

S.M.08

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית פיקודמה מס' 2

תכנית מתאר מפורטת "המשתלה" מס' רג/מק/1223/א

המהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1223

ולתכניות מתאר: רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1, רג/340/ג3, רג/340/ג6, רג/מק/340/ג9,

רג/מק/340/ג6, רג/מק/340/ג9, רג/מק/340/ג11, רג/מק/340/ג15

ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג16, רג/מק/340/ג17, רג/מק/340/ג17

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(8), 62א(5)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת "המשתלה" מס' רג/מק/1223/א.
שינוי לתכנית מתאר ומפורטת רג/1223 ולתכניות רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג1,
רג/מק/340/ג3, רג/מק/340/ג6, רג/מק/340/ג9, רג/מק/340/ג11, רג/מק/340/ג15,
ובהתאם לתכניות רג/מק/340/ג16, רג/מק/340/ג17, רג/מק/340/ג17

2. מקום התכנית:

מחוז: תל אביב

נפה: תל אביב יפו

עיר: רמת גן

גוש: 6126 חלקות: 230,355

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:

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
ב. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי") הכולל תכנית פיתוח
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

7. בעל הקרקע:

בנייני המשתלה בע"מ ח.פ. 512942384

קריניצי 112 רמת גן טל' 5753211-03

8. יוזם התכנית:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ - דרך החורש 4 יהוד , טל' 03-5393535 , פקס' 03-6321730
 ב.ס.ט יזום ובניה בע"מ - רח' חרמון 1 נצרת עילית , טל' 04-6410400 , פקס' 04-6410414
 בנייני המשתלה בע"מ - רח' קריניצי 112 רמת גן , טל' 03-5753211

9. עורך התכנית:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
 רח' תובל 11 רמת גן , טל' 03-6123040 , פקס' 03-6123050

10. מטרת התכנית:

א. תוספת של 4 יח"ד לבניין, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק ו-2 דירות מדרון מכוח תכנית רג/340.
 ב. שינוי הוראות הבינוי ע"י תוספת קומות ושינוי בגובה האבסולוטי של המבנה, שינוי בדירוג הבניין ושינוי במפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

11. הוראות התכנית:

- א. הוספת 4 יח"ד לבניין ל- 82 יח"ד ובנוסף מותרות 2 דירות מדרון מכוח תכנית רג/340 ובסה"כ 84 יח"ד לבניין.
- ב. שינוי הוראות בדבר הבינוי ע"י:
- (1) תוספת קומת מגורים אחת לבניין באגף הפונה לרח' האשל (הכניסה הקובעת) ועוד קומה טכנית אחת על הגג לסה"כ 2 קומות טכניות, ותוספת 2 קומות מגורים באגף הפונה לרחוב נתן (ביחס לכניסה הקובעת) מ-17 ל-19 קומות .
 - (2) שינוי בדירוג הבניין מ-4 אגפים בני 17, 18, 19 ו-20 קומות באגף הממוקם בפינה הצפון מזרחית , ל- 2 אגפים: 19 קומות באגף המערבי הפונה לרחוב נתן, ו-21 קומות באגף המזרחי הפונה לרחוב האשל.
 - (3) שינוי במפלס הכניסה הקובעת מ- 34.50 לכ- 36.90 וע"י כך ליצור קומה נוספת על קרקעית ביחס לרחוב נתן ותת-קרקעית ביחס לרחוב האשל. קומה זו תשמש לכוון רחוב נתן למגורים ולכוון רחוב האשל למועדון דיירים.
 - (4) מפלס הכניסה לדירות המדרון יהיה כ-6.00 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמסומן בחתך שבנספח הבינוי. וע"י כך מהווה שינוי לסעיף 162(א) מתכנית רג/340 ג. דירות המדרון יתוכננו כדירות דופלקס.
 - (5) שינוי בגובה האבסולוטי של הבניין מ-107.2 מ' ל- 114.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים).
- ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-100 מ"ר .
 דירות המדרון אינן כלולות בחישוב השטח הממוצע.
- ד. מעל חלק מלובי הכניסה, בגובה כפול המותר עפ"י תכנית רג/1223, לכיוון רחוב האשל, תהיה אפשרות לדירת מגורים או לחלופין, יותר לובי בגובה עד 10 מ'.

מצב קיים עפ"י תכנית מתאר ומפורטת רג/1223 ותכנית רג/340									
כמות יח"ד	מס' קומות מרבי	זכויות בניה במ"ר				יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש	גוש
		שטח שירות מרבי		שטח עיקרי מרבי					
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
78	17,18,19,20 קומות מעל קומת קרקע בגובה כפול של 6 מ' נטו ביחס לרח' האשל (הכניסה הקובעת) ומעל 3 מרתפים	2870	7260	8200	400 מועדון ספורט לדיירים + דירות מדרון בשטח של עד 40% משטח קומה טיפוסית (1)	אזור מגורים מיוחד	1488	א1	6126
						שטח ציבורי פתוח	1650	ב1	
						דרך	27	א2	
						דרך	27	ב2	
78		2870	7260	8200	400 + 40% משטח קומה טיפוסית		3192		סה"כ

הערה:

(1) על-פי המפורט סעיף 162 (ב) בתכנית רג/340

מצב מוצע									
כמות יח"ד	מס' קומות מרבי מעל הכניסה הקובעת	זכויות בניה במ"ר				יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מס'	גוש
		שטח שירות מרבי		שטח עיקרי מרבי					
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
2 + 82 דירות מדרון	19 ו-21 קומות מעל קומת קרקע שחלקה בגובה של 6 מ' נטו לפחות ביחס לרח' האשל + 2 קומות טכניות על הגג ומעל 3 מרתפי חניה ומרתף עליון לשימוש הדיירים (2)	2870	7260	8200	400 מועדון ספורט לדיירים + דירות מדרון בשטח של עד 40% משטח קומה טיפוסית (1)	אזור מגורים מיוחד	1488	א1	6126
						שטח ציבורי פתוח	1650	ב1	
						דרך	27	א2	
						דרך	27	ב2	
2 + 82 דירות מדרון		2870	7260	8200	400 + 40% משטח קומה טיפוסית		3192		סה"כ

הערה:

(1) על-פי המפורט סעיף 162 (ב) בתכנית רג/340

(2) באגף הפונה לרחוב האשל.

13. תנועה וחניה:

עפ"י הוראות תכנית רג/1223

14. תנאים למתן היתר בניה ולאכלוס:

- א. עפ"י הוראות תכנית רג/1223
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ולחומרי הגמר.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר הכוללת שתילת עצים בוגרים, הצללות, פינות ישיבה ופתרון תאורה.
- ד. העצים המסומנים לשימור בנספח הבינוי ישמרו במקומם הנוכחי עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

15. הוראות נוספות לשטח ציבורי פתוח:

- א. לא יוקמו גדרות בשצ"פ ובגבול שבין השצ"פ לרחוב האשל ולרחוב נתן.
- ב. לא יוקמו בשטח השצ"פ מתקני שעשועים.
- ג. השצ"פ יפותח על חשבון בעל הקרקע והיזם, ביחד ולחוד ו/או "הבא בנעליהם" עפ"י ההנחיות שבהוראות תכנית רג/1223 ובהתאם לתכנית פיתוח ומפרט טכני שיאושר ע"י מהנדס העיר והגשתן תהיה תנאי להיתר בניה על פי תכנית זו.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר והמפורטת רג/1223 ורג/340. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו. תכנית זו כפופה לתכנית רג/340/ג/15

17. הוצאות התכנית:


הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

18. זמן ביצוע התכנית:

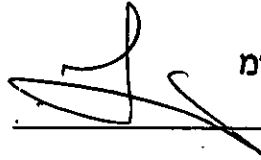
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

19. היטל השבחה:

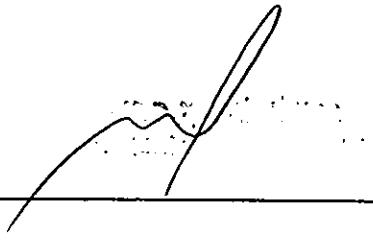
היטל השבחה יגבה כחוק.


 ירושלים ובניה
 טל-04-6410410 פקס-04-6410410

אגף מיסים
 יזם ומגיש התכנית


 בניין המשחלה בל"מ

בעל הקרקע:

16. 12. 2007


עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה:

וועד טקסית להפנק ופנים
 רמת גן
 מס' 16/1023/ק/ב
 מס' 2007/4
 ביטוי 22.7.07
 7.2.08
 יו"ר הוועדה

29.10.08
 א"מ
 כ"ן