המרתפים	מעל המרתפים					
32	ע + 4 + חדרי יציאה לג	לא נקבע	עד 100% (1603)	=141% + (2,336) חדרי יציאה לג של 23 מ"ר כ"א	אזור מגורים ג  דרך מוצעת	1,603  54	1,657	230	6126
31	ע + 4 + חדרי יציאה לג	לא נקבע	עד 100% (1535)	=141% + (2,164) חדרי יציאה לג של 23 מ"ר כ"א	אזור מגורים ג		1,535	355	
63			3138	+ 4,500 חדרי יציאה לג של 23 מ"ר כ"א			3,192		סה"כ

  
**מאשרת**

טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע									
מס' יח' דיוור	מס' קומות	זכויות בניה במ"ר				יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	חלקה מס'	גוש
		שטח שרות		שטח עיקרי					
		מעל המרתפים	במפלס המרתפים	מעל המרתפים	במפלס המרתפים				
78	17,18,19 20- קומות מעל קומת קרקע בגובה כפול של 6 מ' נטו ביחס לרח' האשל (הכניסה הקובעת) ומעל 3 מרתפים	2,870	7260	8,200	400	אזור מגורים מיוחד	1488	א 1	6126
						זיקת הנאה לציבור	(109) כלול בשטח א 1	ב 1	
						שטח ציבורי פתוח	1650		
						דרך	27	א 2	
						דרך	27	ב 2	
78		2,870	7,260	8,200	400		3,192		סה"כ

  
**מאשרת**

13. הוראות נוספות

- 13.1. תוקם חברת ניהול לבנין.
- 13.2. העצים המסומנים לשימור בתשריט ישמרו במקומם עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- 13.3. כל השטח הציבורי הפתוח המקשר בין רחובות נתן והאשל יתוכנן באופן שיאפשר מעבר לאנשים עם מוגבלויות.
- 13.4. מפלסי פיתוח השטח הסופיים בתחום מרווחי הבניה לא יבלטו מעל המדרכה או מעל מגרש שכן ביותר מחצי מטר.

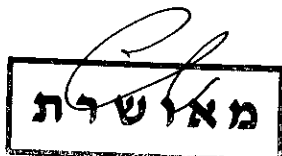
14. קווי בנין  
כמסומן בתשריט.

15. תנועה וחניה:

- 15.1. החניה לפי תקן בתוקף בעת הוצאת היתר, תהיה בקומות המרתפים, כמפורט בסעיפים 12.1.2 א.
- 15.2. מיקום הכניסה והיציאה לחניה התת קרקעית תהיה על פי המסומן בתשריט.
- 15.3. מעל לתקרת המרתף תהיה שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' למעט נקודתית בכניסה לשצ"פ מכיוון רח' נתן. במקום זה הגובה 1.0 מ'.  
מפלס הקרקע לאחר פיתוח מעל תקרות המרתפים יהיה בגובה הדרך הגובלת או המגרשים הגובלים בכל עבריו. תותר סטיה של 0.5 מ' ממפלס זה.

16. הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה / רישום בפנקס רישום המקרקעין:

- 16.1. החלוקה החדשה תבוצע לפי טבלת ההקצאות להלן.
- 16.2. הוראות רישום התכנית;
  - א. הרישום ייעשה על פי מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלה ההקצאות לפי סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
  - ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית רמת גן כחוק.
  - ג. מרתפי החניה מתחת לשצ"פ ירשמו בבעלות העירייה ויוחכרו לבעלים הפרטיים.
  - ד. במגרש 1.א. תרשם זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי רגל בשטח 99 מ"ר.
  - ה. במגרש 1.א. תרשם זיקת הנאה לטובת ציבור למעבר כלי רכב בשטח 10 מ"ר.



טבלת הקצאות

מצב מוצע			מצב קיים על פי תכנית שבתוקף רג340/			חלקה	גוש
יעוד	שטח במ"ר	מגרש	יעוד	השטח במ"ר	שטח רשום במ"ר		
מגורים מיוחד כולל זיקת הנאה לציבור	1,488	א1	מגורים ג'	1,603	1,657	230	6126
ש.צ.פ.	1,650	ב1	דרך	54			
דרך	27	א2	מגורים ג'	1,535	1,535	355	
דרך	27	ב2					
	3,192			3,192	3,192		סה"כ

17. תנאים למתן היתר בניה:

- 17.1 הכנת מפה לצרכי רישום.
- 17.2 הכנת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- 17.3 תנאי לאכלוס יהיה ביצוע תכנית הפיתוח, כולל השטח הציבורי הפתוח.
- 17.4 אישור היחי לאיכות הסביבה שבעיריית ר"ג הכולל את הנושאים הבאים:
  - חלחול והחדרת מי נגר.
  - נקודת פליטת אוורור חניונים, ללא הפניה לבנינים הגובלים.
  - פתרונות למניעת מטרדי רעש מרמפת הכניסה לחניה וממערכות מכניות של המבנה.
- 17.5 הגשת תכנית סניטרית לאישור משרד הבריאות.
- 17.6 קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים, ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- 17.7 הגשת תוכנית ניקוז ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- 17.8 קביעת אופן שימור עצי האשל לרבות העצים המופיעים בנספח הבינוי לאורך רח' האשל, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ואגף מהנדס העיר.
- 17.9 ייקבע בשלב ההיתר מנגנון פיקוח על ביצוע השימור ומניעת פגיעה בעצים בעת בניית המרתפים והבנין.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר רג / 340 על תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

19. הוצאות התכנית:

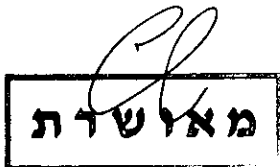
הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

20. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

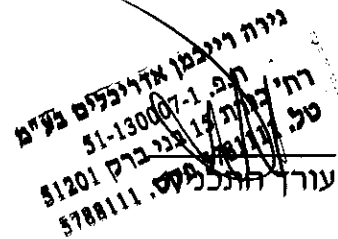
21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.



22. חתימות:

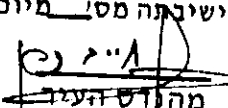
  
 בניצח המשתלה בע"מ  
 בעל הקרקע

  
 גיור רייבמן אדריכלים בע"מ  
 ח.פ. 1-130007-51  
 רח' רמת 19, בני ברק 51201  
 סל 5788111  
 עורך התכנית

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

ימ"ר 3/34/א - זל סל תיקוניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע מס' ר"ג/	1223
תכנית מוקדמת מס'	200304
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' מיום	9/3/03
מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' מיום	8/2/03 822
בישיבתה מס' מיום	13/3/04 852
יו"ר הועדה	
תאריך	27.10.2004

<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 1223/27</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 13.9.2004 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

פ.ו.  
 21.10.04