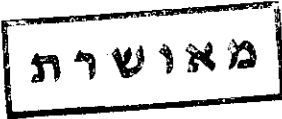


מחוז ת"א - יפו
 מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1044/א'
 שינוי לתכנית מס' רג/213
 ולתכניות מתאר מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3,
 רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9
תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים

1. שם התכנית:
 תכנית תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/1044/א' שינוי לתכנית מס' רג/213 ולתכניות מתאר מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/6, רג/מק/340/ג/9.
2. מקום התכנית:

מחוז :	ת"א
ענפה :	ת"א - יפו
עיר :	רמת-גן
רחוב :	יוספי 7
גוש :	6125
חלקות :	600, 599
3. שטח התכנית: 903 מ"ר.
4. תחולת התכנית:
 התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.
5. גבולות התכנית:
 - א. ✓ מדרום - חלקות 598 ו-601 בגוש 6125.
 - ב. ✓ מצפון - רחוב יוספי, חלקה 596 בגוש 6125.
 - ג. ✓ ממערב - חלקות 724, 726 ו-727 בגוש 6125.
 - ד. ✓ ממזרח - חלקות 160, 342 ו-414 בגוש 6125.
6. מסמכי התכנית:
 - א. ✓ 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון").
 - ב. ✓ תשריט ערוך בקני"מ 1:250 הכולל חתכים עקרוניים בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).
 - ג. ✓ טבלת איזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
7. בעלי הקרקע: סימטת הגלילי (רמת-גן) 23 בע"מ (אצל גבי צילה הורביץ רחי לינקולן 10 ת"א). עיריית רמת-גן.
8. יוזם ומגיש התכנית: הועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.



10. מטרת התכנית:

10.1 אחוד וחלוקה מחדש של הקרקע בתחום התכנית ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שתרשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10.2 ✓ שינוי יעוד חלק מדרך חדשה (ביטול דרך) לאזור מגורים מיוחד.

10.3 קביעת זכויות בניה במגרש מגורים מיוחד כדלהלן:

סה"כ שטח עיקרי למגורים 1166 מ"ר.

סה"כ שטח שרות מעל הקרקע / מעל הכניסה הקובעת 580 מ"ר.

סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת 656 מ"ר.

גובה הבנין 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת גבוהה מעל קומת מרתף ביחס לחלקות 598, 601 ו-727 (חלקית) ובתוספת חדרי יציאה לגג. סה"כ 12 יח"ד.

10.4 ~ לקבוע הוראות בינוי וקווי בנין ותנאים למתן היתר.

10.5 ~ לאפשר גישה לרכב חרום לגן ילדים שבחלקה 598 בגוש 6125 ברוחב 4.0 מ' ע"י מתן זיקת הנאה לרכב חרום בלבד.

11. טבלת זכויות בניה:

מצב קיים עפ"י רג/213 (על כל תיקוניה)									
גוש	חלקה	שטח במ"ר	יעוד	שטח רצפות במ"ר	שטח עיקרי	שטח שרות מעל הקרקע	שטח שרות מתחת הקרקע	מס' קומות מעל מרתף	מס' יח"ד
6125	599	510	מגורים מיוחד	+680 46 *	88% משטח רשום	לא נקבע	עד 100%	4 קומות + ק.עמודים + ח.יציאה לגג	8 ✓
		261 **	דרך חדשה						
סה"כ		771		726	88				8 ✓

* חדרי יציאה לגג 23 מ"ר כל אחד.

** עפ"י הרשום בנסח טאבו השטח 263 מ"ר.

מצב מוצע							
גוש	מגרש	שטח במ"ר	יעוד	שטח עיקרי		שטח שרות	
				מעל מפלס הכניסה הקובעת במ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת במ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת במ"ר	מתחת למפלס הכניסה הקובעת במ"ר
6125	1	706	אזור מגורים מיוחד כולל זיקת הנאה לרכב חרום בשטח 120 מ"ר	1166	--	580	656
	2	65	דרך קיימת (חלקית)		--		
סה"כ		771		1166	--	580	656

אוסרת

- 12.1 א. זכויות הבניה יהיו בהתאם לסעיף 10.3 במטרות התכנית וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. ✓
 ב. מספר יחיד ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה. ✓
 ג. תוספת יחיד מהווה סטיה ניכרת. ✓
 ד. הוספת קומה/קומות מעל המותר בתכנית זו הינה סטיה מדרישה ארכיטקטונית לבינוי. ✓
- 12.2 קווי בנין: קווי הבנין לקומות המגורים יהיו כמסומן בתשריט. ✓
 בחלק העורפי הגובל עם מגרשים 598, 601, 727, קו הבנין לקומה המפולשת המהווה מרתף ביחס לחלקות הנ"ל, יהיה 0 בתנאי שתקרטה ומילוי האדמה לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע של החלקות הנ"ל. ✓
- קווי הבנין למרתפים יהיו 0 למעט עם חלקה 414 שבה יהיה 4 מ' כמתואר בתשריט ובתנאי שבכל הצדדים לא יבלוט המרתף מעל קרקע גובלת. ✓
- 12.3 יציאה לגג:
 א. תותר בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר ושטחן יכלל במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה. ✓
 ב. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומות המגורים לקומת הגג באופן שניתן יהיה לבנות דירה אחת בשטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר ועד 120 מ"ר שטחים עיקריים במקום חדרי היציאה לגג. ✓
 במקרה זה יהיו 13 יחיד. ✓
- 12.4 דירות גן: הדירות העורפיות בקומה א' תהיינה דירות גן. לא תותר הקטנת קו בנין אחורי ב- 1.40 מ' לדירות הנ"ל. ✓
- 12.5 מחסנים: המחסנים הדירתיים שבק. הקרקע, כמתואר בתשריט, יהיו חלק ממס' המחסנים הדירתיים ולא יחוברו עם דירות הגן. לכל דירה יותר מחסן דירתי אחד ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר נטו. ✓
- 12.6 פיתוח: יובטח מילוי אדמה במרווח האחורי ובקדמי בגובה של 1 מ' לפחות לגינון והחדרת מי גשמים. ✓
- 12.7 חניה: החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הבקשה להיתר הבניה וכולה תהיה תת-קרקעית. ✓
- 12.8 ת. שנאים: פתרון ח. השנאים באם ידרש ימוקם באופן כזה שלא יהיה קיר או תקרה משותפים עם דירת המגורים. ✓
- 12.9 כללי: הבינוי הינו עקרוני בלבד ומחייב לענין קווי הבנין, גובה הבנין, הערות שנכתבו לעיל בנושא המחסנים הדירתיים, כניסה לחניה ומיקומה העקרוני. ✓
13. הוראות לחלוקה חדשה:
 13.1 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. ✓
 13.2 האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ✓
14. כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' רג/213 ולתכניות מתאר מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג, רג/340/ג, רג/מק/6/ג, רג/מק/340/ג, רג/מק/340/ג. ✓
 במידה ותהיינה סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית הנ"ל, תכרענה הוראות תכנית זו. ✓

מאוסרת

15. תנאים למתן היתר:

אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר שתבטיח:

א. גינון ונטיעות.

ב. כניסה בטוחה לחלקה מסי 727 לרבות פתרון אדריכלי נאות באישור מהנדס העיר.

16. תנאי לאכלוס:

רישום זיקת הנאה ברוחב של 4 מ' בשטח של 120 מ"ר לרכב חירום בלבד, כאמור בסעיף 19 (ב) להלן.

17. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. הריסת מבנים:

המבנים הקיימים יחרסו כתנאי להוצאת היתר למבנה החדש.

19. הוראות רישום:

א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבלוח ההקצאות וטבלת האיזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' וירשמו לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב. תרשם זיקת הנאה לטובת זכות מעבר לרכב חירום בלבד לגן הילדים שבחלקה 598 בגוש 6125 במרווח צדדי מערבי ברוחב 4 מ' בשטח 120 מ"ר.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

21. ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנה מיום מתן תוקף זה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחצ /ד-מ/ד
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מסי 727 /כ/ 1044
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום
 שם הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מסי 727 /כ/ 1044
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

אדריכל

אטיאס קובי

03 6703441

חתימת עורך התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

בנין ברחוב יוספי 7 רמת - גן

טבלת שטחי שרות

שטח שרות במ"ר		יעוד
מתחת הקרקע	מעל הקרקע	
---	$7 \times 13 = 98$	ממ"ד בקומות המגורים
---	$7 \times 30 = 210$	ח. מדרגות בקומות המגורים
----	$91 + 30 = 121$	לובי כניסה + ח. מדרגות ק. קרקע
----	40	מתקנים טכניים: ח. מעליות (על הגג)
----	$(7 \times 13) + 20 = 111$	אשפה + מחסנים ק. קרקע
656	----	מרתף חניה + מחסנים
656	580	סה"כ
1236 מ"ר		סה"כ

גזרע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____