

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1159 (מגדל הגפן)
 שנוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340 / ג, רג/340 / ג, רג/340 / ג / 1 ,
 רג/340 / ג / 3, רג/340 / ג / 6, רג/340 / ג / 9, רג/340 / ג / 11 .
תכנית איחוד בהסכמת בעלים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1159 (מגדל הגפן) שנוי לתכנית מתאר רג/340, רג/340 / ג, רג/340 / ג / 1, רג/340 / ג / 3, רג/340 / ג / 6, רג/340 / ג / 9, רג/340 / ג / 11 תכנית איחוד בהסכמת בעלים.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 6 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
 - 1 גליון של תשריט ערוך בקב"מ 1:250 להלן: "התשריט".
 - 1 גליון נספח בנוי ופיתוח ערוך בקב"מ 1:250 להלן: "נספח הבנוי והפיתוח".
 - 1 גליון נספח תנועה וחניה ערוך בקב"מ 1:250 להלן: "נספח תנועה וחניה".
 כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** התכנית חלה על השטח בתשריט התחום בקו בצבע כחול כהה והכוללת את חל' 377, 376 בגוש 6205.
4. **מקום התכנית:**
 - עיר: רמת-גן
 - מחוז: תל-אביב
 - גבולות התכנית: בצפון רח' חירות, במזרח רח' לוחמי הגיטאות, בדרום חלקות 378, 385 ו- 71, במערב חלקות 70, 441 ו- 442.
5. **שטח התכנית:** 2.298 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
 - חנה גפן, רח' שרת 52 רמת-גן.
 - דליה שטיינברג, רח' שרת 52 רמת-גן
 - יוספה מורגנשטיין, רח' לאן 14 רמת-גן.
7. **יוזם התכנית:** א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ.
8. **עורך התכנית:**
 - מירי קייזר אילן לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים.
 - רח' קהילת ונציה 12 תל-אביב. טל' 03-6495520.
9. **מסרת התכנית:**
 - 9.1 שנוי יעוד השטח מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד, שפ"פ ושצ"פ.
 - 9.2 קביעת זכויות בניה של 5,565 מ"ר (שטח עקרי) למגורים ל- 53 יח"ד – בשטח ממוצע של 105 מ"ר ליח"ד במבנה אחד בן עד 15 קומות מעל קומת כניסה עליונה וקומת כניסה תחתונה (מפלס הכניסה הקובעת לבנין) שבהמשכה מרתף חניה ביחס לחלקות 378, 385, 70, 71, 441 בגוש 6205, 3 קומות מרתף לחניה ולמחסנים עבור דיירי הבנין, שטח שרות של 3,050 מ"ר מעל לכניסה הקובעת, מתוכם עד 400 מ"ר לחניה מקורה, ו- 6,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (שטח שרות).
 - 9.3 קביעת שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור אשר יפותח כרחבה מגוננת ללא נגישות לרכב ואשר שטחו לא יפחת מ- 350 מ"ר.
 - 9.4 קביעת רצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך רחובות חרות ומורדי הגטאות, אשר תפותח כחלק מפתוח המדרכות ויינטעו עליה עצים.
 - 9.5 איחוד החלקות בתחום התכנית בהסכמת בעלים למגרש מגורים מיוחד (א) ע"פ פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה התשל"ה 1965.
 - 9.6 לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר רג/340 בתחום תכנית זו, להלן: "התכנית הראשית".



10. הוראות התכנית:

10.1 אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה, מגרש א', הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

10.1.1 תכליות מותרות:

א. בקומות המרתף : ע"פ הוראות תכנית מתאר מקומית רג/340 ג' / 3 (תכנית המרתפים), וכן מתקנים טכניים, מחסני דיירים וחניה.

ב. בקומת הכניסה : מבואה, חדר ניהול ותחזוקה, מחסן עגלות ומתקנים טכניים.

קומת הכניסה תהיה בשני מפלסים בהתאם לרחובות המקיפים: מפלס נמוך לצד רח' חירות ומפלס גבוה לצד רח' מורדי הגטאות.

תותר בניית דירות מגורים בתחום קומה זו הכלולות במנין 53 יח"ד המותרות. תותר חניה מקורה במפלס התחתון של קומת הכניסה כאמור בסעיף 11.5.

ג. יתר הקומות : 15 קומות מגורים.

ד. קומת גג : מתקנים טכניים.

10.1.2 טבלת זכויות הבניה:

מצב קיים :

מצב קיים - ע"פ רג/340 על תיקוניה						שטח מגרש (ד')	שטח חלקה (ד')	חלקה מס'	גוש	
מס' קומות	שטח שרות		מס' יח"ד	שטח עקרי						יעוד
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
ע+6+ ח. יציאה לגג	100% משטח המגרש	לא נקבע	17	-	(1)146%	אזור מגורים ג'	2.109	0.952	6205	
			25							
-	-	-	-	-	-	דרך מוצעת	0.189	1.346	377	
			42			סה"כ				

(1) לשטח העיקרי יתווספו חדרי יציאה לגג בשטח של 23.0 מ"ר לכל אחת מיח"ד בקומה עליונה.

מצב מוצע:

מס' קומות	מצב מוצע					שטח מגרש (ד')	מגרש מס'	שטח חלקה (ד')	חלקה	גוש	
	שטח שרות (במ"ר)		מס' יח"ד	שטח עקרי (במ"ר)							יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						
כניסה כפולה + 15 + טכני בגג מעל 3 מרתפים	6,000	2,650 מ"ר 400+ מקורה	53	-	5,565	אזור מגורים מיוחד	א'	0.952	376	6205	
		-	-	-	-	שפ"פ	ב'	0.350			
		-	-	-	-	שצ"פ	ג'	0.086			
		-	-	-	-	דוך קיימת		0.189	1.346	377	
	6,000	3,050	53	-	5,565	סה"כ		2.298	2.298	סה"כ	

(1) מחסני דיירים בקומות מרתף ראה סעיף 10.1.6 ד'.

- א. שטח ממוצע ליח"ד הוא 105 מ"ר.
- ב. מס' יח"ד בקומה לא יעלה על 4 יח"ד.
- ג. שטח משותף מינימלי לצרכי כלל הדיירים בקומת הכניסה, לרבות הגלריה (קומת כניסה עליונה) 200 מ"ר - 400 מ"ר כשטח שרות, לא כולל חדר מדרגות.
- ד. 400 מ"ר - שטח המיועד לחניה מקורה בהמשך לקומת הכניסה התחתונה (הכניסה הקובעת לבנין).
- ה. שטח יח"ד לא יקטן מ- 90 מ"ר שטח עיקרי.

10.1.3 גבהים:

- א. מגדל המגורים יכלול עד 15 קומות למגורים מעל קומת כניסה כפולה שגובהה לא יעלה על 7.0 מ' (כאמור בסעיף 10.1.1 ב') וכן קומת גג לשימושים טכניים.
- ב. גבהו הכולל המרבי של הבנין 73.50 מ', מפני הים.

10.1.4 קוי בנין:

- א. כמסומן בתשריט. חלקי מרתף הבולטים מפני הקרקע לצד רח' חרות ומורדי הגטאות יבנו עד קו בנין 0.0 מ'.

10.1.5 תכסית:

- א. תכסית הבנין מעל לפני הקרקע תהיה עד 633 מ"ר.

10.1.6 מרתפים:

- א. תותר הקמת עד 3 קומות מרתף בגבולות המגרש. הכניסה והיציאה אל המרתפים תהיה משולבת בפיתוח השטח כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, וכאמור בסעיף 12.4.
- ב. מפלסי פיתוח השטח בתחום מרווחי הבניה יהיו באופן שלא יבלטו מעל המדרכה הגובלת מעבר ל - 1 מ'. הגבהים המסומנים בנספח הבינוי בסמיכות למדרכות יהיו מחייבים.
- ג. תקרת המרתף תכוסה שכבת אדמה גננית בגובה 1 מ' לפחות אשר תאפשר גינון ונטיעות, הכל כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 12.4.
- ד. מחסני הדיירים ימוקמו בקומות המרתף בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.

10.2 שטח פרטי פתוח:

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר, עם מסגרת ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

- א. שטח זה, יפותח כרחבה מגוננת עם זיקת הנאה לטובת הציבור ללא נגישות לרכב.

10.3 שטח צבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים כהים הוא שטח צבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

- א. שטח זה יפותח כחלק מהמדרכות ויינטעו עליו עצים.
ב. תותר בניית מרתף תחתון לחניה מתחת לרצועת השצ"פ, בכפוף להסדר בין העירייה לבין בעלי הקרקע.

11. תנועה וחניה:

- 11.1 החניה כולה תהיה ב-עד 3 קומות המרתף כמצויין בסעיף 10.1.6 א'.
11.2 הכניסה והיציאה מהחניון תהיה :
א. לקומות המרתף מרח' חרות, כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי.
ב. מרוחקת מגבול המגרש כמסומן בנספחי התנועה והבינוי. הרחקה זו מחייבת.
11.3 במידה ובעקבות דרישת מלוי תקן החניה למגורים לא ניתן יהיה למלא את מלוא מכסת החניה ב- 3 קומות מרתף, ניתן להגדיל את גובה קומת המרתף התחתונה כך שניתן יהיה להקים בה מתקני חניה הידראולים (מכפילי חניה) והם יחשבו במנין תקן החניה הנדרש.
11.4 תקן החניה ומספר מקומות החניה יהיו ע"פ תקן החניה התקף.
11.5 בהמשך של המפלס התחתון של קומת הקרקע תתאפשר חניה מקורה על מנת לנצל את הפרשי הגובה במגרש עצמו וכן בינו לבין חלקות 378, 385, 71, 70, 441 בגוש 6205. גובה קומת חניה זו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

- 12.1 אישור תכנית לאיחוד חלקות מס' 376 ו- 377 ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
12.2 הריסה ופנוי בנינים קיימים במגרש.
12.3 תאום כניסה ויציאה לחניה התת קרקעית, תאום מיקום ומיגון מתקני מיזוג אויר ומתקנים מחוללי רעש, כל זאת על פי נספח אקוסטי מפורט לאישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת-גן.
12.4 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת של השצ"פ והשפ"פ שתכלול נטיעות לאורך הרחובות הגובלים בבניין.
12.5 אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן לעניין אזורור החניונים.

13. תנאים לאכלוס המבנה:

- 13.1 פיתוח השפ"פ והשצ"פ על פי תכנית פיתוח מאושרת.
13.2 רישום השטח הציבורי על שם העירייה.
13.3 רישום זיקת ההנאה לטובת ציבור הולכי הרגל בשטח הפרטי הפתוח, בשטח של 350 מ"ר.

14. מעמד נספח הבינוי:

נספח הבינוי יהיה מחייב מבחינת גובה בניין, מס' קומות, קווי בניין, גובה המפלסים המצוינים בתכנית קומת קרקע, ובשאר הנושאים יהיה מנחה.

15. הוראות נוספות:

לאחר אכלוס הבניין יערכו מדידות רעש לפי הנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג. במידה ויהיו חריגות רעש מעבר לקבוע בחוק, תוספת מיגון אקוסטי תבוצע על ידי היזם בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. הוצאות עריכת התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. זמן ביצוע התכנית:

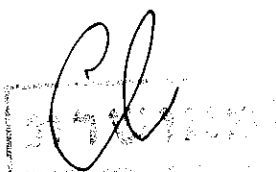
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

19. רישום התכנית:

19.1 רישום התכנית יתבצע ע"פ סעיף 125 לחוק.

19.2 השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רמת גן.

19.3 בשטח הפרטי הפתוח, המסומן בתשריט באות ב', תירשם זיקת הנאה לטובת ציבור הולכי רגל בשטח 350 מ"ר.



Handwritten signature and official stamp.

