

מרחב תכנון מקומי רמת גן  
תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1294  
שינוי לתכניות מתאר רמת גן מס' רג/340 רג/340 ג רג/340 1 רג/340 3 רג/340 6 רג/340  
רג/מק/340/ג 9 רג/מק/340/ג 11 רג/מק/340/ג 609 ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג 17

500 6207

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רג/1294 שנוי לתכניות מתאר רג/340 ג רג/340 1 רג/340 3 רג/מק/340/ג 6 רג/מק/340/ג 9 רג/מק/340/ג 11 רג/מק/340/ג 609 ובהתאם לתכנית רג/מק/340/ג 17.

12,02,07  
מוקדמת מס' 9.....

2. מקום התכנית: מחוז : תל-אביב  
נפה : תל-אביב יפו  
עיר : רמת גן  
גוש : 6204  
חלקה : 524  
רחוב : הפודים 17 פינת רש"י 26 ר"ג

מאושרת

3. שטח התכנית: 501 מ"ר

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה.

5. גבולות התכנית: צפון - חלקה 523 בגוש 6204  
מזרח - חלקה 525 בגוש 6204  
מערב - רחוב רש"י  
דרום - " הפודים

6. מסמכי התכנית: (א) 3 דפי הוראות בכתב להלן "תקנון".  
(ב) תשריט ערוך בקנה מידה 1:250.  
(ג) נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:250.  
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. יוזם התכנית: אפרת ח. השקעות בע"מ.  
רחוב זבוטינסקי 168 בני ברק טל': 6185184 פקס': 6190850

8. בעלי הקרקע: אפרת ח. השקעות בע"מ.  
רחוב זבוטינסקי 168 בני ברק טל': 6185184 פקס': 6190850

9. עורך התכנית: אדריכל מועלם דניאל  
רחוב הילדסהיימר 38 ת"א טל. 03-6050847 פקס'. 03-6020590

10. מטרת התכנית: (א) שינוי ייעוד מאזור יחידה מסחרית לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד לבניין בן 5 קומות + קומה שישית חלקית מעל קומת כניסה ומרתף, הכולל סה"כ 1252 מ"ר שטחים עיקריים ו-740 מ"ר שטחי שרות וסה"כ של 12 יח"ד.  
(ג) קביעת קווי בניין, הוראות בניה ותנאים למתן הייתר.

11. הוראות בנייה : (א) זכויות הבניה יהיו כמפורט במטרות התכנית ובטבלת זכויות הבניה.
- (ב) גובה הבניין 6 קומות (קומה שישית חלקית) מעל קומת כניסה ומרתף.
- (ג) סה"כ 12 יחידות דיור.
- (ד) גובה קומת הכניסה עד 3.5 מ' נטו.
- (ה) שטח דירה ממוצע מינימלי עיקרי 90 מ"ר.
- (ו) קווי הבניה כמסומן בתשריט.
- (ז) תומרי הציפוי יהיו מחומרים עמידים על פי הנחיות מהנדס העיר.
- (ח) חניה : 1- החניה תהיה כולה תת קרקעית.  
2- מסי מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.
- (ט) מרתף : 1- קומת המרתף תותר עד גבולות המגרש.  
2- גובה קומת המרתף עד 3.10 מ'.  
3- המרתף יהיה משוקע מגובה המדרכה לפחות 50 ס"מ לצורך גינון זשתילת עצים בוגרים וזאת על פי תכנית פיתוח שתוגש ותהיה תנאי להגשת היתר בניה.
- (י) הנסיגה בקומה השישית הינה הוראה ארכיטקטונית מחייבת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (יא) תוספת קומה מעל הקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (יב) מחסנים לדירות יותרו במרתף ובקומת הכניסה בלבד, יוצמדו לדירות וירשמו כשטח שירות.
- (יג) תנאי להיתר יהיה אשור חזות הבניין ע"י אדריכל העיר.
- (יד) תותר כניסת כלי רכב דרך חלקה 524 לחלקה 525 כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה לרכב לטובת חלקה מסי 525 תישמר כפי שהינה במצב הקיים. תנאי להיתר הבניה יהיה הבטחת זכות השימוש הנובעת מזיקת ההנאה גם בתקופת הבניה תוך הגבלת זמן שלא תעלה על חודש ימים למניעת השימוש כאמור כתוצאה מביצוע המרתף.

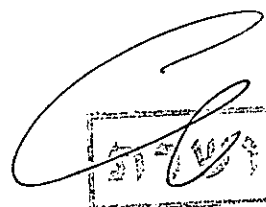
### טבלת זכויות בנייה

מצב קיים לפי רג/340 רג/340/1 רג/340/3 רג/340/6 רג/340/9 רג/340/11 רג/906

מספר גוש	מספר חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	ייעוד	מספר קומות	מספר יחידות מסחריות	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות מעל הקרקע (מ"ר)	שטח שירות מתחת הקרקע (מ"ר)
6204	524	501.00	יחידה מסחרית	1	7	240.00	לא נקבע	עד 100% (501.00) מ"ר

### מצב מוצע

מספר מגרש	שטח (מ"ר)	ייעוד	מספר קומות	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)		
						מעל הקרקע	מתחת הקרקע	סה"כ
524	501.00	מגורים מיוחד	6 מעל ק.כניסה ו-1 ק.מרתף	12	1252.00 (250%)	740.00	501.00	1241.00
								2493.00

  
מאזן שירות

12. נספח בינוי : נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי בניין, מס' קומות וגובה הבניין. לגבי שאר הנושאים מנחה בלבד.

13. הריסה : המבנים המסומנים להריסה ייהרסו כתנאי למתן הייתר.

14. תנאים למתן הייתר : 1- אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר אשר תכלול את שטח המדרכה הגובל עם חלקה 524. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע תכנית הפיתוח.  
2- הריסת המבנים המסומנים להריסה.  
3- אישור אדריכל העיר.

15. הייטל השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות תקנות לתכנית מתאר רג/340 ג על תיקוניה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לתכניות המתאר תכרענה הוראות תכנית זו.  
תכנית זו כפופה לתכנית רג/מק/340 ג/17 אשר הוראותיה גוברות על הוראות תכנית זו.

17. גביית הוצאות תכנית : הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. זמן ביצוע התכנית : תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

19. זכויות מתכלות : באם לא תבוצע התכנית כרשום בסעיף 14 יחולו בתחום התכנית זכויות ע"פ תכניות 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.

חתימת עורך התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יזם התכנית



אפרת ח. השקעות בע"מ

אפרת ח. השקעות בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן	
ת.ב.ע. מס' ר"ג/1294 תכנית מוקדמת	
מס' 21/11/05	מס' 14/11/05
מס' 13/11/06	מס' 9.3.5
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה	
מס' 2003018 מיום 15.11.03	
מיוקמת בהחלטת הועדה המקומית	
בישיבתה מס' 14 מיום 21.11.05	
בישיבתה מס' 9.3.5 מיום 13.11.06	
בישיבתה מס' מיום	
מנהנדס העיר	יו"ר הועדה
דניאל רייך	גילה אנדרון

<b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1294/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.11.2006 לאשר את התכנית.
גילה אנדרון
יו"ר הועדה המחוזית
ד.ע.

13.2.07