

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת - גן

תכנית מס' רג/1159/1

"מגדל גפן"

ופינוי שיכון עירוני (חלקי) בשכונת גפן

שינוי לתכניות מתאר ר"ג/340 ומפורטת ר"ג/1159,

רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/8,

רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11,

ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג/16 רג/מק/340/ג/17.

פאושרת

**תכנית בסמכות הוועדה המחוזית
תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים**

עורך התכנית:

פרחי - צפירי אדריכלים בע"מ
רח' בן גוריון 1 בני ברק
טל. 03 6142142 פקס. 03 6142141

תכנית מס' ר"ג/1159/1	מספרנו: 564tk-17.doc
דף מס' 1 מתוך 8 דפים	מהדורה: 15 מיום: 12/02/2005
מתן תוקף: י.פ. מיום _____ עמוד _____	הפקדה: י.פ. מיום _____

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' רג/1159/1 "מגדל גפן" המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' רג/340 ומפורטות רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/8, רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, רג/1159 ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17.

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים.

תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

2. מקום התכנית

מחוז - תל אביב.
נפה - תל אביב.
עיר - רמת גן.
גוש - 6205.
חלקות - 339, 340, 376, 377, 390.
חלקי חלקות - 391.

3. שטח התכנית

שטח התכנית כ- 10.924 דונם.

4. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה שב"תשריט".

5. גבולות התכנית

מצפון - רחוב חרות, רחוב גאולים - חלקות גובלות מחוץ לתחום התכנית 338, 337, 391, 491 בגוש 6205.
ממערב - רחוב מורדי הגטאות - חלקות גובלות מחוץ לתחום התכנית חלקות 379, 442, 441, 70 בגוש 6205.
ממזרח - רחוב סטרומה - חלקות גובלות מחוץ לתחום התכנית חלקות 321, 503 בגוש 6205.
מדרום - רחוב המעפיל - חלקות גובלות מחוץ לתחום התכנית 590, 588, 385, 378, 71 בגוש 6205.

6. מסמכי התכנית ומעמדם

6.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

6.1.1 תקנון הכולל 8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית", הכולל לוח הקצאות.

6.1.2 תשריט מחייב הכולל:

6.1.2.1 תרשים סביבה בק.מ. 5000:1

6.1.2.2 תרשים ייעודי קרקע - מצב קיים בק.מ. 1000:1

6.1.2.3 תרשים ייעודי קרקע - מצב מוצע בק.מ. 1000:1

6.1.2.4 תרשים מבנים להריסה בק.מ. 1000:1

6.1.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 500:1

6.2 כל מסמך ממסמכי התכנית הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

מאשרת

תכנית מס' ר"ג/1159/1	564tk-17.doc	מספרנו: פרחי - צפיר
דף מס' 2 מתוך 8 דפים	מיום: 12/02/2005	מהדורה: 15

7. יוזם ומגיש התכנית

חב' אוליאנדר בע"מ
רח' אבא הלל סילבר 15 רמת גן 52522
טל' 03-6722841 פקס' 03-6703784.

8. בעלי הקרקע

עיריית רמת - גן
חנה גפן - רח' שרת 52 רמת גן.
דליה שטיינברג - רח' שרת 52 רמת גן.
יוספה מורגנשטיין - רח' לאן 14 רמת גן.

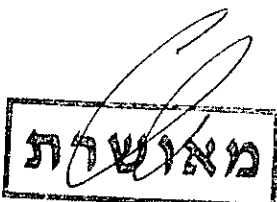
9. עורך התכנית

פרחי- צפריר אדריכלים בע"מ
בן גוריון 1 בני ברק
טל' 03-6142142 פקס' 03-6142141.

10. מטרות התכנית

לשפר את איכות החיים בשכונה ורווחת תושביה ע"י הגדלת שטחי הציבור ושיפור התשתיות. זאת על ידי ביצוע שינויים בתכנית הראשית כלהלן:

- 10.1. חלוקה של מגרשים, בהסכמת הבעלים.
- 10.2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לשטח ציבורי פתוח.
- 10.3. פינוי והריסה של 4 מתוך 8 בנייני המגורים בחלקה 390 (גוש 6205) ופיתוח השטח שיפונה לגינה לרווחת הציבור.
- 10.4. שינוי בחלוקת שטחי הבניה ע"י העברת זכויות בניה ממגרש למגרש.
- 10.5. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל שינויים בגובה מבניין בן 15 קומות מגורים +קומה טכנית בגג +קומת כניסה כפולה מעל 3 קומות מרתף, ל-24 קומות מגורים +קומה חלקית לדירות גג +חדרים טכניים על הגג מעל קומת כניסה כפולה מעל 4 קומות מרתף.
- 10.6. הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, כך שסה"כ יח"ד לא יעלה על 96 במגרש א'.
- 10.7. הוספת קומות מרתף בשטח לאזור מגורים מיוחד.
- 10.8. שינוי לשטח שירות, שנועד בת.ב.ע ר"ג/1159 (סעיף 10.1.2) לחניה עלית מקורה, כך שתתאפשר בשטח זה בנית מחסנים לדירות.
- 10.9. שינוי הגודל המרבי האפשרי של מחסני הדירות ל-10 מ"ר.
- 10.10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס.



מספרנו: פרחי - צפריר	564tk-17.doc	תכנית מס' ר"ג/1159/1
מהדורה: 15	מיום: 12/02/2005	דף מס' 3 מתוך 8 דפים

12. הוראות התכנית

כל ההוראות בדבר שמושי הקרקע, מספר יח"ד, שטחי הבניה המותרים, גובה בניינים, קווי הבניין והוראות בדבר תנאים למתן היתר ושלבי ביצוע יהיו הוראות מחייבות. יתר ההוראות יהיו מנחות בלבד ושינויים בהן אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית.

12.1. כללי:

- 12.1.1. חלוקת חלקה מס' 390, בגוש 6205, לשטח ציבורי פתוח ולשטח מגורים ג', בהסכמת הבעלים.
- 12.1.2. פינוי והריסה של 4 מתוך 8 בנייני המגורים בחלקה 390, כמפורט בתשריט המבנים להריסה וביצוע עבודות פיתוח בשטח שיפונה.
- 12.1.3. העברת שטחי הבניה העיקריים מארבעת הבניינים להריסה בחלקה 390 בגוש 6205 אל חלקות 376, 377 בגוש 6205 – אזור מגורים מיוחד המסומן בתשריט באות א', בשיעור של 3,174 מ"ר (כמתואר בטבלת זכויות הבניה).
- 12.1.4. הגדלת מס' יח"ד באזור מגורים מיוחד (מגרש א'), מ-53 ל-96 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.
- 12.1.5. שינוי גובה בניין באזור מגורים מיוחד (מגרש א') מ-15 קומות מגורים + קומה טכנית בגג + קומת כניסה כפולה מעל 3 קומות מרתף, ל-24 קומות מגורים + קומה חלקית לדירות גג + חדרים טכניים על הגג מעל קומת כניסה כפולה מעל 4 קומות מרתף.

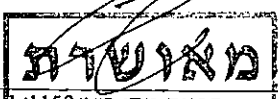
12.2. השימושים המותרים:

- 12.2.1. באזור לשטח ציבורי פתוח:
באזור זה יותר פיתוח שטחים מגוננים, שבילים, מתקני משחק ספורט ומנוחה, ריהוט גן, פרגולות ומתקני הצללה וכיוב',
- 12.2.2. באזור מגורים מיוחד מגרש "א":
באזור זה תותר הקמת בנין למגורים.
יתר השימושים והתכליות יהיו על פי תכנית ר"ג/1159.
- 12.2.3. באזור שטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור:
שטח פרטי פתוח נכלל במגרש ב' (חלק מחלקה 377 בגוש 6205).
בשטח זה אסורה כל בניה על קרקעית. יותרו עבודות פיתוח לרבות גדרות וקירות תמך, ריצופים, גינון, ריהוט גנני וכיוב'.
מתחת לשטח זה ניתן להקים קומות מרתפים לשטחי שרות ע"פ הוראות תכנית זו.
באזור זה תהיה זכות מעבר להולכי רגל לכלל הציבור.
- 12.2.4. באזור שטח לדרך:
בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה.
- 12.2.5. באזור למבנה ציבורי קיים:
ע"פ המאושר בתכניות תקפות.

12.3. הוראות בינוי באזור מגורים מיוחד – מגרש א'

12.3.1. גובה הבניינים:

גובה הבניין לא יעלה על 24 קומות מגורים + קומה חלקית לדירות גג + חדרים טכניים על הגג מעל קומת כניסה כפולה מעל 4 קומות מרתף.
גובה קומת המבואה לא יעלה על 7 מ'.
תותר קומה חלקית לדירות גג ובלבד שתהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות מרוב חזיתות הבניין, למעט פרגולות.
מפלס הקרקע המוצע במגרש יהיה ע"פ תכנית הבינוי העקרונית.
גובה הגדר לאורך הרחוב לא יעלה על 1 מ'.



מספרנו: 564tk-17.doc	תכנית מס' ר"ג/1159
מהדורה: 15 מיום: 12/02/2005	דף מס' 5 מתוך 8 דפים
הפקדה: י.פ. מיום	מתן תוקף: י.פ. מיום עמוד

12.3.2. קווי הבניין:

קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית רג/1159. קווי הבניין המותרים למרתפים יהיו בגבולות המגרשים.

12.3.3. חומרי הגמר:

חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו עשויים מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

12.3.4. בניה בקומת קרקע:

בקומת קרקע חלקית ניתן להקים עד שתי דירות גן. ניתן יהיה להצמיד חלק מחצר הבניין לדירת הגן. ניתן יהיה לפתוח פתח יציאה מדירת הגן אל החצר הצמודה. בשטח המיועד לחניה מקורה בהמשך לקומת הכניסה, ע"פ תכנית רג/1159, תותר התקנת מחסנים לדיירים.

12.4. בניה במרתפים:

- 12.4.1. במגרש א' (מגורים מיוחד) ומגרש ב' (שפ"פ) תותר התקנת מרתפים לתכליות המותרות בתכנית זו. עומק המרתפים יהיה עד לעומק של 4 קומות.
- 12.4.2. תותר בנית מרתף תחתון לחניה מתחת לרצועת השצ"פ בסמוך למגרש א' (מגורים מיוחד), בכפוף להסדר בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- 12.4.3. גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. למעט חריגות מקומיות הנובעות מצרכים הנדסיים וטכניים באישור מהנדס העיר.
- 12.4.4. גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- 12.4.5. מעל מפלס תקרת מרתף החניה העליון, תותקן שכבת אדמה מתאימה לגינון נטיעות ועצים בוגרים בגובה ממוצע של 1 מ' במקומות המתחייבים לצורך ניקוז לא יפחת המילוי מגובה של 0.5 מ'.
- 12.4.6. פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לחצרות הבניינים הגובלים.
- 12.4.7. מחסנים דירתיים: כל דירה ניתן יהיה להצמיד מחסן בשטח שירות שלא יעלה על 10 מ"ר

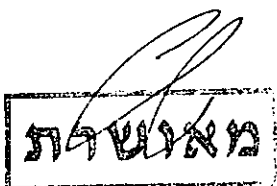
13. הוראות מיוחדות

13.1. הוראות בדבר חניה:

- 13.1.1. מספר מקומות החניה במגרש א' הדרוש יחושב על פי התקן התקף במועד הגשת הבקשה להיתר בניה, ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליחיד.

13.2. הוראות בדבר מערכות תשתיות:

- 13.2.1. כל מתקני מיזוג האוויר לדירות ומוסדות הציבור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד והמונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך. שילוב מתקנים אלה בבניינים יאושרו על ידי מהנדס העיר.
- 13.2.2. מערכות מדידת צריכת המים תהיה אלקטרונית וממוחשבת.
- 13.2.3. כל מערכות החשמל, התקשורת, הכבלים, הגז וכד' יהיו תת קרקעיים.



תכנית מס' ר"ג/1159/1	564tk-17.doc	מספרנו: פרחי - צפריר
דף מס' 6 מתוך 8 דפים	מיום: 12/02/2005	מהדורה: 15

14. הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה

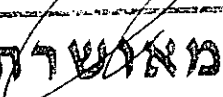
- 14.1. תנאי להיתר לתוספת זכויות הבניה במגרש א' הנובעות מתכנית זו יהיה הגשת תכנית פיתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול את המגרשים א', ב', ג', ד', ו"ש" והרחבות הגובלים למגרשים הנ"ל שבתחום התכנית.
- 14.2. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן למיקום חדר השנאים של חברת החשמל ולמרתפים.
- 14.3. תנאי להוצאת היתר יהיה חתימה על הסדר מפורט עם העירייה להעמדת 12 דירות מתוך הדירות המתווספות כבטוחה לפינוי והריסה של 4 בניינים במגרש המסומן "ש" וביצוע עבודות הפיתוח בשטח שיפונה.
- 14.4. מהנדס העיר יהיה רשאי להתנות את היתר הבניה בהבטחת ניהול הבית המשותף ע"י גורם חיצוני (חברת ניהול וכד') או בכל דרך ראויה אחרת כפי שימצא לנכון.
- 14.5. תנאי למתן היתר בניה או חפירה יהיה השלמת הבדיקה לנושא זיהום הקרקע ומי התהום לצורך גילוי ריכוזים חריגים של חומרים מזהמים. ממצאי הבדיקה יועברו למשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך יינקטו פעולות למניעת זיהום אוויר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.6. תנאי למתן היתר בניה או חפירה יהיה ביצוע סקר גז קרקע ע"פ תכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לתוצאות ומסקנות הסקר תבחן דרישה לאיטום המרתפים.

15. הוראות בדבר שלבי ביצוע התכנית

- תנאי למתן טופס 4 ולאכלוס 12 דירות הבטוחה הוא השלמת ביצוע הפינויים, הריסת ארבעת הבניינים בחלקה 390 ופיתוח השצ"פ על השטח שיפונה.

16. הוראות בדבר חלוקה ורישום

- 16.1. חלוקת חלקה מס' 390 לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולשטח מגורים ג' הינה בהסכמת הבעלים.
- 16.2. תשריט החלוקה של שטחי המגרשים נערך ואומת על ידי המודד גטניו ברני.
- 16.3. מפות לצורכי רישום:
- 16.3.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תרשים לצורכי רישום, ערך על ידי מודד מוסמך, לאישור הועדה המקומית.
- 16.3.2. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת התרשים המאושר למודד המחוזי.
- 16.3.3. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור התרשים על ידי המודד המחוזי והעברתו לרשם המקרקעין.
- 16.4. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התכנית ירשמו על שם עיריית רמת גן בספרי המקרקעין, ללא תמורה.
- 16.5. לעת רישום הבית המשותף (במגרש א') ניתן להכניס שינויים בצורת הש.פ.פ. ובלבד שסך כל השטח לש.פ.פ. לא יקטן מ-350 מ"ר.


מאשרת

תכנית מס' ר"ג/1159/1	564tk-17.doc	מספרנו: פרחי - צפירי
דף מס' 7 מתוך 8 דפים	מיום: 12/02/2005	מהדורה: 15

לוח הקצאות

הערות	החלק	שם הבעלים	שטח חלקה לצורכי רישום במ"ר	מס' חלקה ארעית בת.ב.ע.	החלק	שם הבעלים	שטח חלקה במ"ר	מס' חלקה רשום
	בשלמות	עי ר"ג	1,922		בשלמות	עיריית רמתגן	6,656 מ"ר	390
שצ"פ				ש				
מגורים ג'	בשלמות	עי ר"ג	837	1ש				
מגורים ג'	בשלמות	עי ר"ג	948	2ש				
שב"צ	בשלמות	עי ר"ג	2,616	3ש				
דרך	בשלמות	עי ר"ג	333	4ש (חלקי)				

17. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. יחס לתכניות תקפות

18.1. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ר"ג/340 על תיקוניה והוראות תכנית מפורטת רג/1159.

18.2. במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אלו תגברנה הוראות תכנית זו.

19. זמן ביצוע התכנית

19.1. תחילת ביצוע התכנית תהיה תוך 3 שנים מיום אישורה.

19.2. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. חתימות

<p>מגיש התכנית</p> <p><u>אולינדר בע"מ</u></p>	<p>יוזם התכנית</p> <p><u>אולינדר בע"מ</u></p>
<p>בעלי הקרקע</p> <p>רחל ליהאבי 7.5.06 לאה ליבוביץ רשמת הנכסים עיריית רמת-גן</p>	<p>עורך התכנית</p> <p>פרוייקט - אולינדר בע"מ פ.פ. 510707525 בן גוריון 1 בני ברק 51201 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142142</p>
<p>הועדה המחוזית</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 1/1159/22</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה ביום 12.9.2005 לאשר את</p> <p>גילה ארז יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית</p> <p>הועדה המקומית לתכנון והבניה - רמת-גן</p> <p>ת.ב.ע מס' ר"ג/1159/22 תכנית מוקדמת מס' 1159/22/3/27/134/2 8.5.06 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2005/004 מיום 8.5.06 מותקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 888 מיום 12.9.05 בישיבתה מס' מיום בישיבתה מס' מיום מס' 17.000-144-12/02/2005 מיום מנהל העיר 26.4.06 תאריך</p>
<p>תכנית מס' ר"ג/1159/22</p> <p>דף מס' 8 מתוך 8 דפים</p>	<p>מספרנו: פרקי - צפריני מהדורה: 15</p> <p>26.4.06 תאריך</p>