

2006-0036-267
20.1.08

גרסה מס' 15
תאריך 18.8.09

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

מאושרת

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' רג/1307

**שינוי לתכנית המתאר רג/340 על כל תיקוניה
ותכנית רג/832/א**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

מחוז תל אביב

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' רג/1307

- 1 שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר ומפורטת רג/1307, שינוי לתכנית המתאר רג/340 ג על כל תיקוניה, רג/832 א.
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
- 2 מקום התכנית
מחוז תל אביב
נפה: תל אביב יפו
מיקום: מרחב תכנון מקומי רמת גן
פרט א' – בין הרחובות איתמר ויואב
פרט ב' – בין הרחובות בניה, שלם ואחד העם
פרט ג' – רחוב אחד העם מס' 14, 16, 18
קטעי רחובות: איתמר, אבא הלל, ביאליק, הרוא"ה, רזיאל, סן מרטין, אחד העם, בניהו ושלם.
- 3 תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כמסומן בתשריט.
גוש: 6206 חלקות: 77-79
גוש: 6141 חלקה: 89
גוש: 6142 חלקי חלקות: 245, 274, 275
קטעי רחובות: איתמר, אבא הלל, ביאליק, הרוא"ה, רזיאל, סן מרטין, אחד העם, בניהו ושלם.
- 4 שטח התכנית
104,279 מ"ר
- 5 גבול התכנית
תכנית זו תחול על השטח כמפורט בסעיף 2 לעיל. גבולותיה מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
פרט א':
בצפון- הר נפוליאון
בדרום- צומת רחובות איתמר ויואב
במזרח- רח' יואב



במערב- רח' איתמר

פרט ב' :

ביו הרחובות בניהו, שלם ואחד העם.

בצפון : רח' אחד העם, גוש : 6142 חלקות : 138-139 , 306 , 140-143

בדרום : הפארק הלאומי

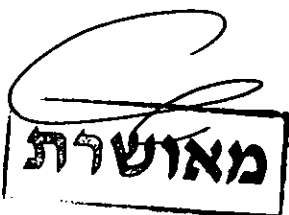
במערב : גוש : 6141 חלקה : 93 ורח' שלם

במזרח : גוש : 6142 חלקה : 92

קטעי רחובות : איתמר, אבא הלל, ביאליק, הרוא"ה, רזיאל, סן

מרטין, אחד העם, בניהו ושלם.

- | | | |
|---|-------------------|--|
| 6 | יוזם ומגיש התכנית | הועדה לתכנון ובנייה רמת גן ומינהל מקרקעי ישראל. |
| 7 | עורך התכנית | אגף מהנדס העיר, מח' תכנון עיר בהשתתפות אדר' לאה שפרבר |
| 8 | בעלי הקרקע | קק"ל, קק"ל בחכירה לעיריית רמת גן, עיריית רמת גן, נפוליאון חברה להשקעות ופיתוח בע"מ |
| 9 | מסמכי התכנית | 13 דפי הוראות בכתב (להלן : "תקנון") כולל לוח הקצאות תשריט ערוך בקנ"מ 1: 2500 , 1: 5000
נספח בינוי מנחה
נספח תנועה
תכנית תנועה כוללת
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. |



10 מטרות התכנית

- 10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח בגוש : 6206 חלקות :
77-79 (פרט א' – הר נפוליאון).
- 10.2 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לשטח ציבורי פתוח בגוש : 6142 חלקי חלקות :
245, 274-275 (פרט ב' – גינת הפיקוסים).
- 10.3 שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח בגוש :
6141 חלקה : 89 (פרט ג' - דופן הפארק הלאומי).
- 10.4 קביעת זכויות בנייה של 22,420 מ"ר שטחים עיקריים ו- 9,440 מ"ר שטחי
שירות מעל הקרקע ו- 10,700 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע באזור מגורים
מיוחד , לשני מבנים בני עד 27 קומות וקומה טכנית חלקית מעל קומת קרקע
כפולה ומעל 3 קומות מרתף, הכוללים 236 יח"ד סה"כ.
- 10.5 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- 10.6 קביעת הוראות בנייה, קוי בנייה ותנאים למתן היתר ואיכלוס.

11 הוראות התכנית

- 11.1 אזור מגורים מיוחד (צבוע בצבע כתום מותחם קו כתום כהה מגרשים
1-2
- 11.1.1 במגרשים 1-2 יותר לבנות בכל מגרש בניין מגורים בן עד 27 קומות
וקומת טכנית חלקית מעל קומת קרקע כפולה ומעל 3 קומות מרתפים.
- 11.1.2 גובה המבנים במגרשים מסי 1-2 יהיה זהה ולא יעלה על 111 מ' גובה
אבסולוטי. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה
ממנה תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות
התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.



- 11.1.3 שימושים :
- 11.1.3.1 בקומות המרתפים תותר חנייה, שרותים טכניים, מחסנים לדיירים ושטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
- 11.1.3.2 בקומת הכניסה יותרו יחידת שומר, לובי, חדר עגלות וכו'.
- 11.1.3.3 בקומות שמעל קומת הכניסה יותרו מגורים בלבד.
- 11.1.4 מספר יחידות הדיור במגרש מסי 1 לא יעלה על 136 ושטח עיקרי ליחיד יהיה 95 מ"ר בממוצע.
- 11.1.5 מספר יחידות הדיור במגרש מסי 2 לא יעלה על 100 ושטח עיקרי ליחיד יהיה 95 מ"ר בממוצע.
- 11.1.6 כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 11.1.7 בכל בניין תותר יחידת שומר ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר שטח עיקרי. יחידה זו תרשם כרכוש משותף על שם כל דיירי הבניין.
- 11.1.8 בכל בניין תינתן אפשרות לתוספת שטח לרווחת הדיירים לרבות חדר כושר, בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי. שטח זה יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.
- 11.1.9 ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם יידרש, לצורך הקמת מחסנים לדיירים. שטח מחסן מירבי לכל יחיד לא יעלה על 10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע וכל מחסן יוצמד ליחיד אחת המאושרת בהיתר. הצמדת המחסן ליחיד תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
- 11.1.10 במגרשים מסי 1-2 תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'. זיקת ההנאה הנ"ל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.

11.1.11 קווי הבנין במגרשים 1-2 יהיו כמסומן בתשריט וכדלקמן :
קו בניין לרחוב אחד העם (צפון) – 8 מ'
קו הבניין לפארק (דרום) – 3 – 5 מ'
קו בניין מערבי במגרש מס' 1 – 5 מ'
קו בניין מזרחי במגרש מס' 2 – 5 מ'.
המרווח בין הבניין במגרש מס' 1 לבניין במגרש מס' 2 לא יפחת מ- 16 מ'.

11.1.12 עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית בינוי מיוחדת שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותתייחס במפורש לפארק הלאומי ותכלול בין היתר:

11.1.12.1 עיצוב חזיתות הבניינים.

11.1.12.2 שילוב מזגנים, מתקני תליית כביסה, מתקנים סולריים ופרגולות.

11.1.12.3 העמדת המבנים כולל גישות להולכי רגל וכניסות ויציאות למרתפי החנייה. תכנית הבינוי המיוחדת תכלול בנוסף לאמור בסעיף, גם מבטים לכיוון הפארק.

11.1.12.4 פיתוח סביבתי הכולל גינון, גדרות ורחבות מרוצפות. תותר הקמת גדר בנויה בחזית המבנים לפארק ובתנאי שגובהה לא יעלה על 1.20 מ'. עיצוב הגדרות יהיה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר.

11.1.12.5 תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תלווה בתכנית נוף כולל פיתוח השטח הפרטי הפתוח בין הבניינים. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.

- 11.2.1 מתקנים בעלי השפעות סביבתיות כגון חדרי שנאים, קווי מתח וכיוצ"ב, יותקנו בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת גן.
- 11.2.2 מערכות קירור תתבססנה על קירור אויר. קירור על בסיס מים יתוכנן רק באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.
- 11.2.3 טיפול במי נגר והחדרתם לקרקע בתוך תחום המגרש יהיה בהתאם ובכפוף לתכנית רג/מק/340/ג/17"משמרת מים", ובלבד שבכל מגרש יושאר שטח פנוי בהיקף של 10%-30% משטח המגרש לנטיעת עצים.
- 11.2.4 פינוי פסולת העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 11.2.5 מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות. לעירייה תהיה הזכות להעביר במגרשים אלו תשתיות עירוניות באם יידרש.
- 11.2.6 בחזית הבנייה במגרשים מס' 1-2 עומק שכבת הקרקע הטבעית מעל תקרת החניון התת קרקעי, יהיה לפחות 1.5 מ' להבטחת בית גידול מתאים לעצים.
- 11.2.7 לא תותר הוצאת ארובות אוורור ו/או ניקוז מהחניונים לעבר הפארק הלאומי.
- 11.2.8 מפלס הקרקע מעל החניונים התת קרקעיים לא יעלה על מפלס הקרקע בשטח הפארק הלאומי הגובל.
- 11.2.9 בחזית הפונה לפארק לא יוצבו מתקנים לאיסוף אשפה או צוברי גז עיליים או מתקני תשתית אחרים.
- 11.2.10 כל בניין יהיה חייב להתקשר עם חברת אחזקה לטיפול שוטף ואחזקה של השטחים המשותפים בבניין, וזאת לתקופה שלא

11.3 אזור לבנייני ציבור (צבוע בצבע חום מותחם חום כהה – מגרש מס' 4)

11.3.1 זכויות הבנייה בשטח לבנייני ציבור יהיו 2400 מ"ר שטח עיקרי ו- 960 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו- 2000 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.

11.3.2 גובה מבנה לא יעלה על 5 קומות מעל קומת קרקע.

11.3.3 יותרו שימושים בהתאם לתכנית המתאר רג/ 340 ובהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.

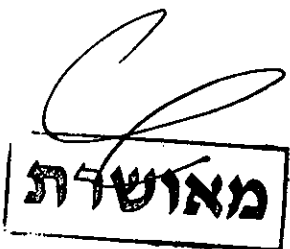
11.3.4 אם ייבנה בניין חדש על השטח המיועד לבנייני ציבור במגרש מס' 4 קו הבניין המערבי יהיה 5 מ'.

12 שטח ציבורי פתוח (צבוע בצבע ירוק- מגרשים מס' 5-6)

12.1 בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בנייה מעל ומתחת לקרקע למעט פיתוח גנני.

13 נספח בינוי

נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בניין, מס' קומות וגובה אבסולוטי ולגבי שאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.



14 טבלת זכויות בנייה

מצב קיים													מצב מוצע												
מס' יח"ד	מס' קומות מעל קומת בניסה	שטחי שירות		שטח רצפות עיקרי במ"ר	שטח מגרש נטו במ"ר	מס' חלקות / חלקות	גוש	מס יח'	מס' קומות	שטח רצפות עיקרי %	יעוד	שטח נטו במ"ר	מס' חלקה	מס' ח' ח' ח'	גוש										
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע																						
100	1+27	5350	4000	9,500	1994	2	6141				מגורים	1804	77		6206										
	קומות										מיוחד		78												
	טכניות מעל ק.										דרך	405	79												
	כניסה																								
	כפולה																								
136	1+27	5350	5440	12,920	1994	1	6141	36	5	121%	מגורים	1959	245 ח'		6142										
	קומות										מיוחד	844	274 ח'												
	טכניות מעל ק.											97	275 ח'												
	כניסה											209													
	כפולה																								
	5	2000	960	2400					4	120%	ב.צ.	5188	ח' 89		6141										
					1200	4	6141																		
					3109	5	6142																		
					1804	6	6206																		
					405	7	6206																		
					93,773						דרך														
236		12,700	10,400	24,820	104,279		סה"כ	36			דרכים	93,773													
												104,279			סה"כ										

15 תנועה וחנייה

- 15.1 הכניסה והיציאה למגרשי המגורים תהיה על פי המסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית.
- 15.2 מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י תקן החנייה התקף במועד הבקשה להיתר בנייה ואולם לא פחות מהמתוכנן בנספח התנועה.
- 15.3 כל החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.

16 הריסת מבנים

המבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש יהיה הריסה ופינוי המבנים שבאותו מגרש על חשבון בעלי הקרקע או חליפיהם.

17. הוראות לחלוקה חדשה

הוראות רישום האיחוד וחלוקה ייעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בהסכמת בעלים ובהתאם ללוח ההקצאות המצ"ב.

18. תנאים למתן היתר בנייה ואיכלוס

- 18.1 תנאי למתן היתר בנייה במגרש מס' 1 יהיה ביצוע או הבטחת ביצוע של התיאטרון השכונתי או פיתוח נוסף של פארק רמת גן וקישורו לפארק איילון, להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, או כל מטלה אחרת בהתאם, עפ"י החלטת הוועדה המקומית כפוף להסכם שייחתם בין העירייה ובין מנהל מקרקעי ישראל (בעלי הקרקע), בגין הפינויים ובגין המטלה הציבורית כאמור לעיל.
- 18.2 תנאי למתן היתר בנייה למגרש מס' 1 יהיה הריסת המבנה בשלמות אשר חלקו במגרש מס' 1 וחלקו בתחום הפארק.
- 18.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות ע"י מהנדס העיר שתכלול:
- 18.3.1 תכנית שימור מי נגר וניקוז עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17 ועל פי חו"ד מומחה בנושא.
- 18.3.2 הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.



18.3.3 ביצוע קידוחים לקליטת מים בתחום המגרש ושאיבת עודפי גלישת המים על פי תכנית מתואמת עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן.

18.3.4 תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים לשימור והעתקה, בהתאם לחוות דעת מקצועית שתינתן לפני הוצאת היתר הבניה.

18.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית סניטרית שתכלול בין היתר פתרון לשימור המים.

18.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבם ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, אשר מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

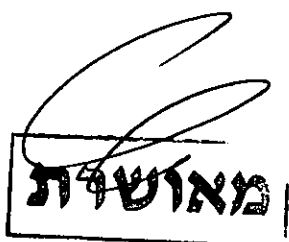
18.6 הגבלות בניה בגין תמ/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.

ב. הגבלות בניה בגין גובה- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמשטח הקוני ומהמגנלי"ה. הגובה המירבי המותר לבניה של מבנים מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי מעליות/שירות, מתקנים טכניים הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר ל"מכשול דקיק" על פי הוראות תמא/2/4, לרבות תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים הינו 15 מטרים פחות מהמצויין בתשריט. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה בן יותר מ-7 קומות הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 60 מטרים מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

18.7 היתר הבניה יכלול בין היתר תכנית גג עליון שתכלול גם משטח לחילוץ מוסק ברחיפה ותכנית תאורה, באישור מנהל התעופה האזרחי, מהנדס העיר, מחלקת כיבוי אש ויועץ חילוץ של עיריית רמת גן, בהתאם לתב"ע



רג/מק/340/ג/16 ורג/מק/340/ג/16.
המפרט הטכני יהיה חלק מהיתר הבניה למשטח ויכלול בין היתר פירוט
חומרי גמר, מעקות וכו'.

19 הוראות רישום התכנית

- 19.1 הרישום יבוצע בהתאם ללוח ההקצאות של התכנית ובהתאם להוראות
סעיף 125 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.
- 19.2 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו ע"ש עיריית רמת גן כחוק.
- 19.2 במגרשים מס' 1,2,4 תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט
וברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.

20 היטל השבחה

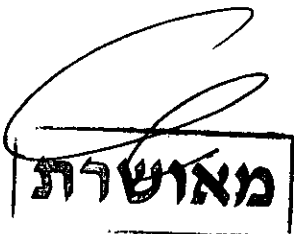
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת
השלישית לחוק.

21 זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

22 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3,
רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/17 ו- רג/832/א, כל עוד לא שוננו ע"י הוראות
תכנית זו.



23 לוח הקצאות

מעב מוצע				מעב קיים				מס' סידורי				
החלק	שם החוכרים	חלק	שם הבעלים	שטח במ"ר	מס' חלקה ארעית	מס' גוש	החלק	שם הבעלים	שטח נכנס במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
		בשלמות	קורן קיימת לישראל	1,994	1	6141	בשלמות	קורן קיימת לישראל	1959	245 (חלק)	6142	1
		בשלמות	נפוליאון חברה להשקעות ופיתוח בע"מ	1,994	2	6141	בשלמות	נפוליאון חברה להשקעות ופיתוח בע"מ	844	274 (חלק)		
		בשלמות	קורן קיימת לישראל	1200	4	6141	בשלמות	קורן קיימת לישראל	5,188	89 (חלק)	6141	3
		בשלמות	קורן קיימת לישראל	3109	5	6142	בשלמות	קורן קיימת לישראל	209	275 (חלק)	6142	
		בשלמות	קורן קיימת לישראל	1804	6	6206	בשלמות	קורן קיימת לישראל				
		בשלמות	עיריית רמת גן	405	7	6206	בשלמות	עיריית רמת גן				
				10,506								
									10,506			

הערות: 1. יתרת חלקות 245, 274 ו- 275 בגוש: 6142 שאינן נכללות בתכנית, תישמנה ע"ש הבעלים הרשומים, קרי, קק"ל בחכירה לעירייה ועיריית רמת גן בהתאמה.
 2. החכירה לעירייה בחלקה 89 בגוש 6141 היא החל מיום 20.7.89 לתקופה של 49 שנה+4 שנה- טרם נרשמה בלישכת רישום מקרקעין.
 3. חלוקת הזכויות בחלקה ארעית 1 בין קק"ל והעירייה יהיה עפ"י הסכם שייחתם.

מאושרת

<p>עורך התכנית</p> <p>שפייה אלה</p>	<p>יוזם התכנית</p>
--	---------------------------

אדר' לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מס' רישיון 19351

<p>ועדה מקומית</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1307 תכנית מוקדמות מס' 3404/4 כ"א אג"א כ"א/1852/2 בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 2007017 מיום 23.7.07 מתוקנת בהחלטת הועדה המקומית בשיבתה מס' 976 מיום 31.12.07 בשיבתה מס' _____ מיום _____ בשיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>מנהל העיר _____ תאריך _____</p>	<p>בעלי הקרקע</p> <p>נכדו א. חב' להשקעות ופתוח</p> <p>מחוז תל-אביב</p> <p>מגידל מקרקעי ישראל מחוז תל-אביב</p> <p>17/8/09</p> <p>תאריך _____ מאריך _____</p>
--	--

אג"א (א) 31/12/07

משרד הפנים מחוז תל-אביב
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1307/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31.12.2007 לאשר את התכנית.
גילה אהרון
יו"ר הועדה המחוזית

268.09