

57006654

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/מק/1290
דף מס' 1 מתוך 7

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/מק/1290

שינוי לתכנית מתאר מס' רג/340 על תיקוניה

ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/17

תכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים

בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א' (א), (1), (4), (5), (8), (9)

עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים,
מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל: 6738478-03, פקס: 6738476-03

תאריך: 10/4/06

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/מק/1290 שינוי לתכנית מתאר מס' רג/340/ על תיקוניה ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/17 תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים. בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א', (א) (1), (4), (5), (8), (9).
2. **מיקום התכנית:** מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב-יפו
עיר: רמת גן
גוש: 6127
חלקה: 404
מקום: רחוב מעלה הצופים מס' 19 ברמן גן.
3. **שטח התכנית:** 2.327 דונם.
4. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצרף לתכנית וכוללים את חלקה 404 בגוש 6127.
5. **גבולות התכנית:** ממערב: רחוב מעלה הצופים.
מצפון: חלקות 776, ו-777 בגוש 6127 (חלקה 777 הנה חלק מרחוב מעלה הצופים).
ממזרח: חלקות 760, 835 בגוש 6127 וחלקות 292, 761 ו-834 בגוש 6127 שהן רחוב המלך ינאי
מדרום: חלקה 405 בגוש 6127.
6. **מסמכי התכנית:** א. תקנון הכולל 7 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי עירוני ומחייב הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח הבינוי) כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. **היוזם:** חברת גוש 6127 חלקה 404 בע"מ ח.פ. 51-017891-6 מרח' דיזינגוף 163 תל אביב.
8. **בעלי הקרקע:** חברת גוש 6127 חלקה 404 בע"מ ח.פ. 51-017891-6 מרח' דיזינגוף 163 בתל אביב.
9. **עורך התכנית:** פייגין אדריכלים
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל: 6738478
10. **מטרת התכנית:** תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה כדלקמן:
א. חלוקה של חלקה 404 בגוש 6127, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א. (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62 א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי על ידי הוספת קומה אחת וקומת עמודים למספר הקומות המותר בחלק משטח התכנית, בהתאם לסעיף 62 א. (א) (5) ו-62 א. (א) (9) לחוק התכנון והבניה
ד. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים בתוספת ההקלות העיקריות בהתאם לסעיף 62 א. (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

- ה. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מתאר רג/340 על תיקוניה, בתוספת ההקלות בהתאם לסעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
ו. קביעת המבנה הקיים בחלקה 404 בגוש 6127 כמבנה לשימור.

**האזורים והוראות
הבניה:**

11

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות החלות על שטח התכנית למעט השינויים הבאים:

- א. חלקה 404 תחולק לשלוש חלקות כלהלן:
מגרש א/404 – בשטח 68 מ"ר וברוחב 2 מ' – שמועד להרחבת רחוב מעלה הצופים.
מגרש ב/404 – עליו בנוי מבנה קיים בגובה 2 קומות.
מגרש ג/404 – עליו יותר לבנות מבנה ובו 12 יח"ד.
- ב. קווי הבניין במגרשים א/404 ו-ג/404 מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט. במגרש א/404 קו בניין לכיוון מזרח רח' מעלה הצופים – 11 מ' ובקומה שלישית 2.5 מ' נסיגה מהבניין בקומות התחתונות, חדר מכונות מעלית במגרש א/404 ימוקם במרחק של 9 מ' לפחות מקו חזית המבנה לרחוב מעלה הצופים.
קו בניין צדדי לכיוון צפון לחלקה 776 - 5 מ', קו בניין לכיוון מערב לרח' המלך ינאי - 4 מ', קו בניין צדדי לכיוון דרום לחלקה א/404 - 0, למעט בתחום הבניין הקיים - 2.0 מ'.
במגרש א/404 קו בניין לכיוון מזרח רח' מעלה הצופים יהיה בהתאם לבניין הקיים, קו בניין לכיוון צפון לחלקה א/404 – בתחום הבניין הקיים 2 מ' ו- 0 לבניה מתחת לכניסה הקובעת לבניין, קו בניין לכיוון מערב – יהיה כמסומן בתשריט, קו בניין לכיוון דרום – 3 מ'.
- ג. המבנה הקיים במגרש א/404, העצים הקיימים במגרש זה למערב הבניין לשימור ולאורך רח' מעלה הצופים, המסומנים בתשריט ישומרו. בנוסף ישומרו העצים לאורך הגבול הצפוני של מגרש א/404 כמסומן בתשריט. המבנה לא ישונה, העצים לא יעקרו ולא ניתן יהיה לכרתם אלא באישור מהנדס העיר ולאחר היוועצות בגורמים המקצועיים לעניין זה.
- ד. המבנה שייבנה במגרש א/404 יהיה מבנה מדורג כלפי רחוב המלך ינאי. גובהו של מבנה זה לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים בחזית המגרש לרחוב מעלה הצופים כשהקומה השלישית תיבנה בנסיגה של 2.5 מ'.
בנוסף לכך ניתן יהיה לבנות יציאות לגג ומרתפים המיועדים לחנייה ו/או צמודים לדירות בהתאם לתכנית רג/340 על תיקוניה
מפלס הכניסה הקובע לבניין יקבע בהתייחס לרחוב מעלה הצופים.
תאופשר כניסה לרכב למגרש א/404 גם מרחוב המלך ינאי, בצד זה של המגרש ניתן היה לבנות מפלס חנייה שתקרתו אינה גבוהה מ- 2.4 מ' נטו.
מפלס הכניסה הקובע לבניין במגרש א/404 יהיה מפלס הכניסה למבנה הקיים שיועד לשימור.
- ה. מאחר והמגרשים בתחום התכנית משופעים – כל חלל הגובל בקרקע לאורך פאה אחת שלמה לפחות, ולא יותר משתי פאות מפאותיו פונות לאוויר החוץ – יחשב כמרתף.
- ו. במגרש א' 404 ג' – הואיל והמבנה מדורג ומשתרע בחלקו על מדרון מתחת לרחוב מעלה הצופים עד רחוב המלך ינאי, ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים הרשומים בטבלה כשטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובע לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובע לבניין – בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על הרשום בטבלה.

- ז. במגרש 404 ב' – תותר הקמת מרתפים שאינם בהיקף המבנה הקיים והכניסה אליהם איננה מתוך המבנה הקיים, דהיינו תותר הקמת מרתף עם כניסה נפרדת.
- ח. מרתף או מפלס לצרכי חנייה במגרש 404/ג מותר שייבנה עד לגבולות המגרש, ובלבד שתקרת החניה תהיה מכוסה בשכבת אדמה גננית בגובה 0.30 מ' לכוון רח' המלך ינאי ו-1 לכיוון רח' מעלה הצופים או מגרש גובל לגינון וצמחייה, ההנחיה מתייחסת לתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין.
- ט. השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו על פי תכנית רג/340/ג/3.
- י. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן בעת הוצאת ההיתר ולא פחות מ-2 מקומות חניה לדירה, לפי הגדול מבין השניים.
בחניון הבניין תתאפשר חניה לאורחי הדיירים וזאת כדי להפחית מעומס החניה ברחוב.
- יא. חדר שנאים, אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות, ימצא בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתף תת קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל ועל פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמת גן. שטחי חדר השנאים שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי השרת המותרים. מיקומו הסופי של חדר השנאים יאושר על ידי מהנדס העיר.
- יב. תוכנית זו ממצה את כל ההקלות בשטחי הבניה, וכל בקשה להקלה נוספת בשטחי הבניה מהווה סטייה נכרת.
- יג. תותר זכות מעבר למעבר להולכי רגל ורכב במגרש 404/ג מפלס מרתף החניה לחלקה 776 בגוש 6127 כמסומן בתשריט.

טבלת זכויות בניה

12

מצב קיים – עפ"י תכניות רג/340, רד/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/340/ג/21

מספר גוש	מספר חלקה	סה"כ שטח מגרשים במ"ר	יעוד	שטחים עיקריים באחוזים (ראה הערה ב')		שטח שרות במ"ר		קווי בניין			מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	הערות	
				מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	קדמי	צדדי	אחורי				
6127	404	68	הפקעה לדרך מגורים א'	+ 44%	40%	לא	לפי	5	4	5	2 יח"ד לדונם (4)	2	ראה הערות הטבלה	
		2259		18.5%	מ- 27%	נקבע	היקף הבית							
				160 + מ"ר	משטח המגרש (244 מ"ר)									
				חדרי גג (1572 מ"ר)										

- הערות: א. השטח העיקרי עוגל למ"ר שלמים.
ב. לתכנית במצב הקיים ניתן לבקש ולקבל הקלות בשטח על פי חוק. בהתאם לסעיף 62 (א) (9) לחוק התכנון והבניה, כלהלן:
6% - הקלה לשפור התכנון
5% - עבור מעלית
2.5% - הקלה לקומה נוספת
סה"כ 18.5% שהם 418 מ"ר (מעוגל למ"ר שלמים).
ג. ניתן לאשר על פי תכניות תקפות 40 מ"ר לחדר על הגג עבור 4 יח"ד המותרות במגרש הם 160 מ"ר.

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/מק/1290
דף מס' 5 מתוך 7

ד. בהתאם לתכנית רג/340 סע' 162 ניתן להוסיף דירות מדרון ששטחן 40% משטח קומת הקרקע המקסימאלית האפשרית שהיא 27% משטח המגרש – סה"כ תוספת של 244 מ"ר = 2259 מ"ר X 27% X 40%
ה. בהתאם לנ"ל סה"כ שטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת לבניין הוא:
1816 מ"ר = 244 + 160 + 418 + 994

מצב מוצע

הערות	מספר קומות	מספר יח"ד במגרש	קווי בניין			שטח שרות במ"ר (ראה הערה ד' בקיים)		שטחים עיקריים באחוזים (ראה הערה ד' בקיים)		סה"כ שטח מגרשים במ"ר	מספר מגרש	אזור
			אחורי	צדדי	קדמי	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין			
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	א 404	דרך חדשה
	2 ועוד קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה של הבניין לשימור	2	נמסומן בתשריט			225	100	120	310	1092	ב 404	מגורים א'
ראה הערות לטבלה	3 + ע' מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין ועוד 5 קומות מעל מרתף מתחת לכניסה הקובעת לבניין	12				1200	1100	786	600	1167	ג 404	
						1425	1200	1816		2327		סה"כ

הערות:

- א. במגרש 404 ג' – הואיל והמבנה מדורג ומשתרע בחלקו על מדרון מתחת לרחוב מעלה כצופים עד רחוב המלך ינאי, ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות הרשומים בטבלה כשטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין – בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים ושטחי השירות לא יעלה על הרשום בטבלה, הכניסה הקובעת לבניין מתייחסת לרחוב מעלה הצופים.
- ב. המצב הקיים והמוצע אינו כולל את זכויות הבניה למחסנים דירתיים עפ"י תוכנית רג/340/ג'15.

13. **יחס לתכנית המתאר:** על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. התכנית תהיה בהתאם לתכנית רג/340/ג/17.
- הוראות תכניות מפורטות החלות על שטח התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו יישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
14. **הוראות רישום:**
- א. השטחים הכלולים בתכנית מיועדים לחלוקה מחדש. המגרשים החדשים ירשמו על שם הבעלים עפ"י הסכם שיערך ביניהם ובהתאם להוראות סעיף 25 פרק ג' סמן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 - ב. מגרש 404 א' ירשם על שם עיריית רמת גן.
 - ג. תרשם זכות מעבר להולכי רגל ורכב במפלס מרתף החניה במגרש 404/ג' לטובת חלקה מס' 776 ברוחב של 4 מ' כמסומן בתשריט.
15. **שימור:**
- א. המבנה הקיים במגרש 404/ב מיועד לשימור, מבנה זה לא ישונה אלא באישור מהנדס העיר
 - ב. העצים הקיימים במגרש 404/ב והעצים לאורך הגבול הצפוני של מגרש ישומרו. עצים אלה לא יכרתו ולא יעקרו אלא באישור מהנדס העיר לאחר היוועצות בגורמים המקצועיים לעניין זה.
 - ג. לא תותר תוספת בניה לחזיתות המבנה הקיים או הגג, תשמר השפה הארכיטקטונית של הבניין הקיים לרבות חומרי הגמר
 - ד. תוספת הבניה במפלסי המרתף תתוכנן כך שתהיה בהתאמה עם עיצוב המבנה הקיים
 - ה. תנאי להיתר בניה לקומות המרתף למגרש 404/ב יהיה אישור האדריכל העיר.
- הועדה המקומית תרשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
16. **היטל השבחה:**
17. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק

תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/מק/1290
דף מס' 7 מתוך 7

חתימות:

פנינת צדקה (1995) בע"מ
מעלה האופנים 19 ר"ג

חתימת עורך הבקשה:

חברת צדקה 6127
חלקה 404 בע"מ
ח.פ. 6-017891-01

חתימת יוזם הבקשה:

חברת צדקה 6127
חלקה 404 בע"מ
ח.פ. 6-017891-01

חתימת בעל הקרקע:

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

ועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
לשירות הבניה מס' ר"ג/מק/1290
מס' סעיף 108(ג) לחוק
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
26/1/04 29/3/04
בישיבתה מס' 2004 ביום 14/12/04

חתימת הועדה המקומית:

20.6.06
כ"ב