

5-2719

12.5.98

מוקדמת מס' 7

## **מרחב תכנון מקומי רמת גן**

**תכנית מפורטת מס' רג / 1063**

**שינוי לתכנית מפורטת מס' רג / 767**

**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רג / 1063 שינוי לתכנית מפורטת מס' רג / 767 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' : תקנות התכנית ( תקנון הכולל 7 דפי הוראות) מסמך ב' : תשריט הערוך בק.מ. 1:500, 1:1000 ( מצב קיים ומצב מוצע ). מסמך ג' : נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500. מסמך ד' : עקרונות וטבלת איזון והקצאה. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום : מחוז : תל-אביב נפה : תל-אביב - יפו עיר : רמת גן רחוב : פנחס פינת בן אליעזר גוש : 6181 חלקות: 518 - 515
4. שטח התכנית : 9172 מ"ר
5. גבול התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט .
6. בעל הקרקע : י. אדלר חברה לבנין בע"מ. רחוב הרב קוק 10 בני ברק טל: 03-6282640 פקס: 03-5709420
7. יחם התכנית : י. אדלר חברה לבנין בע"מ רחוב הרב קוק 10 בני ברק טל: 03-6181640 פקס: 03-5709420
8. מגיש התוכנית: י. אדלר חברה לבנין בע"מ רחוב הרב קוק 10 בני ברק טל: 03-6181640 פקס: 03-5709420
9. עורך התכנית: עדן בר - אדריכלים, ומתכנני ערים עדן בר, בת שבע כהן רחוב אליעזר וינשל 6 רמת גן . טל: 5752699- פקס: 03-7511926
10. יחם לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לת.ב.ע. רג / 767 שפורסמה למתן תוקף וכן לתכנית המתאר רג / 340 / ג על כל תיקוניה כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו .
11. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש של קרקע בהסכמת הבעלים . ב. הקצאת שטח לאזור מגורים מיוחד, ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לש.פ.פ., לשטח לבנין ציבורי לש.צ.פ. ולדרך .

- ג. קביעת חניה חכות מעבר לרכב בקומות המרתף, בתחום מגורים מיוחד והש.פ.פ. לשימוש הדיירים.
- ד. קביעת הוראות חכיות בניה בשטחים הנ"ל במגרשים המיועדים למגורים מיוחדים יבנו 3 בנינים:
- ה. מגרש 1001 א': בנין בן 18 - 22 קומות, מגרש 1001 ב': בנין בן 15 - 19 קומות ומגרש 1001 ג': בנין בן 12 - 16 קומות. כל אחד מהבנינים מעל קומת קרקע.
- ניתן לשנות את מיקום גובה הקומות מהמסומן בנספח הבינוי ובתנאי שישמר הדידוג במסגרת מקסימום הקומות המתוארות לעיל.
- כמו כן יבנו 3 קומות מרתף משותפות מתחת למגורים ולש.פ.פ.
- הבנינים יבנו במרחק מינימלי של 15.0 מ' בניהם למעט מרפסות פתוחות.
- בנין במגרש 1001 א' - יבנו 68 יח"ד  
 בנין במגרש 1001 ב' - יבנו 57 יח"ד  
 בנין במגרש 1001 ג' - יבנו 45 יח"ד.
- סה"כ 170 יח"ד בגודל ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד בתוספת 276 מ"ר יציאות לגג (12 חדרי יציאות לגג). שטח עיקרי - בנין במגרש 1001 א': 8252 מ"ר (כולל יציאות לגג)  
 שטח עיקרי - בנין במגרש 1001 ב': 6932 מ"ר (כולל יציאות לגג)  
 שטח עיקרי - בנין במגרש 1001 ג': 5492 מ"ר (כולל יציאות לגג)
- שטחי שירות מעל לקרקע : בנין מגרש 1001 א': 2700 מ"ר  
 בנין מגרש 1001 ב' : 2422.5 מ"ר  
 בנין מגרש 1001 ג' : 2152.5 מ"ר
- שטח שירות מתחת לקרקע לכל הבנינים יחד: 20010 מ"ר במגרש 1001 א' גובה לובי בק. כניסה הפונה לרח' בן בן אליעזר, יהיה עד 7 מ' נטו.
- הקצאת שטח לבנין ציבורי למטרות חינוך ותרבות. סה"כ שטח עיקרי: 1700 מ"ר.  
 סה"כ שטחי שירות: מעל לקרקע - 600 מ"ר מתחת לקרקע - 1360 מ"ר  
 מספר קומות מקסימלי: 4.

## 12. תכליות ושימושים:

- א. באזור מגורים מיוחד:  
 (1) מגורים.  
 (2) חניה תת קרקעית.
- ב. בשטח פרטי פתוח לא תותר כל בניה מלבד המפורט להלן:  
 (1) גינון.  
 (2) ריצוף.  
 (3) מתקני גן.  
 (4) חניה תת קרקעית מתחת לשטח הפרטי הפתוח.

- 5) מתקנים טכניים וצוברים (בשטח של 15% משטח הש.פ.9
- 6) בשטח המסומן בתשריט בשני חיצים בצבע שחור, יותר מעבר לרכב אשפה.
- ג. בשטח לבנייני ציבור:
- בנין שימש לחינוך ותרבות
- ד. בשטח ציבורי פתוח:
- (1) ככרות, גנים, חורשות ושדרות.
- (2) מתקני גן.
- (3) מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים.
- (4) קווי תעול, ניקוז, רשת חשמל ומים.

13. רישום בספרי מקרקעין: הרישום בספרי המקרקעין ייעשה בהסתמך על מפות לצרכי א. רישום, ועפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ודרכים יופקעו ו/ או יירשמו על שם העירייה כחוק. ב. במגרש מס' 1001 ג, תרשם זיקת הנאה למעבר לחניית כלי הרכב שבמגרש הציבורי שמספרו 1002, במרווח של 7 מ'.

14. טבלת זכויות בניה (עפ"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים)

מצב קיים לפי תכנית מס' רג/767							
יעוד	מס' חלקה זמנית עפ"י רג/767	מס' חלקה רשום עפ"י מכת גוש	שטח (מ"ר)		מס' קומות מעל קומות	מס' יחיד	סה"כ שטח רצפות כולל (מ"ר)
			שטח עפ"י רג/767	שטח רשום עפ"י מכת גוש			
מגורים מיוחד	1	515	2200	2171	7 קומות	28	3045
	2	516	2400	2070	7 קומות	28	3045
	3	517	2300	2266	7 קומות	28	3045
	4	518	2400	2365	7 קומות	28	3045
			9300	9172	סה"כ		

מצב מוצע											
יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח לבניה (מ"ר)				מס' יחיד	מס' קומות	קוי בנין		
			שטח עיקרי (2)	שטח שירות	שטח מעל	מרחק מעל			מרחק מעל	מרחק מעל	קרמי
מגורים מיוחד	1001א	1405	8252	2700	2200	68	28	כחוסון בתשריט	4.0	4.0	5.0
	1001ב	1345	6932	2422.5	20010	57	28				
	1001ג	1625	5492	2152.5	20010	45	28				
ש.פ.כ. (1)	1001ש	2295									
ש.ב.צ.	1002	1360	1700	1360	600	3660	4				
ש.צ.כ.	1003	1050									
דרך	1004	92									
		9172	סה"כ								

(1) לא תותר בניה כש.פ.כ. מלבד הממרט ברישמת התכליות בסעיף 20ב בתסנון.  
 (2) יתחרו 23 מ"ר א 4 חדרי יציאות דוג בכל בנין במסגרת השטח העיקרי המצוין לעיל

15. **נספח בינוי:** נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
16. **סטייה מנספח בינוי:** במסגרת תכנית לקבלת היתר ניתן יהיה לסטות מהוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובלבד שישמרו קווי הבנין, הגובה המקסימלי, מס' הקומות המקסימלי והשטח המאושר בטבלה.
17. **מרפסות:** יתאפשרו מרפסות פתוחות עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה בנוסף לשטחי השרות הרשומים בסעיף 13. ניתן יהיה לבלוט עם המרפסת עד 1.0 מ' מקו בנין קדמי, ועד 1.5 מ' לכיוון הש.פ.9.
18. **יציאות לגג:** א. ניתן למקם יציאות לגג בקו המעקה המבונה של הקומה מתחת, החדר יכול להיות משופע (4 כיוונים). נקודת השיא בגג עד 5.0 מ' מרצפת יצ"ג.  
ב. ניתן יהיה לבנות את הדירות העליונות כדירות דופלקס במקום חדרי יציאה לגג במסגרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זז.
19. **חניה:** א. החניה כולה תהא תת קרקעית.  
ב. תקן החניה: ליח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר - 1.5 חניות  
ליח"ד בשטח העולה על 120 מ"ר - 2 חניות.  
ג. מעל החניון התת קרקעי יש לאפשר בית גידול בעומק של כ - 2 מ', או לפי אישור מהנדס הועדה המקומית, על מנת לאפשר נטיעת עצים.
20. **מרתפים:** א. בשטח המיועד למגורים מיוחד ולש.פ.9. יותרו לבניה 3 מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. לכל דירה ניתן יהיה להצמיד במרתף מחסן סגור בגודל של עד 6.0 מ"ר.  
ב. בשטח המיועד לש.ב.צ. יותר לבניה מרתף אחד שישמש לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.  
ג. תנאי להוצאת היתר בנייה, הוא הבטחת הכניסה לחניון שבתחום הבניין הציבורי בתיאום עם מה"ע.
21. **ש.פ.9:** תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור. הש.פ.9 לא יגודר.
22. **חומרי גמר:** חומרי הגמר של הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן, שיש, אלומיניום.
23. **תנאים לביצוע:** משך כל זמן עבודות הבניה תוצב גדר עפ"י חוק מסביב לחלקות 515-518.

24. תנאי להוצאת היתר בנייה: אישור מינהל התעופה האזרחי לגובה המבנים.
25. גביית הוצאות התכנית: א. הוצאות התכנית, לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומוודים, יגבו מהבעלים ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וגובהם ישוערך ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף. ב. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה, ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל. ג. כל בעל זכויות בנייה בתכנית, ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו למספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית. ד. הוצאות התכנית יגבו ע"י הועדה המקומית.
26. היטל השבחה: ייגבה כחוק.
27. ביצוע התכנית: תוך 15 שנים מאישורה.

משרד הפנים מנהל תל"א  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ישור תכנית מס. נ"א/1063

התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק

ש.א.ל. לסיקר

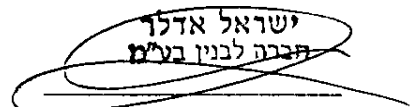
יו"ר הועדה המקומית

חתימות:

טובה ב"ן  
19.5.98



חתימת הועדה המקומית



חתימת בעל הקרקע  
 ויוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב 1063/א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אשור תכנית מס' 1063/א

התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

החל מיום \_\_\_\_\_

יו"ר הועדה המקומית

עדן בר  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 טל. 03-5752699

3.5.98

חתימת עורך התכנית

חתימת הועדה המחוזית

rg-tk1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/\_\_\_ תכנית מוקדמת מס' \_\_\_

בהתאם לחלטת הועדה בישיבתה מס' \_\_\_ מיום \_\_\_

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' \_\_\_ מיום \_\_\_

בישיבתה מס' \_\_\_ מיום \_\_\_ ובישיבתה מס' \_\_\_ מיום \_\_\_

יו"ר הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_