

מוקדמת מסי.....

5/12/99
TB1187Nt.DOC

מרחב תכנון רמת - גן

תכנית מתאר ומפורטת מסי' ר"ג 1187

שינוי לתכנית ר"ג/במ/9/ 823 ולתכנית מסי' רג/מוק/ 1165 ולתכנית רג/ 900 ולתכנית מפורטת רג/ 834 ולתכנית מפורטת רג / 431 / א' ולתכנית המתאר רג/ 340 . איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מסי' ר"ג/ 1187 שינוי לתכנית ר"ג/במ/9/ 823 ושינוי לתכנית מסי' רג/מוק/ 1165 ולתכנית רג/ 900 לתכנית מפורטת רג/ 834 ולתכנית מפורטת רג / 431 / א' ולתכנית המתאר רג/ 340 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2. מקומה התכנית:

מחוז: תל-אביב.
נפה: תל-אביב-יפו.
עיר: רמת גן
גוש: 6187
חלקות 384, 443, 444, 445, 446, 447
385, 431, 432
גוש: 6183
חלק מחלקה 274

3. תחולת התכנית.

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט בגבולות הנ"ל:

בצפון: בית הקברות - גבול בני ברק.
בדרום: רחוב הרב לויין.
במזרח: רח' לנדרס.
במערב: רח' חזון איש.

4. מסמכי התכנית
1. הוראות התכנית הכוללות 7 דפים לחלן " התקנות "
 2. התשריט המצורף לתכנית זו והערוד בק.מ. 500 : 1 ונספח בינוי.
 3. נספח תנועה וחניה .
 4. לוח הקצאות
5. שטח התכנית 34,649 מ"ר.
6. בעל הקרקע עיריית רמת גן, ק.ק.ל.
חצרות נכסים והשקעות בע"מ.
כפר סבא, טשרניחובסקי 301 \ 24
טל: 09-7433218 פקס : 09-7428748 .
7. יוזם התכנית: חצרות נכסים והשקעות בע"מ.
מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ.
ת.ד. 1224 רמת גן 52251
טל: 03-6770979 פקס : 03-6745335
8. עורד התכנית א. גבירצמן מתכננים בע"מ.
רחוב ביאליק 164 רמת גן 52523
טל: 03-7526666 פקס : 03-7521264
9. מטרות התכנית:

קביעת זכויות בניה ואופי הבינוי בשטח המיועד לאזור מגורים מיוחד הכולל:

1. הקמת 6 בניני מגורים כ"א עד 20 קומות, סה"כ 345 יח"ד. סה"כ שטחים עיקריים מעל פני הקרקע 43,125 מ"ר למגורים ו - 600 מ"ר למועדון ספורט לדיירים. סה"כ שטחי השרות מעל פני הקרקע יהיו 16,000 מ"ר ועוד 33,600 מ"ר מתחת לפני הקרקע ב - 2 קומות תת קרקעיות.
2. חניה תת קרקעית על כל שטח המגרש המיוחד ומתחת לשטח המוגדר ש.צ.פ. החניוז לבעלי הדירות תהיה כולה תת קרקעית
3. התקנת חניה לאורחים במפלס הקרקע.
4. הקמת מועדון ספורט פרטי לדיירים בקומת הקרקע ו/או בקומות תת קרקעיות של בניני המגורים.
5. קביעת שטח ציבורי פתוח.
6. קביעת שטחים לבנייני ציבור - לתרבות חינוך וספורט.

מאשרת

7. קביעת דרכי גישה.
8. קביעת אופי הבינוי והוראות למתן היתרי בניה.
9. יצירת שביל ציבורי עם פיתוח גנני ע"י מתן זכות מעבר מתחת לטריבונוט בש.צ.פ המזרחי מגרש "ו" כקשר בין רח' לנדרס לרח' חזון איש.
10. איחוד וחלוקה חדשים בהסכמת הבעלים.

10. הוראות בניה.

- א. שימושים ותכליות
1. מגורים בלבד
 2. שטח לבנייני ציבור - ע"פ הוראות תכנית המתאר רג / 340.
 3. שטח ציבורי פתוח - ע"פ הוראות תכנית המתאר רג / 340.
 4. שטחים למטרות שרות כהגדרתן בתקנות לחישובי שטחים בתכניות ובהיתרי בניה התשנ"ב 1992.
 5. מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר ליחיד בקומות המגורים או בקומות המרתף.
 6. גזוזטראות כהגדרתן בתקנות לחישובי שטחים בתכניות ובהיתרי בניה התשנ"ב 1992.
 7. מועדון ספורט פרטי לדיירים-בבעלות ולשימוש הדיירים בתחום התכנית בלבד. מועדון הספורט יירשם בבעלות משותפת של בעלי הדירות בפנקס רישום המקרקעין.
 8. בגג עליון ניתן יהיה לבנות שטחי שרות נדרשים בלבד ובתנאי שלא יעלה על האמור בסעיף ב - 6.

ב. שטחי בניה למגרשים 1, 2 :

1. מספר יחידות הדיור בתחום התכנית יהיה 345 יח"ד.
2. שטח יח"ד ממוצע יהיה 125 מ"ר - שטח עיקרי.
3. שטח מינימלי ליח"ד יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.
4. שטחי שרות כמפורט בטבלה.
5. מועדון ספורט לדיירים - לא יעלה על 600 מ"ר שטחים עיקריים.
6. תכסית שטחי השרות בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח הקומה ועד 100 מ"ר.

מאשרת

- ג. על מגרשים מס' "א", ו - "ב", יבנו מוסדות ציבור לחינוך תרבות וספורט עד 4 קומות גובה בשטח עיקרי שלא יעלה על סה"כ שטח עיקרי - 4882 מ"ר , ועוד - 1464 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע . קומת מרתף לחניה בשטח של - 100% משטח המגרש .
- ד. על מגרש מס "ג" - ש.צ.פ. - יותר רק פיתוח וריהוט גנני , ספסלים ופרגולות בתאום עם מהנדס העיר.
- ה. על מגרש מס' "ה" ייבנה

1. מבנה ציבורי - עד 4 קומות בשטח שלא יעלה על 3492 מ"ר שטח עיקרי .
 2. שטחי שרות בשטח של 1047 מ"ר מעל הקרקע
 3. קומת מרתף לחניה בשטח 100% משטח המגרש .
 4. קווי הבניין כמצוין בתשריט
- ו. בשטח ציבורי פתוח (מגרש "ח") יותרו רק פיתוח וריהוט גנני , ספסלים ופרגולות בתאום עם מהנדס העיר. מתחת למגרשים חניון לשימוש דיירי הבתים בהתאם לסעיף 11 (1).

חניה. 11

1. חניה תת קרקעית בשתיים או שלוש קומות על כל שטח המגרש המיוחד לרבות מתחת לשטח המוגדר כ- ש.צ.פ. , ודרך (מגרשים 1 , 2 , "ח" , וחלק ממגרשים "ד" ו- "ז" כמסומן בתשריט) .
2. החניה לבעלי הדירות תהיה כולה תת קרקעית לפי התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.
3. התקנת 10% ממקומות החניה לאורחים במפלס הקרקע .
4. מרתף החניה העליון בצידו הצפוני יבנה בנסיגה למעבר תשתיות בתאום עם מהנדס העיר.
5. מרתפי החניה בצידו הדרומי של המתחם ייבנו בנסיגה של 6.00 מ' מגבול התכנית לצורך נטיעות.
6. נספח החניה הינו מחייב למעט סידור מקומות החניה.
7. מפלסי קומות המרתפים יתוכננו כך שניתן יהיה מעל תקרת המרתף העליון למלא שכבת אדמה גנטית בעובי של 1.00 מ' לפחות.

מאושדת

מצב ממוצע										מצב קיימ									
שטח כולל למדינה	שטח מותר לקרקע	שטח מעל הקרקע	עקיבויים מותרת לקרקע	שטחים מעל הקרקע	קניין	יעוד	שטח מוגרש	מיט ממוצע	מיט נחיד	מיט קוטנות	מיט בנינים	שטח רצפה (ממוצע 105 מ"ר לכל דירה)	שטח מוגרש	מיט מוגרש וזמן חלוקה	גובה				
41836	11,911	8000		21,625	173	מגורים	6482	1	49	6 קומות + קוטנות מעל קומת מפולשת	N 1	5145	13,567	443	6187				
41711	11,911	8000		300 **		מגורים	6482	1	49	6 קומות + קוטנות מעל קומת מפולשת	N 2	5145							
				300 **		מגורים	6159	2	16	8 קומות מעל קומת מפולשת	B 2	1680							
						מגורים	6159	2	72	6 קומות + קוטנות מעל קומת מפולשת	A	7560							
83,547	23822 ***	16,000		43,725	345	מגורים	1627	"A"	202	8 קומות מעל קומת מפולשת		21410							
4800	1627	732		2441	-0-	מגורים	1627	"A"											
4800	1627	732		2441	-0-	מגורים	1627	"B"	4		1	4929	4069	446	6187				
-0-					-0-	מגורים	826	"G"											
5522	5522 ***				-0-	מגורים	199	חלוקה 445					4015	444	6187				
4256	4256 ***				-0-	מגורים	2196	"D"					1295	447	6187				
5999	2460	1047		3492	-0-	מגורים	2465	"H"					2465	384	6187				
						מגורים	7279	"I"					7279	385	6187				
						מגורים	1959	חלוקה 274					1959	274	6183				
109,924	39,314	18,511		52,099	345	מגורים	34649	סתייג	202				34649	סתייג					

מאושף ת

** ניתן לרכוש שטח בנייה למועדון ספורט פרטי באחד המגרשים
 ** ניתן לחשבון שטחים עיקריים מעל פני הקרקע אל מנתח לפני הקרקע למועדון ספורט פרטי בהקף של עד 600 מ"ר.
 *** חלוקה המקומית תהיה רשאית להוסיף שטחי שירות נוספים עד 5000 מ"ר במפלס מרחף שלישי למטרת חניה בתנאי שהתקן ישמר 1:2.

13. בינוי.

ניתן יהיה לשנות את הבינוי בתנאי שישמרו קוי הבנין, גבהי הבניינים וגובה קומת הקרקע, מפלס קומת מרתף חניה עליונה וגבהי פיתוח ע"פ החתכים בנספח הבינוי.

14. תנאים למתן היתר בניה.

א. תוגש תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר לכל המתחם כולל שצ"פ עד לגבול המזרחי של התכנית.

מפלס פיתוח פני השטח הסופיים בתחום ה ש.צ.פ. (מגרש ח') לא יעלה על 0.50 מ' מגובה חצרות הבתים הגובלים מצד דרום.

מפלס פני הפיתוח הסופיים בתחום מגרשי המגורים לא יעלה על 0.50 מ' מפני השטח הציבורי הפתוח הגובל בו בדרום ובמזרח.

ב. תנאי למתן היתרי בניה לשני המבנים המזרחיים יהיה ביצוע מעבר דרך לזולכי רגל בתחום מגרש "ו" - חיבור בין גינת הרב לויין אל השביל להולכי רגל.

ג. תוגש תכנית תנועה וחניה לאישור העיריה.

ד. עדרת העצים הקיימת בשטח הציבורי הפתוח (מגרש "ז") תשמר, ותכנית הפיתוח תהיה בתאום עם מחלקת גנים ונוף של עיריית רמת גן.

ה. תירשם זיקת הנאה הודנית למעבר כלי רכב במפלסי החניה התת קרקעית בין המגרשים המיועדים למגורים 1 ו- 2.

ו. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלסי החניה התת קרקעית מחניוני המגורים אל החניונים שמתחת לשטח המיועד לבנייני ציבור.

כל זיקות ההנאה תרשמנה בפנקס רשם המקרקעין

ז. לא תוצא תעודת גמר אלא לאחר שהובטח למהנדס העיר כי יינקטו אמצעים לתחזוקה נאותה של בנייני המגורים.

15. מבנים להריסת.

כל המבנים בתחום התכנית כולל בתחומי השטח הציבורי הפתוח והשטח לבנין ציבורי יהרסו קודם מתן היתר בניה.

16. איחוד וחלוקה חדשה.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

המגרשים יוקצו לבעלים ע"פ לוח הקצאות שבנספח מס' 4 המצורף לתכנית זו.

17. גבית הוצאות התכנית.

הוצאות התכנית יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 וגובהם יקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

מאושרת

18. רישום שטחים.

כל השטחים הציבוריים ירשמו בבעלות העיריה ע"פ סעיף 125 לחוק.
החניון מתחת למגרשים "ד", "ח" ומתחת לחלק מהשטח הציבורי הפתוח
(מגרש "ז") ירשם בבעלות העיריה ויוכר לשימוש בעלי הבתים בתכנית.

19. כפיפות לתכנית

על תכנית זו יחולו ההנחיות ת.ב.ע. ר"ג/במ/9/823 ותכנית מס' רג/מק/1165
ותכנית רג/900 ותכנית מפורטת רג/834 ותכנית מפורטת רג/431/א' ותכנית
המתאר רג/340. על כל תיקוניהם, כל עוד לא שונו בתכנית זו.

20. ביצוע התכנית.

ביצוע התכנית יהיה בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
ניתן לבצע את התכנית בשלבים כאשר כל שלב חייב בביצוע הפיתוח המתאים.

21. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. חתימות

חתימת בעלי הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ירושלים"	
לשכת ה' 823/9/א' 465/א' 346/א' 7	1187
ת.ב.ע. מס' ר"ג/ תכנית מוקדמת מס' 9900/א' 900/א' 833/א' 445/א' 7	
י"א פ"מ 1.2.30-9800020	
בחתום להחלטת הועדה בישיבתה מס' מיום 3.1.99	
מיוס 623	14.9.98
פתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' מיום 25.10.99	
בישיבתה מס' מיום 28.6.99	
ע"ר הועדה	מהנדס העיר
תאריך	תאריך

חצרות - נכסים והשקעות בע"מ

חתימת יוזם התכנית.

חצרות - נכסים והשקעות בע"מ

מ. מזן אינטרנשיונל
יזמות והשקעות 1997 בע"מ
ח.פ. 51-247948-6

חתימת עורך התכנית.

מאשרת

נספח מס' 4
לוח הקצאות
לתכנית בנין ערים רג' 1187

מצב מנוצע					מצב קיים				
חלקק	שם הבעלים	שטח מגרש במ"ר	מס מגרש ו/או חלקה	גוש	חלקק	שם הבעלים	שטח מגרש במ"ר	מס חלקה	גוש
3/5	עיריית רמת גן	6,482	1	6187	3/5	עיריית רמת גן	13,567	443	6187
2/5	הצרות נכסים והשקעות בע"מ	6,159	2		2/5	הצרות נכסים והשקעות בע"מ			
3/5	עיריית רמת גן				4,069	446	1/1	עיריית רמת גן	
2/5	השקעות בע"מ	1/1	עיריית רמת גן				3,816	444	
1/1	עיריית רמת גן	1,627	א	6187	1/1	עיריית רמת גן	1,295	447	6187
1/1	עיריית רמת גן	1,627	ב		1/1	עיריית רמת גן	1,138	431	
1/1	עיריית רמת גן	826	ג		1/1	עיריית רמת גן	1,327	384	
1/1	עיריית רמת גן	2,791	ד		1/1	עיריית רמת גן	3,235	385	
1/1	עיריית רמת גן	2,460	ה		1/1	עיריית רמת גן	4,044	432	
1/1	עיריית רמת גן	7,284	ו						
1/1	עיריית רמת גן	2,196	ז						
1/1	עיריית רמת גן	1,021	ח						
1/1	עיריית רמת גן	18	ט						
		32,491	סה"כ				32,491	סה"כ	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן

תכנית מוקדמת מס' 1187
 340/1, 1165/1, 823/9, 900/2, 839/1, 10/431, 3.4.99
 990001-1.2.98 מיום 14.9.98
 25.10.99 מיום 28.6.99

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 623 מיום 14.9.98
 בשיבתה מס' 636 מיום 25.10.99

יו"ר הועדה
 תאריך

מהנדס העיר
 תאריך

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1187/27

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.6.99 לאשר את התכנית. שמואל לסקר
 25.10.99
 יו"ר הועדה המחוזית