

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רג/1391

בית שפירא/דב פרידמן

מחוז תל אביב.

מאושרת

מרחב תכנון מקומי רמת גן.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1391 תכנית מוקדמת מס' ר/340 ז' ת' קו"מ</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 2006/013 מיום 6/8/06</p> <p>מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 777 מיום 12/11/07</p> <p>בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>בישיבתה מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

<p>י"ר הועדה תאריך</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' רג/1391</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהליטה</p> <p>ביום 12.11.2007 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה זורון</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p> <p>23.1.08</p>
-------------------------------------	--

על החלקה קיים מבנה מגורים בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד.
על פי תכניות תקפות ניתן לבנות בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג. מסי יח"ד 18 בשטח רצפות עיקרי
942 מ"ר כולל מחסנים דירתיים 6 מ"ר לכל יח"ד וחדרי יציאה לגג בסך 120 מ"ר.
הבניין נבנה בשנת 1935, תוכנן על ידי אדרי' אריה שטרימר, בסגנון הבינלאומי, חזיתות הבניין לרח' שפירא
ודב פרידמן מיועדות לשימור. תיק תיעוד ייערך לפני הוצאת היתר בנייה.
החלקה נמצאת בצומת הרחובות שפירא ודב פרידמן, סמוך לבניינים בני 3-18 קומות.

מחוז תל אביב

תכנית מס' רג/1391

1. זיהוי וסיווג התכנית

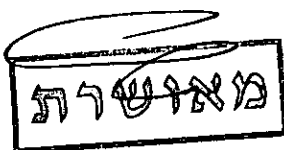
שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	מספר התכנית	
שטח התכנית	0.662 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	25.12.07
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	כן
	האם מכילה הוראות לעניין תכנון תלת מימד	לא
	ועדה מחוזית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ו/ או הרשאות ללא איחוד וחלוקה
	תאור מתאר מקומית ברמה מפורטת	

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
	קואורדינטה X :	רמת גן
	קואורדינטה Y :	665/373
תאור מקום	רשות מקומית	1.5.2
רשויות מקומיות בתכנית	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3
כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה	1.5.4
	רחוב	רמת גן
	רחוב	שפירא 10
	רחוב	דב פרידמן 25
גושים וחלקות בתכנית		1.5.5

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק מהגוש	544	474

הכול 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	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2591	27.12.79
רג/340ג	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/340ג/1	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3181	29.3.85
רג/340ג/3	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4047	8.10.92
רג/340ג/15	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/מק/340ג/17	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340ג/17. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340ג/17.	5203	7.7.03
רג/340ג/21	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/מק/340ג/א/21	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340ג/א/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5561	14.7.06
רג/340ג/29	הוראות תוכנית זו גוברת על הוראות תכנית רג/340ג/29			

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליינזיס	25.12.07		13		מחייב	הוראות התכנית
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליינזיס	25.12.07	1		1:250	מחייב	תשריט
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליינזיס	25.12.07	1		1:250	מנחה בלבד	נספח בניוי וחתכים
		אינג דבורה סטולרסקי	25.12.07	1		1:250	מנחה בלבד	נספח תנועה וחניה

הוראות התכנית והתשריט מחייבים. נספח הבניוי יהיה מחייב לנושא עיצוב הבניין ושימור חזיתות הבניין הפונות לרח' שפירא ודב פרידמן. יותרו שינויים לא מהותיים בעת הוצאת היתרי בנייה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. נספח תנועה וחניה מנחה בלבד למעט טבלת דרישות החניה שבנספח.

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

1.8.1 יזם ומגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר תחם	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית וזים בפועל
saritgalil@gmail.com	03/6739955	050/8486807	03/6737704	רח' שפירא 10 רמת גן.				037683042	גליל שרית	

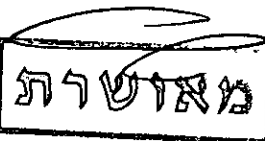
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		050/8680761 050/8486807 050/8680763 050/5200161		רח' שפירא 10 ר"ג רח' שפירא 10 ר"ג רח' שפירא 10 ר"ג רח' שפירא 10 ר"ג			023626617 037683042 0534242 00220138	גליל דוד גליל שרית גליל בתיה גליל עמיר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו .

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amavavi@actcom.co.il mail@fine-arc.com	03/6425668 09/7457452	054/5924499	03/6425668 09/7457450	ת"א. טורצ'יני 4, האודם 6 הוד השרון		00019351 101935	42675710 055888788	לאה שפרבר איל בלייזייס	אד'ר אד'ר
			03/6919161	ת"א. ארלזורוב 184		85632	015608771	איגי דבורה סטולרסקי	מהנדס תנועה
moded@isbutsky.com	03/9603067		03/9607316	מושב חמד 125		542	051662377	יאיר איזבוטסקי	מוד'ר

1.9 הגדרות בתכנית



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
2. קביעת זכויות בניה ומס' יח"ד לבניין מגורים בן 8 קומות מעל קרקע קרקע ומעל 2.5 קומות מרתף כדלקמן:
 - א. סה"כ שטחים עיקריים 1715 מ"ר, שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת 520 מ"ר וסה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 1430 מ"ר.
 - ב. סה"כ 18 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' ושינוי הוראות הבינוי בחלקה מס' 544 לשם הקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל קרקע ומעל 2.5 קומות מרתף.
2. הריסת מבנה המגורים הקיים למעט שתי החזיתות הפונות לרח' שפירא ולרח' פרידמן המיועדות לשימור.
3. קביעת שטח עיקרי שלא יעלה על 100 מ"ר בקומת הקרקע לטובת גלריה/משרד.
4. ביטול הרחבת רח' דב פרידמן.
5. שינוי קווי הבניה ברח' שפירא מ- 4 מטר ל- 3 מטר ובניה בקו בניין 0 לרח' דב פרידמן. בקומת קרקע ובגובה שלא יופחת מ 2.5 מ' קו הבניין יהיה על פי הקיים בפועל.
6. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות בשימור החזיתות.
7. קביעת זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש, לאורך רח' שפירא וכמסומן בתשריט.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לציבור בתחום המגרש, לאורך רח' " דב פרידמן " כמסומן בתשריט.

מאזשרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב מוצע לשימוש	הערות למצב המאושר
שטח התכנית - דונם	0.622	0	0.622	
מגורים ד - מספר יח"ד	18	0	18	
מגורים ד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	942	773	1715 מ"ר	לפי רג/ג/340/15 ניתן להוסיף לכל יחיד 6 מ"ר שטח עיקרי לפי רג/ג/340/21 ניתן להוסיף לכל יחיד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לגג. לא כולל מרפסות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח/מס' חלקה	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה למעבר הציבור	זיקת הנאה למעבר הציבור
מגורים ד	1	V	
זרך	2		
זרך	3		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ד'
4.1.1 שימושים :

1. בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד.
2. בקומת הקרקע אפשרות לבניית גלריה/ מגורים/משרד. לא יותר שימוש לבית הקפה.
3. במפלס קומות המרתף יותר חניה ושימושים עפ"י תכנית מס' רג/340/ג/3.
4. מחסנים בהתאם להוראות תכנית מס' רג/340/ג/15.

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד מערבי	צד צפוני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מעל מפלס 0.0	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע	שטחי בניה (מ"ר)		מסל	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס. תא שטח	מגורים [אפשרות לבנית גלריה, בית קפה, משרד בקומת הקרקע] כולל זיקת הנאה לציבור בשטח של 65 מ"ר.
		קדמי לרח' דב פריזמן	קדמי לרח' שפירא	מתחת לבניסה	מתחת לבניסה הקובעת						שירות	עיקרי				
4.0	4.0	0.00 [הצורה מסי 6]	3.0	2.5	0.00 קרקע +8	34.32	31.5	18	642	2235	1430	520	1715	571	1	
														7	2	דרך
														44	3	דרך
							31.5	18	642	2235	1430	520	1715	622		סה"כ

1. סה"כ השטחים העיקריים כוללים מרפסות מקורות, חדרי יציאה לגג ומחסנים דירתיים.
2. קו הבניין הצפוני יהיה 4 מ' למעט הקטע התחום של הקיר המיועד לשימור.
3. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם ידרש לצורך עמידה בתקן חנייה.
4. זכויות הבנייה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תכנית שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
5. לא ניתן יהיה להוסיף שטחים עיקריים מעבר לקבוע בתכנית זו למחסנים עפ"י תכנית מס' רג/340/15 ולחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מס' רג/340/21.
6. בקומת קרקע ובגובה שלא יפחת מ 2.5 מ' ממפלס הכניסה, קו הבניין יהיה על פי הקיים בפועל.

מאזשרת

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

התנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיו:

- 6.1.1 הכנת תיק תעוד של הבנין .
- 6.1.2 הכנת תכנית לשימור החזיתות הפונות לרח' שפירא ולרח' דב פרידמן על פי דרישתו של אדרי' העיר.
- 6.1.3 אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה בק.מ. 1:100 על ידי אדריכל העיר/מהנדס העיר, שתכלול פירוט פיתוח המדרכות ברח' שפירא ודב פרידמן לרבות נטיעות.
- 6.1.4 אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי אדריכל העיר / מהנדס העיר, הכוללת את שימור החזיתות הבניין הפונות לרחובות "שפירא" ו "דב פרידמן" שיסומנו לשימור ולא תותר הריסתם .
- 6.1.5 הגשת תכנון מפורט של התניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, סימון הפרדה בין חניות למגורים וחניות לשטח המסחר/משרדים בקומת הקרקע לאישור מהנדס העיר.
- 6.1.6 אישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן לנושא המטרדים במהלך הבנייה ולשימושים שיתרו, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים [רעש בלתי סביר מצויד בנייה], התשל"ט 1979.
- 6.1.7 מהנדס העיר רשאי להתנות את היתר הבנייה בהגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית שמבטיחה כי הקמת המבנה המוצע אינה עלולה לגרום נזקים לביניינים הגובלים וכי תכנון המבנה עונה על דרישות התקנים הישראליים.
- 6.1.8 לעת הוצאת היתר הבנייה ייתן יזם התכנית כתב התחייבות לוועדה המקומית, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה, שבו הוא נושא באחריות לכל נזק שייגרם למבנים סמוכים או גובלים עקב הבנייה המוצעת.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ואולם לא פחות מהמצוין בטבלת דרישות חניה בנספח התנועה, כדלהלן: חניה אחת ליחידת דיור וחניה אחת לכל 40 מ"ר משרדים.
- 6.3.2 כל החניות יהיו תת-קרקעיות, למעט חניה תפעולית.

6.4 שטח עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.5 עיצוב אדריכלי

1. **בינוי :**
 - הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והחתכים , ניתן יהיה לשנות באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
 - נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא עיצוב הבניין ושימור חזיתות הבניין הפונות לרח' שפירא ודב פרידמן , לנושא קווי בניין, מס' קומות וגובה בניין.
 - בליטת הגגון מעל הכניסה לחניה תהיה בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס הכניסה.
2. **חמרי גלם :** המבנים והגדרות יצופו עפ"י הנחיות אדרי' העיר . חומרי הגמר בקירות המיועדים לשימור לרבות טיח וחלונות עפ"י הנחיות השימור ויהיו עמידים לצורך צמצום עתידי של שיפוצים.
3. **גגות :** הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג כפוף לתכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/21 כולל פרגולות בלתי מקורות בשטח 20 מ"ר כל אחת – יהיו צמודות לדירה שמתחתם.
4. **מתקנים :** לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית ולמיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.
5. **אנטנת T.V :** תותר אנטנה אחת בלבד לכל המבנה.
6. **שלטים ומתקני פרסום :** לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט מספר מואר ושילוט רחובות, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

6.6 הוראות פיתוח

1. **פיתוח המגרש :** את גובה ה- (0.00) של הבניינים, מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתאום עם אדריכל העיר.
2. **תכסית בנויה :** התכסית הפנויה מעל ומתחת פני הקרקע תהיה בין 10%-30% משטח המגרש, שטח זה מיועד לגינון ולהחדרת מי נגר עילי למי תהום ויהיה פנוי מכל בנייה ואספלט, כפוף לתכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/17.
3. **מערכות ותשתיות :**
 - הנגר העילי ייקלט במגרש במסגרת התכסית הפנויה והמגוננת.
 - פתרונות הביוב והניקוז עבור בנייה מתחת למפלס הרחוב יבוצעו על חשבון היזם.
 - כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
 - פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.7 מרתפים

1. בחלקה מס' 544 תותר בניית 2.5 קומות מרתפים בכפוף להוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/17.
2. באישור הוועדה המקומית, ניתן לבנות את קומת המרתף על כל שטח המגרש, בתנאי שיאושר פתרון חליפי להחדרת מי הנגר העילי ובתנאי שיצורף ויאושר נספח ניקוז המתאר את פתרון החדרת מי הנגר העילי של המגרש לקרקע או לקרקע ציבורית שכנה, בתאום עם מהנדס העיר ועל חשבון היזם.
3. תקרות המרתף במרווחים הצדדיים לא תעלה על פני הקרקע של המגרשים הגובלים וגם לא מעל מפלס המדרכה הגובלת.



6.8 מרפסות

1. שטח המרפסות המקורות נכלל בסה"כ שטחים עיקריים שנקבעו בתכנית.
2. המרפסות תוכלנה לבלוט 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין כל עוד תהיינה בתחום החלקה.

6.9 שימור

חזיתות הבניין הפונות לרחובות שפירא ודב פרידמן יסומנו לשימור ולא תותר הריסתם.

6.10 זיקת הנאה

1. בחזית החלקה הפונה לרח' שפירא תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 3 מ' ובשטח של 65 מ"ר כמסומן בתשריט.
2. בחזית רח' דב פרידמן, תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.

6.11 סטייה ניכרת

1. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
2. סגירת מרפסת תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6.12 תנאי אכלוס

1. פיתוח המדרכות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
2. רישום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.12.07			037683042	גליל שרית	מגיש ויוזם התכנית
27.12.07			023626617 037683042 0534242 00220138	גליל דוד גליל שרית גליל בתיה גליל עמיר	בעלי עניין בקרקע
27.12.07			42675710 055888788	אדרי לאה שפרבר אדרי איל בליווייס	עורך התכנית

שליח אלה
אדרי לאה שפרבר
תכנון ערים ואדריכלות
מס' רישוי 19351
FINEARC
איל בליווייס
אדריכל ומס' בנין
סלולרי: 054-4215204

מאדשרת