

5007026

תכנית מס' רג/מק/1394

מבא"ת 2006

תוכן העניינים

4	תכנית מוקדמה מס' 9	1. זיהוי וסיווג התכנית
12		2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
14		3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
15		4. יעודי קרקע ושימושים
16		5. טבלת זכויות והוראות בניה
17		6. הוראות נוספות
18		7. ביצוע התכנית
19		8. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1394

שם תוכנית: תוספת יחידות דיור ברח' הבילויים 34 ר"ג

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן
 סוג תוכנית: תוכנית בסמכות הועדה המקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> </p>	
----------	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

הגדלת מסי יחידות הדיור בבנין המגורים ללא תוספת שטחים עיקריים, שה"כ מוצע להוסיף 6 יח"ד ע"י פיצול 2 יח"ד קיימות בקומות א' ו- ב' ו-ג' ל- 4 יח"ד בכל קומה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תכנית מס' רג/מק/1394

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוספת יחידות דיור ברח' הבילויים 34
1.2	שטח התכנית	794 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 3/4/08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית • תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
		• ועדה מקומית
		• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
- 183556 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 663060 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום רח' הבילויים 34 גבולות התכנית: צפון: רח' הבילויים דרום: חלקה 671 מזרח: חלקה 653 מערב: חלקה 651
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית רמת גן
- חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית רמת גן הבילויים 34
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6144	• מוסדר	• חלק מהגוש	652	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.79	2591	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	רג/340
14.8.80	2651	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	רג/340
29.3.85	3181	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	רג/340
8.10.92	4047	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/340
15.2.07	5629	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/340
28.5.96	4413	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	רג/מק/340

24.10.96	4451	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/9/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	שינוי	רג/מק' 9/ג/340
4.2.01	4957	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/11/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 11/ג/340
31.5.05	5402	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/11/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 1/11/ג/340
16.2.06	5495	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/15/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 15/ג/340
29.4.04	5293	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/17/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 17/ג/340
27.11.05	5462	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/19/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 19/ג/340
12.1.06	5480	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/21/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' 21/ג/340
14.7.06	5561	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/21/ג/340 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/מק' א/21/ג/340
5.5.74	2006	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/290 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	כפיפות	רג/290

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לא רלוונטי			
	•		
	•		
	•		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סומך אדר' סמי	1.4.07		21				• מחייב	הוראות התכנית.
		סומך אדר' סמי		1				1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		סומך אדר' סמי		1				1:250	• מחייב	בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 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
			03-5742441	הכבאים 16 רמת גן	פ. 0900822-051		510900822	מ. בכור		

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				הבילויים 34, רמת גן			285851	עבדה נורית ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"י יפוי כח	
							285852	עבדה ויולט ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"י יפוי כח	
							6654/ג	דשד אדוארד ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"י יפוי כח	
									• בעלים

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6737510	0525810099	6733752	הרצל 75, רמת גן		15593	76947514	אדרי' סמי סומך	
									• אדריכל

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.

הגדרת מונח	מונח

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 מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 16 יחידות דיור המותרות עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה לסה"כ 22 יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה וזאת ללא תוספת שטחים עיקריים ע"י חלוקת יחידות הדיור עפ"י הפירוט להלן:

- בקומה א' פיצול 2 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד,

- בקומה ב' פיצול 2 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד,

- בקומה ג' פיצול 2 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד,

כך שסה"כ ב- 5 קומות יהיו 4 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג יהיו 2 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		794	שטח התכנית – דונם
	6	22	מגורים – מספר יח"ד
			מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 **אזור מגורים ב'**

4.1.1 **שימושים**

כל השימושים המותרים עפ"י הוראות תכנית רג/340 על תיקוניה.

4.1.2 **הוראות**

נספח הבינוי אשר יכלול עיצוב הבנין הינו מחייב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי				
	עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה		עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה			27	22				794	100			אזור מגורים ב'	

6. הוראות נוספות

נספח הבינוי אשר כולל את עיצוב הבנין הינו מחייב

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תכנית לפיתוח המגרש, בתאום עם מהנדס העיר.
 ב. הצגת פתרונות חניה לדירות הנוספות, בתאום עם יועץ התנועה של העירייה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.
 ב. תכנית החניות תתואם עם יועץ התנועה של העירייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

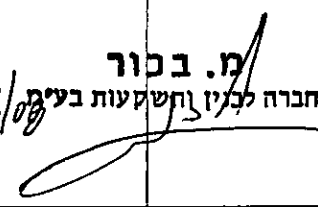
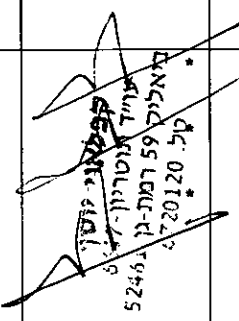
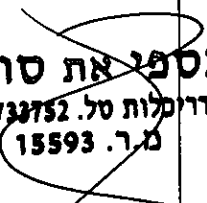
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע: 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3/4/08	 מ. בכור חברה לניהול וחקיקות בע"מ	ח.פ. 51-0900822	510900822	מ. בכור	מגיש התכנית
		-----	-----	-----	יזם בפועל (אם רלבנטי)
3/4/08	 ע. נורי ד"ר אליק 59 רמת גן - 20120 קל. 2720120 5246		285851 285852 6654/ג	עבדה נורית ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"פ יפוי כח עבדה וילט ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"פ יפוי כח דשד אדוארד ע"י עו"ד קפלאוי יוסף ע"פ יפוי כח	בעלי עניין בקרקע
3/4/08	 ס. סומך אדריכלות סל. 03-6733752 מ.ר. 15593		76947514	סומך סמי כספי צבי משרד אדריכלים	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נאמי אט סולומון (שם), מספר זהות 76947514,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1394/מק/ע ששמה _____
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום Ab'ozk
מספר רשיון 1593.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

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.

כספי את סומך
אדריכלות סל. 03-6733752
מ.ר. 15593

חתימת המצהיר

3/4/08

תאריך

