

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
 תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1249
 שנוי לתכניות 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 רג/מק/340/ג/11

מוקדמת מס'.....

18.12.02
שם התכנית:

1. שם התכנית: רג/340/ג/3 רג/מק/340/ג/6 רג/מק/340/ג/9 רג/מק/340/ג/11 . שנוי לתכנית מתאר מס' ר"ג/340 רג/340/ג רג/340/ג/1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1249 שנוי לתכנית מתאר מס' ר"ג/340 רג/340/ג רג/340/ג/1 . רג/340/ג/3 רג/מק/340/ג/6 רג/מק/340/ג/9 רג/מק/340/ג/11 .
2. מקום התכנית: מחוז:תל-אביב
 נפה: תל-אביב יפו
 עיר: רמת גן
 גוש: 6128
 חלקה: 85
 רחוב:פרידמן 26 פינת הראשונים 13
3. שטח התכנית: 900 מ"ר
4. גבולות התכנית: צפון - רחוב פרידמן
 מזרח - חלקה 795,794 בגוש 6128
 מערב - רחוב הראשונים
 דרום - חלקה 448 בגוש 6128
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).
6. מסמכי התכנית: א) 3 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".
 ב) תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 להלן "התשריט" הכולל נספח בנוי.
 כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
7. יוזם ומגיש התכנית: צימברקוף יצחק - ע"י עו"ד שמואל בכור
 בלכר אוסקר - ע"י עו"ד שמואל בכור ת.ד. 20084 ת"א
 מיקוד 61200 טל' 6858080 פקס 6859090
8. בעלי הקרקע: צימברקוף יצחק - ע"י עו"ד שמואל בכור
 בלכר אוסקר - ע"י עו"ד שמואל בכור ת.ד. 20084 ת"א
 מיקוד 61200 טל' 6858080 פקס 6859090
9. עורך התכנית: אדר' מועלם דניאל
 רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל. 6050847 פקס 6020590
10. מטרת התכנית: א) שנוי ליעוד מאזור מגורים ג לאזור מגורים מיוחד.
 ב) קביעת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד לבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף בתוספת חדרי יציאה לגג. סה"כ 10 יחידות דיור.
 סה"כ שטח עיקרי 1,012 מ"ר
 סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת 414 מ"ר.
 סה"כ שטח שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת 486 מ"ר .
 ג) קביעת קווי בניין, הוראות בנייה ותנאים למתן היתר.

11. הוראות התכנית: א) זכויות הבניה יהיו כמפורט במטרות התכנית ובטבלת זכויות הבניה.

ב) גובה הבניין 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף בתוספת חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח 23.0 מ"ר כ"א ושטח חדר היציאה לגג יכלול במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

ג) מספר יחידות הדיור יהיה 10. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומות המגורים לקומת הגג באופן שניתן יהיה לבנות דירה אחת בשטח שלא לפחת מ-75 מ"ר שטחים עיקריים במקום חדרי יציאה לגג. במקרה זה יהיו 11 יחידות דיור וגובה הבנין 6 קומות (קומה שישית חלקית).

ד) גובה קומת כניסה עד 3.50 מ' נטו.

ה) שטח דירה ממוצע עיקרי 92 מ"ר. כל הפחתה משטח זה תהווה סטיה ניכרת.

ו) שטח הלובי לא יקטן מ-70 מ"ר. כל הקטנה משטח הלובי תהווה סטיה ניכרת.

ז) קווי הבניה כמסומן בתשריט.

ח) חומרי הציפוי יהיו מחומרים עמידים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

ט) חניה: 1- כל החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס קומת הכניסה.

2- מס' מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.

3- סדור מקומות החניה הינו מנחה בלבד וכל שינוי בו לא יהווה שינוי לתכנית.

י) מרתף: 1- סה"כ קומת מרתף אחת.

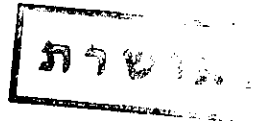
2- קומת המרתף תותר עד גבולות המגרש.

3- גובה קומת מרתף עד 3.10 מ' נטו.

4- המרתף יהיה משוקע מגובה המדרכה לפחות ב-50 ס"מ לצורך גינון ושתילת עצים בוגרים וזאת עפ"י תכנית פיתוח שתוגש.

5- המרתף ישמש לחניה, חדר מדרגות, מתקנים טכניים ומחסנים.

יא) מחסנים לדירות בשטח 6.0 מ"ר כ"א יותרו במרתף בלבד יוצמדו לדירות וירשמו כשטח שירות.



טבלת זכויות בניה

מצב קיים לפי רגט 340/ג 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג רגט 340/ג								
מספר מגרש	מספר חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	ייעוד	מספר קומות מעל ק"ע	מספר יחידות דיור	סח"כ שטח עיקרי (מ"ר) - ב-%	שטח מעל חקרקה (מ"ר)	שטח מתחת חקרקה (מ"ר)
6128	85	900,00	מגורים ג 486,00 מ"ר דרך 414,00 מ"ר	3	10	120% (583,20 מ"ר) + 23,00 מ"ר חדר יציאה לגג רכב דיח ערמה	0	עד 100% (486,00 מ"ר) לא נמסב

מצב מוצע								
מספר מגרש	שטח (מ"ר)	ייעוד	מספר קומות מעל ק"ע	מספר יחידות דיור	סח"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)		
						מ"ר חקרקה	מתחת חקרקה	סח"כ
85	486,00	מגורים סיוחד	+5 * יציאה לגג	11	1012,00 מ"ר	414,00	486,00	960,00
						1972,00		

*ניתן יהיה לבנות דירת גג במקום חדרי יציאה לגג ראה סעיף 11 ג

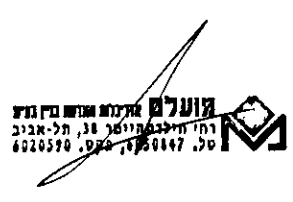
- 12. נספח בנוי: נספח הבנוי מחייב בכל הנוגע לקודי בניין, מס' קומות, גובה הבניין ושטח הלובי כאמור בסעיף 11 ו'.
- 13. הריסה: המבנים המסומנים להריסה ליהרסו כתנאי למתן היתר.
- 14. תנאים למתן היתר: 1- אשור תכנית פתוח ע"י מהנדס העיר.
2- הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- 15. רשום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית רמת גן.
- 16. היטל השבחה יגבה כחוק.
- 17. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תקנות לתכניות מתאר רג/340 על כל תיקוניה. במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית זו לתכנית המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.

- 14. גביית הוצאות תכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות תכנית.
- 15. זמן בצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום אשורה כחוק.

חתימת עורך התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יזם התכנית



כאן באה האשור לענין זה
 שמואל בכור
 עורך-דין ונוטריון
 מס' רשיון 6096
 טל. 6858080

שמואל בכור
 עורך-דין ונוטריון
 מס' רשיון 6096
 טל. 6858080

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ו
 אישור תכנית מס' 1249/נ
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל/לסקר
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב א-א
 חוק התכנון והבניה תשכ"ו 1965
 אשור תכנית מס' 1249/נ
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום 1.11.02
 יו"ר הועדה המקומית

17.12.2002