

27.10.99

מוקדמת מס' 6.....

10/99

מסמך א' הוראות התכנית
מרחב תכנון מקומי רמת גן
תכנית מתאר מס' ר"ג/1189
תכנית איחוד

המהווה שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג/1189 המהווה שינוי לתכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה
2. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
3. מיקום :

מחוז	-	תל אביב
נפה	-	תל אביב יפו
עיר	-	רמת גן
גוש	-	6158
חלקה	-	786,787
רחוב	-	מוצא פינת קדמה
4. מסמכי התכנית : א. דפי הוראות להלן "הוראות התכנית" 4 דפים
 ב. גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 להלן "התשריט" כולל חתך בק.מ. 1:200
 ג. נספח לחניה בקנ"מ 1:200
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
6. שטח התכנית : 1,127 מ"ר
7. יוזם התכנית : אפרים בכור רח' ז'בוטינסקי 44 רמת גן טל: 6355539 ומגיש
8. בעלי הקרקע : ב"כ הבעלים אפרים בכור רח' ז'בוטינסקי 44 רמת גן טל: 6355539
9. עורכי התכנית : אדר' מונזס ויסנברגר וצבי כספי מ.ר. 39512 רח' הרצל 75 רמת גן טל: 6733752
10. מטרת התכנית : א. לאחד חלק מחלקות 787 ו-786 למגרש אחד מס' 1 .
 ב. לשנות יעוד מגרש 1 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד לקבוע זכויות בניה כדלהלן:
 יותר בנין בן 4 קומות מעל קומת מפולשת עליונה וקומה מפולשת חלקית תחתונה + 2 דירות גג שיכלול:
 18 יח"ד ודירת מדרון סה"כ 19 יח"ד.
 סה"כ שטח עיקרי על קרקעי 1645.00 מ"ר.
 סה"כ שטח עיקרי תת קרקעי 82.45 מ"ר.
 סה"כ שטח שדות על קרקעי 366.00 מ"ר.
 סה"כ שטח שדות תת קרקעי 609.00 מ"ר.

טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים					
שטח במ"ר	יעוד	חסי' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	חלקה	שטח	חלקה	גוש
997	אזור מגורים מיוחד	1	575	[481 94	מגורים ג' דרך חדשה	787	786	6158
			786			786		
			552	[516 36	מגורים ג' דרך חדשה	786	787	
			787			787		
130	דרך קיימת	2						
1127			1127			1127		סה"כ

ll
מאושרת

טבלת זכויות בניה

מס' קומות	מס' יח"ד	מצב מוצע					שטח במ"ר	יעוד	מגרש מס'
		שטח במ"ר							
		שרות		עיקרי					
		סה"כ	תת קרקעי תחתונה	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי			
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
4 + ק.גג מעל ק.ק עליונה ותחתונה	18 1 דירת שיפוע	975	609	351 15 2 x 7.5) (ממ"ד)	82.45	1405 240 2 x 120) (ד'גג)	997	מגורים מיוחד	1
						130	דרך קיימת	2	
	19	975	609	366	82.45	1645	1127		

ע"פ היתר בניה					
מס' קומות	מס' יח"ד	שטח במ"ר			
		שרות		עיקרי	
		תת קרקעי (ממ"ד, מחסנים מ.טכנים, חניה ח.מדרגות		על קרקעי (ק"ק תחתונה) מ"ר	
		מס' ק"ק	מס' יח"ד	מ"ר	מ"ר
4 ק' + ק"ק תחתונה ועליונה	16 + דירת שפוע	609.00	351.00	82.45 (דירת שיפוע)	1405.00 (141%)* 92.0 (4x23.0) ח.גג
	17	609.00	351.00	82.45	1497.00

* 130% + 11% הקלה (6% לשיפור הדיור + 5% בגין מעלית)

מצב קיים ע"פ חכנית מתאר רג/340 על זל תיקוניה									
מס' קומות	מס' יח"ד ע"פ	שטח במ"ר			שטח במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	חלקה	גוש
		שרות		עיקרי					
		תת קרקעי ע"פ רג/340/ג/6	על קרקעי ע"פ רג/340/ג/3						
4 + ** ק.ע. + חדר יציאה לגג	20 2 עד	997 (עד 100%)	לא נקבע	1296.10 (130%)* 92.00 (4x23.0)	997	מגורים ג'	786	6158	
					1127	דרך חדשה	787		
					130				
	22	997		1388.10	1127				

* כולל 12.0 x 4 מ"ר = 48 מ"ר ח. מדרגות.

** גודל המגרש מעל 600 מ"ר.



11. הוראות בניה : א. לאחד את חלק מחלקות 787 ו-786 וליצור מגרש חדש מס' 1 כמסומן בטבלת שטחים בגוף התשריט.
 ב. יותר בית מגורים בן 4 קומות + קומת גג מעל קומה מפולשת עליונה וקומה מפולשת חלקית תחתונה.
 ג. הבנוי המוצע מהווה מגמה תכנונית בלבד והוא מחייב בעניין קווי בנין וגובה הבניין.
 ד. שטח כ"א משתי הדירות בקומת הגג לא יעלה על 120 מ"ר לשטחים עיקריים.
 ה. דירת הגג תורחק ממעקה הגג הפונה לרח' מוצא 3.00 מ' ומיתר החזיתות הבניין 1.20 מ' (כמסומן בתשריט).
 ו. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ואישור מח' החניה בעיריית רמת גן.
 ז. השטחים ב-2 הקומות המפולשות ירשמו ע"ש בעלי הדירות כדכוש משותף למעט השטחים המפורטים להלן:
 בקומה מפולשת עליונה: שטחם של 4 מחסנים דירתיים ו-11 מקומות חניה.
 בקומה מפולשת חלקית תחתונה: שטחם של 3 מחסנים דירתיים, 14 מקומות חניה ודירה, אשר ירשמו בבעלות פרטית.
12. קווי בנין : קווי בנין - כמסומן בתשריט.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה מבעל הנכס היטל השבחה עפ"י החוק.
14. שטחים לצורכי: השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם ציבור עיריית רמת-גן כחוק.
15. בצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
16. גביית הוצאות : א. הוצאות התכנית לרבות הוצאות בדיקתה ותאומה עם הרשויות, ביצועה ורישומה, יגבו מהבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערך ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.
17. כפיפות : התכנית כפופה להוראות תכנית ר"ג/340 על כל תיקוניה כל עוד לא שונתה ע"י תכנית זו.

חתימת הועדה המקומית

חתימת היוזם וב"כ הבעלים

חתימת עורך התכנית

מרחב רחוב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1189/65
 התכנית מאושרת מכח סעיף 69(12) לחוק
 תחיל מיום
 יו"ר הועדה המקומית

התכנית
 ת"ת

משרד אדריכלות
 כסטודיוסניגור
 3651
 ת"ת 75 ג' 6737510

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1189/65
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית