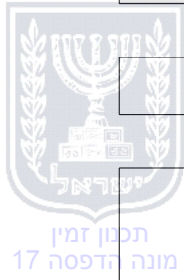


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0344861

רג/מק/1721- נחמיה תמרי 14 - איחוד חלקות.



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
תל-אביב
רמת גן
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. על שתי חלקות יחד היה קיים בניין אחד.
2. ניתן היתר בניה להריסת הבית הקיים והקמת בית חדש ע"פ תב"ע + תמ"א 38. מס' ההיתר 2013369.
3. בהתאם לתכנית רג/340/ג/30 יש צורך בעריכת תב"ע לצורך איחוד חלקות לחלקה אחת.
4. התכנית מציעה איחוד חלקות 1099, 534, (506 מ"ר, 508 מ"ר) למגרש אחד בשטח 1,014 מ"ר ברוטו ו-879 מ"ר נטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/מק/1721- נחמיה תמרי 14 - איחוד חלקות.

ומספר התכנית

506-0344861

מספר התכנית

1,014 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 183821
 קואורדינאטה Y 664831

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחמיה תמרי 14 פינת האמוראים 1,3
 מצפון- רחוב נחמיה תמרי.
 ממערב- רחוב האמוראים.
 מדרום- חלקה מס' 533, נחמיה תמרי 5.
 ממזרח- חלקות מס' 1029, 1031, אלוף הנצחון 16, 18.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	האמוראים	1	
רמת גן	האמוראים	3	
רמת גן	תמרי נחמיה	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	534, 1099	

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

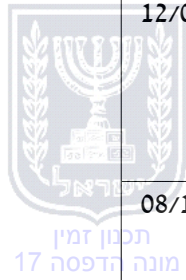
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /2. הוראות תכנית תמא/38 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /3. הוראות תכנית תמא/38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /3
21/02/2016	3656	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /506-0197871. הוראות תכנית תמא/38 /506-0197871 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	506-0197871
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 /ג /1 ממשיכות לחול.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/21 ממשיכות לחול.	5480	1214	12/01/2006
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/340/ג/1/3	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 ממשיכות לחול.	5629	1623	15/02/2007
רג/340/ג/30	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/30 ממשיכות לחול.	6140	237	07/10/2010
רג/מק/340/ג/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול.	4972		15/03/2001
רג/מק/340/ג/11/1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 ממשיכות לחול.	5402	2863	31/05/2005
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/מק/340/ג/21/א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א ממשיכות לחול.	5561	4485	30/07/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 /ג/ 21 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 21 /ב תחולנה על תכנית זו.	6515	1601	17/12/2012
רג/ מק/ 340 /ג/ 3 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 3 /2 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 /ג/ 33	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/33 בתחומה.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 /ג/ 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 38 ממשיכות לחול.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 /ג/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 6 ממשיכות לחול.	4413		28/05/1996
רג/ מק/ 340 /ג/ 9	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/9 בתחומה.	4451		24/10/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מועלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל מועלם		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			06/12/2017	דניאלה פז ארז	17/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/08/2015	דניאל מועלם	29/12/2015		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			קרן ק.ר נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	הארד	3	074-7666777	153-74-7666777	yoav@kere nadlan.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרן ק.ר נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	הארד	3	074-7666777	153-74-7666777	yoav@kerenadlan.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753416		shiri-m@ramat- gan.muni.il
אחר	ב"כ דיירים	חיה רינון		עו"ד חיה רינון	תל אביב- יפו	אבן גבירול	58	03-6969002	03-6953237	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד חיה רינון ב"כ דיירים

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 מועלם	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בנין בע"מ	גבעתיים	זיבוטינסקי	25	03-6050847		dani@moalle md.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021		
כלכלנית ושמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800	09-9700801	info@pazgro up.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
"התכנית הראשית"	התכניות המפורטות בסעיף 1.6

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

איחוד חלקות מס' 1,099 ו- 534 בגוש מס' 6158 למגרש מגורים אחד בהסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

(ב) שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה כמפורט להלן ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע :

- לכיוון צפון, רח' נחמיה תמרי - 3.0 מ', בנוסף תותר בליטה של 1.40 מ' מעל קומת כניסה.
- לכיוון מזרח, רח' האמוראים - 2.0 מ', לא יותרו בליטות מעבר לקו זה.
- לכיוון דרום, צדדי - 3.0
- לכיוון מערב, צדדי - 3.0 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	135	13.31

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
86.69	879	מגורים ג'
100	1,014	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.55	126.52	דרך מאושרת
87.45	881.32	מגורים ד'
100	1,007.83	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים בהתאם לשימושים המותרים ליעוד מגורים ג' בתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	בהתאם להוראות החלות ביעוד מגורים ג' בתכנית הראשית
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים בהתאם לשימושים המותרים ליעוד דרך מאושרת בתכנית הראשית.
4.2.2	הוראות אדריכלות
א	בהתאם להוראות החלות ביעוד דרך מאושרת בתכנית הראשית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
(1)	(2)	3	3	1	(1)	(1)	70	(1)	(1)	(1)	879	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
											135	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
- (2) - קו בנין קדמי לרחוב נחמיה תמרי- 3.0 מ' (תותר בליטה 1.40 מ' מעל קומת כניסה)
 - קו בנין קדמי לרחוב אמוראים- 2.0 מ' (לא תותר בליטה מעבר לקו זה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

שינוי קווי הבניין, חריגה מהם או בליטות מהם בהתאם ולמעט האמור בתכנית זו, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס 4 ולתעודת גמר יהיה גמר רישום החלוקה החדשה במרשם המקרקעין בהתאם לטבלת ההקצאות ולפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטח המיועד לצרכי ציבור ירשם על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך שלוש שנים מיום אישורה בחוק.

