

5006885

תכנית מס' רג/מק/1408

מאשרת

מבא"ת 2006

Ln m., Csg00

עמוד השער של הוראות התוכנית

22.8.07
2 תכנית מוקדמת מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1408
שינוי קו בנין קדמי בגוש 6143 חלקה 811

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

סוג התוכנית תכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

1- בשל קיום עורק תנועה ראשי בעורף המגרש מבקשים לשנות קו בנין אחורי מ – 5 מ' ל- 3 מ' על מנת להתיצב עם המבנה כמה שיותר בעומק המגרש ולפנות מרחב גינה קדמי עם הפנית הבית לכיוון רחי הסרו דב.

2- גודל המגרש לא מאפשר ניצול אופטימאלי של זכויות הבניה כשלוקחים בחשבון גם שטחים ירוקים(גינה) בתוך המגרש, ולכן תכנית זו באה לאפשר בניית שתי קומות מעל הקרקע ובנוסף עלית גג, במקום המצב המאושר לקומה אחת+עלית גג.

3- בשל קיום עורק תנועה ראשי בדרום-מזרח המגרש הוא דרך הטייסים, ומתוך בדיקה והמלצה של יועץ אקוסטיקה באזור זה תכנית זו באה לאפשר בניית קיר פיתוח אקוסטי בגודל של עד-4.0 מ' בדופן הדרומית של המגרש.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' רג/מק/1408

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רג/מק/1408	שם התוכנית	1.1
557 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3
מהדורה 5	מספר מהדורה	
22.7.2007	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא אחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו

182300-182350 קואורדינטה X
662990-662430 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש לבית דו משפחתי ברמת חן, רמת גן. גבולות:

צפון: גוש 6143, חלקה 829
דרום: גוש 6143, חלקה 828
מזרח: גוש 6143, חלקה 810
מערב: גוש 6143, חלקה 812 ו 835
רמת גן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

רמת גן שכונה רחוב מספר בית
רמת חן
הסרן דב
8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	מוסדר	חלק מהגוש	811	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.1961	י.פ. 896	לענין קו בנין בלבד	שינוי	רג/מא/2
27.12.79	י.פ. 2591	לענין קו הבנין בלבד	שינוי	רג/340
14.8.80	י.פ. 2651	לענין קו הבנין בלבד	שינוי	רג/340/ג
29.3.85	י.פ. 3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג,1, הוראות רג/340/ג/1 תחלנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/1
8.10.92	י.פ. 4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג,3, הוראות רג/340/ג/3 תחלנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/3
16.2.06	י.פ. 5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג,15, הוראות רג/340/ג/15 תחלנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/15
24.10.96	י.פ. 4451	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג,17, הוראות רג/מק/340/ג/17 תחלנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
12.1.06	י.פ. 5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג,21, הוראות רג/340/ג/21 תחלנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/21

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' דינה למפרט	15.2.07	לא רלוונטי	18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' דינה למפרט	15.2.07	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	אדרי' דינה למפרט	5.3.07	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	לא מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש ויזם התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	מקס	מסלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית / יזם התכנית
		054-7571681	03-5716815	רח' הפריגים 10 ת"א	שם רשות מקומית		54296934	חנן אברהם רמי		
		054-4571681	03-5716815	רח' הפריגים 10 ת"א			24561086	חנן אתי		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	מקס	מסלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
מנהל מקרקעי ישראל										
			03-6315049	רח' הסרון דב 8 רמת גן			פלדמן שושנה	00457106		חוכר
			03-6313129	רח' הסרון דב 8 רמת גן			בירנבוים יעקב	4271075		חוכר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4										
דוא"ל	מקס	מסלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
dtempert@zahav.net.il		054-6979000	09-8654808	רח' מוטה גור, 7 נתניה		107344	302040373	דינה למפרט	אדריכלית	
		052-2647718	03-6741012	רח' רימלט 12, רמת גן		256		א.שימעוני	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 שינוי קו בנין אחורי לכיוון דרך הטייסים עפ"י סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 שינוי של הוראות לפי תכנית רג/מא/2 בדבר בינוי ע"י תוספת קומה (שניה) על פי סעיף 62א(א)(5)
- 2.1.3 הגדרת אופן הטיפול בקיר פיתוח אקוסטי המגן לכיוון דרך הטייסים מדרום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי קו בנין אחורי מ-5.0 מ' ל-3.0 מ'.
- 2.2.2 מתן אפשרות לבנית 2 קומות מעל מפלס 0.00 לטובת ניצול הזכויות המתאפשרות מתכנית רג/340.
- 2.2.3 הגדרת אופן הטיפול בקיר הפיתוח הדרום מזרחי של המגרש באופן שידע להגן על המגרש הנדון מהכביש הראשי.
- 2.2.4 ניתן לבנות קיר פיתוח אקוסטי בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה בגבול הדרום-מזרחי של המגרש שלא יעלה על 4.0 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א'

4.1.1 שימושים

לפי תכנית רג/מא/2 (אזור מגורים ת')

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מובה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא העטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
3	3	3	1	2	10.0					עפ"י תכנית רג/מא/2/340 על תיקונה	557	101				מגורים א'		

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית



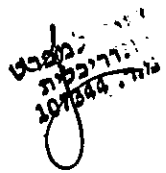
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/07/07			54296934	חנן אברהם רמי	מגיש התוכנית
23/07/07			54296934	חנן אברהם רמי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			00457106 4271075	פלדמן שושנה בירנבוים יעקוב	בעלי עניין בקרע
22/7/07		107344	302040373	למפרט דינה	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
<p>ועדה מקומית</p> <p>ועדה מקומית לעניין רפת-גן מס' 1408/מק בהצדה המקומית החליטה למסור את תכנית בשיבח מ-2004/01/22 מנהל הועדה יו"ר הועדה</p> <p>5.8.07 א"מ כ"ך</p>		

שימו לב! (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדר' דינה למפרט, מס' תעודת זהות 302040373, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1408 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 107344.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ללא _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1408 / 11 / 27

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/12/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

Mr. K
חתימה

256
מספר רשיון

אברהם בן ארי X
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

26-10-92
KILGIB
26-10-92