



מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת מס' ר"ג/מק/1180 שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62 א' (א') (9)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ר"ג/מק/1180 שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג/340 על כל תיקוניה.
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.
3. המקום : מחוז - תל אביב
נפה - תל אביב יפו
עיר - רמת גן
גוש - 6145
חלקה - 167
כתובת- רח' מיכאל 5
4. גבולות התכנית : מזרח- גוש:6186 מגרשים מס' 1 א' ו-ב' (לפי רג' ב"מ/1078/25 דרום-חלקה 1072, צפון- חלקה 1117 בגוש 6145, מערב- רח' מיכאל
5. מגיש ויוזם התכנית : ש. ניסים אלדו קבלני בנין בע"מ, רח' בעל שם טוב 6 ר"ג.
6. בעלי הקרקע : ב"כ הבעלים עו"ד אברהם פסי דרך פ"ת 53 ת"א טל:6776549
7. שטח התכנית : 506 מ"ר
8. עורך התכנית : אדר' מונוס ויסנברג וצבי כספי, רח' הרצל 75 ר"ג טל: 6733752
9. מסמכי התכנית : א. 4 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון"
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 להלן "התשריט"
10. מטרת התכנית : א. לשנות גובה הבנין מ-3 קומות מעל ק"ע מפולשת וחדרי יציאה לגג ל-3 קומות + קומה רביעית חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.
ב. זכויות הבניה יהיו ללא שינוי בהתאם לזכויות בניה הקיימות המותרות ערב הגשת תכנית זו לרבות ההקלות.
סה"כ שטח עיקרי : 640.00 מ"ר
סה"כ שטח שרות על קרקעי : 230.00 מ"ר
שטח שרות תת קרקעי : 445.00 מ"ר
מס' יח"ד : סה"כ 8 יח"ד.
כמפורט בטבלת זכויות בניה.

מצב מוצע										
מספר קומות	שטח שריון		יח"ד	שטח עיקרי		שטח במ"ר	יעוד	מגרי מס'	מ"ר	מ"ר
	מחוזת לקרקע	מעל הקרקע		קומה	עמודים					
+ ק. 3 ד. ק. 1 חלקית מעל קומת עמודים	445 (100%)	** 230.00	2	164	א'	445	מגורים	1	164	164
			2	164	ב'					
			2	164	ג'					
			2	148	ד'					
קומת עמודים	445	230.00	8	640		506		2		

* שטח קומה ד' 148 מ"ר מהווה 90% משטח קומה ג' .
 ** שריון על קרקע
 אינו כולל ק' מפולשת הפנויה ממבנים ו- מרפסות לא מקורות
 כמו כן אינו כולל 12 מ"ר עבור ח. מדרגות בכל קומה (סה"כ 48 מ"ר)
 בהתאם רג' / 12/340// טעיף 6 ב'
 שטח עיקרי
 כולל 12 מ"ר עבור חדר מדרגות בכל אחת מן הקומות ע"פ רג' / 12/340// טעיף 6 ב'

טבלת זכויות בנייה

מצב קיים ע"פ מתאר ר"ג/340 על כל תיקונייה									
מספר קומות	יח"ד	שטח במ"ר		שטח במ"ר	יעוד	חלקה מס'	גוש	מ"ר	מ"ר
		שריון על קרקע	שריון מעל קרקע						
+ ק. 3 + חדר יציאה לגג	9	445 (100%)	לא נקבע	534 = 120% הקלות	445	61	167	6145	61
ק. 3 + ד. ע.	9	445		640		506			מ"ר כ

הקלות: * 5% (מעלית) + 6% (שיפור דירור) + 2.5% (קומה נוספת) = 13.5%

11. הוראות התכנית: א. תותר הקמת בנין בן 3 קומות + קומה רביעית חלקית מעל קומה מפולשת ומעל מרתף המכיל 8 יח"ד.
זכויות הבניה כדלהלן:
שטח עיקרי (כולל 2 חדרי יציאה לגג) - 640.00 מ"ר
שטח שרות על קרקעי כמפורט בעמ' 2 - 230.00 מ"ר
שטח שרות תת קרקעי - 445.00 מ"ר

ב. חלוקת זכויות בניה של שטח עיקרי 640 מ"ר:
עמודים
ק. א' - 164 מ"ר
ק. ב' - 164 מ"ר
ק. ג' - 164 מ"ר
ק. ד' חלקית - 148 מ"ר המהווה 90% משטח קומה ג'.

ג. התכנית ממצה את כל ההקלות בנוגע לזכויות הבניה להלן פרוט:
5% בגין מעלית, 6% לשיפור הדיור, 2.5% (קומה נוספת) סה"כ 13.5%.

ד. השטחים העיקריים כוללים אותו שטח של חדר מדרגות עד 12 מ"ר לכל קומה מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תכנית מתאר ר"ג 340/ג'. סעיף 6 ב'.

12. שטחים לצרכי : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ציבור רמת גן כחוק.

13. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

14. גביית הוצאות : א. הוצאות התכנית יגבו מהבעלים ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם יקבע ע"י הועדה הוועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

15. כפיפות : התכנית כפופה להוראות תכנית ר"ג/340 על כל תיקוניה כל עוד לא שונתה ע"י תכנית זו.

16. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה מבעל הנכס היטל השבחה ע"פ החוק.

חתימת היוזם וב"כ הבעלים

אלדו קבלנו בנין בע"מ
ע"י מנהל הקמה ששון נסים
בע"מ ש"מ/ר"ג
ט.ל. 6798863

חתימת עורך התכנית

משרד אדריכלות

כספי ויסנברגר

מ.ר. 37512

הרצל 75, ר"ג, ט.ל. 6737510

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רמת-גן
אישור תכנית מס' 1180/24/7
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
כשייכיה מס' 99007 כיום 28.3.99
מנהל הועדה _____
יו"ר הועדה _____

חתימת הועדה המקומית