

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0238287

רג' /1255 /2 /ה' - החולה 12 תוספת יחידות דיור

תל-אביב

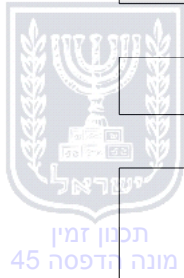
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2017

להפקיד את התכנית

07/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

על המגרש קיימת תב"ע מאושרת המתירה הקמת מגדל בן 64 יחידות דיור.
התכנית מבקשת הוספת 22 יחידות דיור ותוספת זכויות בניה למרפסות בגין יחידות אלו.
התכנית כוללת שתי כיתות גן ילדים בקומת הקרקע בתוספת זכויות עבורם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רג/1255/2 ה' - החולה 12 תוספת יחידות דיור

506-0238287

מספר התכנית

1.230 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 184445

קואורדינאטה Y 663224

1.5.2 תיאור מקום

ממערב למגרש - רחוב החולה (חלקה 611)

מצפון וממזרח למגרש - שצ"פ (חלקה 684)

מדרום למגרש - מגרש מגורים (חלקה 637)

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	החולה	12	

נווה יהושע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6181	מוסדר	חלק		638, 684

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

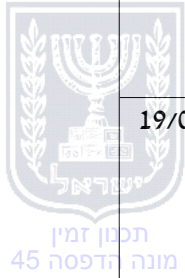
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1255/2 ב	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/4/2 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2 א. הוראות תכנית תמא/4/2 א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
רג/1255/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1255/2 ממשיכות לחול.	5306	3177	21/06/2004
רג/1255/2 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1255/2 ב ממשיכות לחול.	6486	458	22/10/2012



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				דוד זרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד זרחי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		06/02/2018	דוד זרחי	18/03/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	15/03/2018	אבירם אגאי	19/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/08/2016	דוד זרחי	29/08/2016		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			רסקו מגורים בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606864	

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו מגורים בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606864	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				רסקו מגורים בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606864	

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	150	03-5223111	03-5223588	david@zarhy.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	דניאל שטרן	475		ראשון לציון	ברקת	51	03-9622524	077-5502248	dashmed@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הגדלת מספר יחידות דיור עד ל-86 ותוספת זכויות בניה למרפסות בגין יחידות אלו. הקמת 2 כיתות גן ילדים בקומת הקרקע בתוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 22 יח"ד.
2. תוספת זכויות עבור 2 כיתות גן ילדים.
3. שינוי בקווי בניין.
4. הוספת שטח לגזוזטראות ל-22 הדירות הנוספות.
5. הגבהת הבניין.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,229	100
סה"כ	1,229	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,229.04	מגורים ד'
100	1,229.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. שתי כיתות גן ילדים.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת בניין מגורים של 86 יח"ד, עד 22 קומות טיפוסיות וקומה טכנית על הגג, מעל קומת קרקע בגובה עד 6 מ'; וכן שתי קומות מרתף למענה לתקן החניה, צרכים טכניים ומחסנים לדיירים. 2. בקומת הקרקע יוקצו 280 מ"ר לשתי כיתות גן ילדים. תכנון הגנים יותאם לדרישות משרד החינוך. 3. לגני הילדים תוצמד חצר בהיקף של 350 מ"ר שתהיה כולה בתחום המגרש. הכניסה לגנים תהיה דרך החצר הצמודה, מהשטח הציבורי הפתוח הסמוך. מיקום וגיאומטריה של החצר על כלל מרכיבה ומיקום הכניסה יהיו על פי הנחיות משרד החינוך ועיריית רמת גן. 4. שטח גני הילדים ושטח חצר הגנים, המצויים בקומת הקרקע והיקפם בהתאם לסעיפים הנ"ל, מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 5. 20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות אשר סך שטחן כולל ממ"ד יהיה עד 80 מ"ר. 6. שטחי השירות כוללים מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים לדיירים, ממ"דים או ממ"קים, וכל חדר טכני הנדרש לתפקוד נאות של הבניין. 7. שטח קומת הגג הטכנית לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה. 8. בקומות המגורים תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. 9. תתאפשר הקמת מועדון דיירים. 10. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת. 11. יותרו מחסנים דירתיים אשר יוצמדו קניינית לכל דירה באחת משתי האפשרויות הבאות: א. מחסן בשטח עד 10 מ"ר בקומת המרתף. ב. מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקומות המגורים, אשר יהא ללא קיר חיצוני והכניסה אליו תהיה מחדר המדרגות או הלובי הקומתי, ולא מתוך הדירה. 12. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה לרבות תוספת שטחי שירות בגין קומה זו לצורך עמידה בתקן החניה בזמן הוצאת ההיתר, והדבר לא יחשב סטייה ניכרת. 13. חומרי גמר יהיו קשיחים- אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית, גרנוליט ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1) 2				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
2	3	6	3	(1) 2							60	220	1230	1	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2	3	6	3	22	(4) 82	(3) 86		4540		3542	(2) 8158	1230	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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) בקומת הקרקע ובהתאם לצורך גם בקומה הראשונה.
- (2) במסגרת תכנית זו נוספו 308 מ"ר עבור שטחי מרפסות ל 22 יחידות הדיור הנוספות, תוך הבטחת שמירה על ממוצע של 14 מ"ר מרפסת לכלל יחידות הדיור. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- (3) 20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות אשר סך שטחן כולל ממ"ד יהיה עד 80 מ"ר.
- (4) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה והפיתוח בתחום התכנית כולה יבוצעו לפי ת"י רלוונטיים לנושא בניה בת קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.
ההתעדה תהיה ברמת 2 כוכבים לפחות, או עפ"י מדיניות הועדה המקומית בענין - לפי המחמיר מביניהם.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

בתא שטח מס' 1 תירשם זיקת הנאה בשטח של 50 מ"ר לטובת ציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט מצב מוצע.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

תנאים למתן היתר בניה :
קבלת אישור פקיד היערות לתכנית לשילוב עצים קיימים שאינם לכריתה בתחומי המגרש, בהתאם לחו"ד אגרונום. התכנית תתייחס למהלך הבניה ולמצב הסופי.
תנאים למתן היתר אכלוס :
מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.

6.5**סטיה ניכרת**

הוספת קומות, יחידות דיור, שינוי קווי הבנין והוספת שטחי בניה מעבר למפורט בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.6**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון.
1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית אישור רשות תעופה אזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.7**רישום שטחים ציבוריים**

השטחים הציבוריים שייבנו בתא שטח 1 ירשמו ע"ש העירייה.

6.8**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ובכלל זה התאמת קומת הקרקע לתכנון אופטימלי של גני הילדים וחצריותיהם.
2. אישור תכנית פיתוח למתחם ויישום המלצות אדריכלית העיר לנושא פיתוח הסביבה הקרובה



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	לרבות המבנים הסמוכים, המעברים והשטחים הפתוחים. 3. אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה מכוח תכנית רג/1255/2 ב. 4. היתר לפיתוח השצ"פ יצא לכל המאוחר עם היתר הבניה למבנה המגורים. 5. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לגני ילדים ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין וחצר צמודה לצרכי גני הילדים.
6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	1. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום תצ"ר וזיקות הנאה במרשם המקרקעין. 2. תנאי לאיכלוס מבנה המגורים יהיה מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה לפי החוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית וזכויות הבנייה על פי תכנית זאת, ניתנות לתקופה של 20 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

