

מאושרת

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
11	3. יעודי קרקע ושימושים
12	4. טבלת זכויות והוראות בניה
13	5. הוראות נוספות
14	6. ביצוע התכנית
15	7. אישורים ותתימות

שדרות הילד 4, ר"ג

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רג/מק/1387

שד' הילד – תוספת יחידות דיור

תל אביב

מחוז

רמת גן

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

הגדלת ספר יחידות הדיור בבניין מגורים ללא תוספת שטחים עיקריים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביבתכנית מס' רג/מק/1387**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שד' הילד – תוספת יחידות דיור
שטח התכנית	1.2	561 מ"ר
מהדורות	1.3	מילוי תנאים להפקדה
		שלב
		מספר מהדורה
		4
		תאריך עדכון
		10.08.2006
סיווג התכנית	1.4	תכנית מפורטת
		סוג התכנית
		סוג איחוד
		וחלוקה
		מוסד התכנון
		המוסמך להפקיד
		את התכנית
		אופי התכנית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
- 182/490 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 665/980 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום
שד' הילד 4 רמת גן
מצפון: חלקה 318 בגוש 6127
מדרום: חלקה 323 בגוש 6127
ממזרח: חלקה 110 בגוש 6127
ממערב: חלקות 480, 479 בגוש 6127
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית רמת גן
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב רמת גן
שכונה מרכז העיר 1
רחוב שדרות הילד
מספר בית 4
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	321	לא רלוונטי.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 תכנית מתאר של ר"ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2591	27.12.79
רג/340/ג הכללת מרפסות בסה"כ אחוזים	שינוי		2651	14.8.80
רג/340/ג/1 בני על גגות	שינוי		3181	29.3.85
רג/340/ג/3 מרתפים	שינוי		4047	8.10.92
רג/מק/340/ג/6 הקטנת מגרש מינימלי	שינוי		4413	28.5.96
רג/מק/340/ג/9 יח"ד להריסה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג/11 הקלות ודירת גג	שינוי		4957	04.02.01
רג/מק/340/ג/17 משמורת מים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמורת המים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5203	7.7.03
רג/מק/340/ג/19 חדר מדרגות שטח שירות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שטחי שירות, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5462	27.11.05
רג/340/ג/21 חדרי יציאה לגג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5480	12.1.06
רג/340/ג/15 מחסנים דירתיים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מחסנים דירתיים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/340/ג/21/א חדרי יציאה לגג – העברת זכויות בין קומות	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5516	6.04.06 (אושר למתן תוקף)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רן בלנדר	10/08/06		16		מחייב	חוראות התכנית
		רן בלנדר	10/08/06	1		1:250	מנחה	נספח בינוי עקרוני

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 החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
sofferb@012.net.il	03-6736053	052-5239922	03-6737647	לאן 29, ר"ג			46290342 48239248	יחזקאל סופר יחזקאל בן-צור		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
sofferb@012.net.il	03-6736053	052-5239922	03-6737647	לאן 29, ר"ג			46290342 48239248	יחזקאל סופר יחזקאל בן-צור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								פרטיים		

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכלי
mail@blander.co.il	03-6868003	050-8575716	03-6236151	הארבעה 21 ת"א		78462	58416918	רן בלנדר	אדריכל	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-11 יח"ד, המותרות עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/6 ל-20 יח"ד. זאת ללא תוספת שטחים עיקריים.
 2. השטחים העיקריים ממצים זכויות בניה על פי תכניות מתאר: רג/340, רג/340/ג, רג/מק/340/ג/11, רג/340/ג/15, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/21.
 3. סה"כ מוצע להוסיף 9 דירות כמפורט להלן:
 - א. 5 דירות מוצע להוסיף במסגרת נפח הבניין שלגביו ניתן היתר בניה ע"י פיצול 5 דירות גדולות בקומות 1,2,3,4,5 לדירות קטנות יותר.
 - ב. 4 דירות נוספות מוצע להוסיף בקומה השישית שניתן להקים עפ"י תכנית רג/340 במסגרת החלטת ועדה מקומית מכוח היותו מגרש פחות גודל.
 4. ליחידות הני"ל יתווספו 4 דירות בגין הריסה עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/9 ו-2 דירות גג עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/11.
- סה"כ מספר יחידות דיור בחלקה – 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.561	שטח התכנית – דונם
	9	26	מגורים – מספר יח"ד
	0	1067	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		לא רלוונטי	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		לא רלוונטי	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		לא רלוונטי	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. יעודי קרקע ושימושים**3.1 מגורים ג'**

אזור מגורים ג' עפ"י תכנית רג/340
אזור מגורים ב' עפ"י נוהל מבא"ת

3.1.1 שימושים

מגורים

3.1.2 הוראות

א. עיצוב הבניין יהיה ללא שינוי מהיתר הבניה הקיים, למעט שינויים לא מהותיים הנובעים מתוספת הדירות עפ"י תכנית זו, אשר יאושרו ע"י אדריכל העיר.

4. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		מרחב/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	מתחת לקניסה	שירות	עיקרי			
**5	3.5	4	**5	2	6+ קומת גג	30-כ מ'	46	26	47%	442.88%	2484.55	769.94	647.61	1067.00			סה"כ
											1222.55	769.94	452.61				שטחי שירות (ללא ממ"דים)
											195.00		195				ממ"דים *
											156.00			156.00			מחסנים
											92.00			92.00			דירות גג
											819.00			819.00			מגורים

* 7.5 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 26 יח"ד = 195 מ"ר

** אושרה הקטנת קו בניין קדמי ואחורי ב-1.40 מ' בקומות שמעל קומת הקרקע (ישיבה 2005018 מתאריך 13.11.2005, בקשה 2005337).

*** דירות גג - 92 = 23 מ"ר X 4 או 50% משטחה העיקרי של דירה בקומה העליונה.

5. הוראות נוספות**5.1 תנאים למתן היתר בניה**

אישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית, הכוללת הדמייה, ע"י אדריכל העיר.

5.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

5.3 הוראות נציבות המים

בהתאם להנחיות בתכנית רג/340/ג/17 תכנית משמרת מים.

5.4 חניה

החניה כולה תת קרקעית.

5.5 שטח עתיקות

החלקה נמצאת בשטח עתיקות. יש לקבל אישור רשות העתיקות קודם הוצאת היתר בניה.

6. ביצוע התכנית**6.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מתן תוקף לתכנית

6.2 מימוש התכנית






5 שנים מיום אישורה

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן <u>1387</u> אישור תכנית מס' ר"ג/מק/1387 מכח סעיף 108(ג) לחוק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 3/12/06 א"י ס. נ. / יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
	18.1.07	ועדה מחוזית
		שר הפנים

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.1.07			46290342	סופר יחזקאל	מגיש התכנית
7.1.07			48239248	בן צור יחזקאל	
5.1.07			46290342	סופר יחזקאל	יזם בפועל (אם רלבנטי)
7.1.07			48239248	בן צור יחזקאל	
				פרטיים	בעלי עניין בקרקע
27/12/06			58416918	אדרי רן בלנדר	עורך התכנית