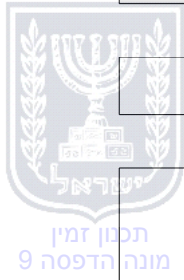


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0534719

שינוי קו בנין- עובדיה 4 רג/מק/1763



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מבוקש להסדיר את קו הבנין הדרומי בבית פרטי ברחוב עובדיה 4. גוש : 6179 חלקה : 133. לפי סעיף 62 א(א)(4).

הסדרת קו הבנין הינה במפלס קומת קרקע בלבד בצידו הדרומי של המבנה ובמידות של 2.6 מ' אורך / 1.20 מ' רוחב ולצורך התאמתו למבנה הקיים, ללא תוספת שטחים עיקריים.

בחלקו, שינוי קו הבנין נכלל בתוך השטח המותר לבניה עד לקו בנין 0 לפי תכנית רג/742 השינוי הינו בקטע קו בנין דרומי, מ-3 מ' לקו בנין 1.82 מ' לצורך התאמתו למבנה הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קו בנין- עובדיה 4 רג/מק/1763

שם התכנית

ומספר התכנית

506-0534719

מספר התכנית

0.657 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 רמת גן
 קואורדינאטה X 183544
 קואורדינאטה Y 662628

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עובדיה 4, הממוקם בין הרחובות רזיאל מכיוון מערב, פרץ ברנשטיין מכיוון דרום ואלוף שדה בכיוון צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	עובדיה	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6179	מוסדר	חלק	133	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/1. הוראות תכנית רג/340 ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/15. הוראות תכנית רג/340 ג/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/15
25/08/1987		3475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/2. הוראות תכנית רג/340 ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/2
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/21. הוראות תכנית רג/340 ג/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/21
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/31. הוראות תכנית רג/340 ג/31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/31
19/11/2012	971	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/36. הוראות תכנית רג/340 ג/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/36
30/01/1997		4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/10. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/10
01/10/1998		4686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/12. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/12

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2005	605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340/ ג/ 19
13/02/2007	1583	5628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 26. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340/ ג/ 26
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 2/ 3. הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340/ ג/ 2/ 3
01/06/1978	1879	2441		כפיפות	רג/ 742



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל אריש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	20/11/2017	דניאל אריש	21/11/2017	נספח בינוי מנחה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/05/2017	דניאל אריש	23/05/2017	תשריט מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	05/07/2017	דניאל אריש	06/07/2017	תרשים התמצאות	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סיגלית ציטרון			רמת גן	עובדיה (1)	4			
	פרטי	שמעון ציטרון			רמת גן	עובדיה (1)	4			sc1808@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עובדיה 4 רמת גן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סיגלית ציטרון			רמת גן	עובדיה (1)	4			
פרטי	שמעון ציטרון			רמת גן	עובדיה (1)	4			sc1808@bezeqint.net

(1) כתובת: עובדיה 4 רמת גן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר	סיגלית ציטרון			רמת גן	עובדיה (2)	4			
חוכר	שמעון ציטרון			רמת גן	עובדיה (2)	4			sc1808@bezeqint.net

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 תל אביב.

(2) כתובת: עובדיה 4 רמת גן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	הדגל העברי	11	077-4420482	077-8832662	architects.da@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יהורם אהרוני	565		פתח תקוה	הרב ריינס יצחק	57	03-9307552	03-9044026	alo88@hotmail.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קטע קו בנין דרומי לצורך התאמה למבנה הקיים. לפי סעיף 62 א (א)(4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קטע קו בנין דרומי מ-3 מ' לקו בנין 1.82 מ' בהתאמה למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

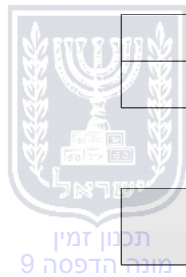
0.657



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי זכויות קיימות. לא כולל הקלות, לא כולל מחסן ולא כולל חדר על הגג/עליית גג	420.48			420.48	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	657	100
סה"כ	657	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	656	100
סה"כ	656	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, גני ילדים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגורים אי'	מגורים אי'
6	5	3 (4)	3 (3)	2 (2)	2	420.48	1	657			
אחורי											
ציד-י- שמאלי											
ציד-י- ימני											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לפי תכנית 3/ג/340.

(2) לא כולל חדר על הגג.

(3) חלק כקו בנין 0 לפי תכנית רג/742.

(4) חלק כקו בנין 0 לפי תכנית רג/742.

קטע מקו הבנין הצידי הדרומי יהיה 1.82 מ' כמסומן בנספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

שינוי קו הבנין יותר לקומת קרקע בלבד. עם הריסת הבניין או חלקה הבניה הבנוי במרווח- יחזור קו הבניין להיות 3 מ' כבתכנית התקפה.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה לרבות שכר טרחה אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומם יחלו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.3 היטל השבחה

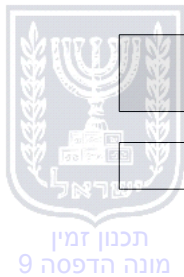
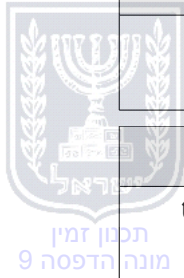
היטל השבחה יגבה כחוק.

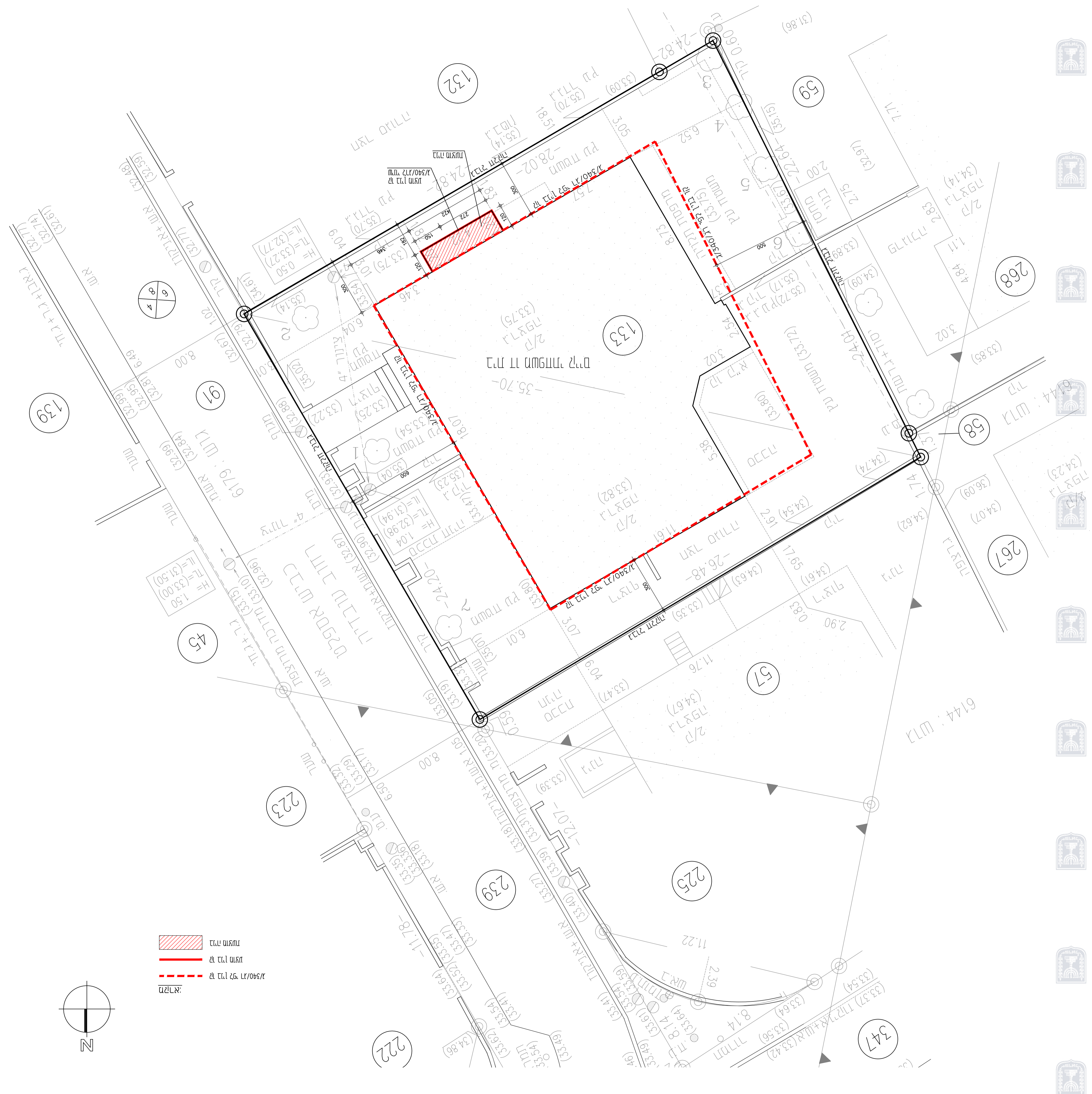
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

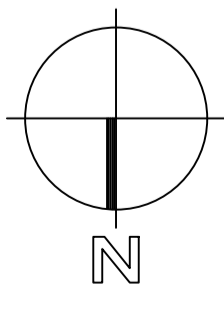
7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי





בנייה מוצעת
 גן מוצע
 גן מוצע לשימוש פרטי/ציבורי
 מקור:



שם:	ד"ר אריאל שרון	מס':	03-9533333
תאריך:	מרץ 2017	מס':	054-3431744
כתובת:	רחוב רמת גן, רמת גן	מס':	054-3431744
טלפקס:	077-8832662	מס':	052-3683253
אתר אינטרנט:	architects.dodgill.com		

מס':	3	שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
מס':	2	שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
מס':	1	שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744
מס':	1	שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

שמות ודדוקציות:

זוהרות מוסד מוסדות:

תאריך: 21/11/2017

שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

מדידת המרחק בין הנקודות:

שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

שם:	מסלול מים	מס':	054-3431744
שם:	מסלול חשמל	מס':	054-3431744
שם:	מסלול גז	מס':	054-3431744

השם הרשמי של הפרויקט:

תכנית מס: 506-0534719
 שם התכנית: שיי קי ביו-עובדיה 4 רמלה/1763/17

מספר התכנית: 506-0534719