

מרחב תכנון מקומי רמת-גן  
 תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1288/א  
 שנוי לתכניות מתאר מס' רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג  
 רג/מק/340/ג/6 רג/מק/340/ג/9 רג/מק/340/ג/11 רג/מק/340/ג/17

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' ר"ג/1288/א שנוי לתכנית מתאר מס' ר"ג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג רג/340/ג  
 רג/מק/340/ג/6 רג/מק/340/ג/9 רג/מק/340/ג/11 רג/מק/340/ג/17
2. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב  
 נפה: תל-אביב יפו  
 עיר: רמת גן  
 גוש: 6205  
 חלקה: 109  
 רחוב: אבא הלל 40 ר"ג
3. שטח התכנית: 499 מ"ר
4. גבולות התכנית: צפון - רחוב אבא הלל  
 מזרח - חלקה 108 בגוש 6205  
 מערב - חלקה 648 בגוש 6205  
 דרום - חלקה 94 בגוש 6205
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.  
 (ג) נספח חניה ערוך בקנה מידה 1:250.
7. יוזם התכנית: עמוס ניסנים רח' השופטים 7 הרצליה טל' 054-509987.
8. בעלי הקרקע: פרסיקו תקווה תפחה, סולימה דניאל.  
 רחוב אבא הלל 40 ר"ג.
9. עורך התכנית: אדר' מועלם דניאל  
 רחוב הילדסהימר 38 ת"א טל. 6050847 פקס 6020590
10. מטרת התכנית: (א) שנוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד למעונות סטודנטים בלבד.  
 (ב) קביעת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד לבניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף.  
 סה"כ 21 יחידות דיור כולל דירת אב בית.  
 סה"כ שטח עיקרי 800 מ"ר.  
 סה"כ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת 360 מ"ר.  
 סה"כ שטח שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת 311 מ"ר.  
 (ג) הדירות יישמשו אך ורק להשכרה לסטודנטים. הוראה זו תגובה ברשומה של הערת אזהרה וקביעת ניהול משותף.  
 (ד) קביעת קורי בניין, הוראות בנייה ותנאים למתן היתר.

4.11.2004  
 מקדמת מס' 6

עיריית רמת-גן  
 מחוז תל-אביב  
 31-10-2004  
 מסי מכתב

מחוז תל-אביב  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.9.2004 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 10.10.04

11. הוראות התכנית: א) זכויות הבניה יהיו כמפורט במטרות התכנית ובטבלת זכויות הבניה.  
 ב) גובה הבניין יהיה 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מרתף ללא חדרי יציאה לגג וללא דירות גג. כל סטייה מהאמור בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.  
 ג) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 21 כולל דירת אב בית.  
 ד) גובה קומת כניסה עד 3.50 מ' נטר.  
 ה) במסגרת שטחי השרות המותרים ניתן יהיה לייעד בקומת כניסה ובקומת המרתף שטחים לטובת משתמשי הבית כגון חדר אינטרנט קפיטריה, מקלט, חדר כביסה וכו'.  
 ו) קווי הבניה מעל הקרקע כמסומן בתשריט.  
 ז) בקומת מרתף יותרו קווי בניה עד גבולות המגרש ("אפס"), בתנאי שלא תהיה כל בליטה מעל פני הרחוב ו-או מעל מגרשים גובלים במרווחים שבין גבול המגרש לבין קו הבנין שנקבע מעל פני הקרקע.  
 ח) תותר בליטת מסתור כביסה 0.75 מ' מעבר לקווי בנין צדדים. לא תותר כל בליטה מעבר לקו בנין אחורי.  
 ט) מס' מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף לשימוש למעונות סטודנטים.  
 י) נספח הבינוי יהיה מחייב מבחינת גובה, מס' קומות, קווי בנין ולגבי שאר הנושאים יהיה מנחה בלבד.  
 יא) חומרי הציפוי יהיו מחומרים עמידים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

## טבלת זכויות בניה

מצב קיים לפי								
ראג340 340 340 340 340 340 340 340 340								
מספר גוש	מספר חלקה	שטח חלקה (מ <sup>2</sup> )	ייעוד	מספר קומות מעל ק"ע	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי - ב- (מ <sup>2</sup> )	שטח שירות מעל הקרקע (מ <sup>2</sup> )	שטח שירות מתחת הקרקע (מ <sup>2</sup> )
6205	109	449,00	מגורים ג דרך	5	10*	136% (422,96) + 23,00 סד חדר יציאה לגג רכב דירה ערימה	רא נקבע	עד 100% (311,00) סד
* 6 יחד + 4 יחד בגין הריסה								

מצב מוצע									
מספר מגרש	שטח (מ <sup>2</sup> )	ייעוד	מספר קומות מעל ק"ע	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי (מ <sup>2</sup> )	שטח שירות (מ <sup>2</sup> )			סה"כ שטח שירות + עיקרי (מ <sup>2</sup> )
						מעל הקרקע	מתחת הקרקע	סה"כ	
1	311,00	מגורים מיוחד	6	21	800,00 מ <sup>2</sup>	360,00	311,00	677,00	1471,00
סד דירת אב בית									

**מאושרת**

12. הריסה: המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי למתן היתר.
13. רשום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים בתכנית זו יירשמו על שם עיריית רמת גן.
14. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
15. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תקנות לתכניות מתאר רג/340 רג/340 ג 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 רג/מק/340 ג/17.
16. גביית הוצאות תכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
17. זמן בצוע התכנית: (א) תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. (ב) באם לא תבוצע התכנית כרשום בסעיף א' לעיל יחולו בתחום התכנית זכויות ע"פ תכניות שבתוקף. (ג) "בצוע" ייחשב כהוצאת היתר בניה.
18. תנאי להוצאת היתר: (א) אשר אדריכל/מהנדס העיר לעיצוב הבניין וחומרי הגמר. (ב) רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר שימוש למעונות סטודנטים בלבד. (ג) הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.
19. תנאי לאיכלוס הבנין: (א) תנאי לאיכלוס יהיה קביעת ניהול משותף של הבנין על ידי גוף מיוחד שלא מקרב דיירי הבנין אשר יטפל באופן שוטף בתחזוקת הבנין.

חתימת עורך התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יזם התכנית

משרד התכנון והבניה  
רמת גן  
ת.ד. 2004011  
פ.ד. 2004011

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**מאושרת**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן

ת.ב.ע מס' ר"ג/תכנית מוקדמת מס' 2004011

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 85 מיום 11/7/04

מתוקנת כחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 85 מיום 6/3/04

בישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ ובישיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

נייר הועדה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

מנהלסח' ח' ע' 2004011 \_\_\_\_\_ תאריך 2.11.2004

אודע-ניהול ומידע מסרקענין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אישורה לתוקף צ"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_