

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מוקדמת מס' 2/

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1422

אהליאב 5 ר"ג

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

[illegible]

דברי הסבר לתוכנית

תוספת קומות למבנה קיים לניצול זכויות הבניה.
במבנה הקיים לפי תב"ע התקפה, מותר לבנות 5 קומות כולל קומת קרקע.
בתוכנית שנידונה בוועדה אושר בניין בגובה של 8 קומות + קומה טכנית.
לצורך ניצול כל זכויות הבניה אנו מבקשים מבנה בן 10 קומות + קומה טכנית, כלומר אנו
מבקשים 2 קומות נוספות על מה שאושר בוועדה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אהליאב 5 ר"ג

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רג/מק/1422

מספר התוכנית

870 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת ? כלא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ? לא

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 62 א(א). (5)

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3
11/03/2008

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 181520 – 181550
קואורדינטה Y 666090 - 666040

מתחם הבורסה, רמת גן

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

רמת גן

שכונה

רחוב

מספר בית

אהליאב
5**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	? מוסדר	? חלק מהגוש	317	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--	--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ב/2	? שינוי		4190	6/2/1994
רג/340/ב/1	? שינוי		3507	10/12/1987
רג/340/ב/1/1	? ללא שינוי		3820	26/11/1990
רג/340	? ללא שינוי		2591	27/12/1979
רג/340/ג	? ללא שינוי		2651	14/09/1980
רג/340/ג/3	? ללא שינוי		4047	08/10/1992
רג/מק/340/ג/17	? בהתאם לתוכנית מתאר מקומית		5293	29/04/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	9.9.2007		12	ללא	מחייב	הוראות התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	9.9.2007			1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	9.9.2007			1:100	מנחה	ניספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6207 317	raz@deltacacital.co.il	6126676	052- 2226260	6128191	רח' בצלאל 4 ר"ג					פ. ד. מ. ר. א. יזום ופיתוח בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
						רח' בצלאל 4 ר"ג	6128191	052- 2226260	6126676	raz@deltacacital.co.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים ?	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) ביפיו כח לעו"ד אמיר אריק/עו"ד עירית אילון		תובל 11 ר"ג	6120001		6126565	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						התע"ש 1 ר"ג	03- 6131361	054- 4626444	03- 6131318	k-ad@zahav.net.il
אדריכלית	טלי כהנא	55481188	36519			24 זכריה ת"א	03- 6041134		03- 5442794	grinfeldmd@barak.net.il

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

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**

שינוי בבינוי, ע"י שינוי במספר הקומות המותר ע"פ תב"ע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות והנחיות בניה ע"י תוספת 5 קומות לבניין קיים בן 5 קומות, לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	870 מ"ר
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		א תעשיה
		ב כביש

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	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	תעשיה
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	הוספת קומות למבנה עד 10 קומות + קומה טכנית
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						ציד-ימני	ציד-שמאלי	
תעשייה	317	870	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מ"ר 4908	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	מספר	מספר	0	2.70	5
			2438*	1600		870	מ"ר	565%	57%		11	1			

* זכויות הבניה לשטח עיקרי חושבו לפי:

ע"פ תב"ע תקפה : 200% - 1740.00 מ"ר

תוספת בגין מעלית : 5% - 43.50 מ"ר

בגין שיפור הדיוור : 6% - 52.20 מ"ר

בגין תוספת 2 קומות : 5% - 43.50 מ"ר

תוספת קומה בגין שיפוע : - 279.08 מ"ר

תוספת קומה בגין תמ"א 38 - 279.08 מ"ר

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

6.1.1 הגשת תוכנית פיתוח מאושרת ע"י אדריכל העיר ו/או מהנדס העיר.

6.1.2 אישור אדריכל העיר ומהנדס העיר לעיצוב הביניים

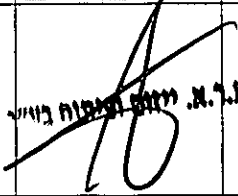
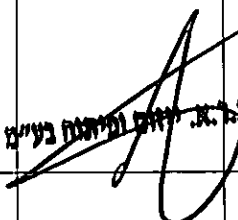
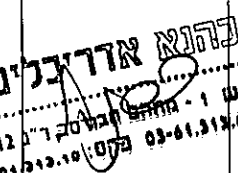
6.2 היטל השבחה**6.3****7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		פ.ג.א. יוחם ופיתוח ביו"ר	ח.פ. 513436527	פ.ד.מ.ר.א. יזום ופיתוח בע"מ	
		פ.ג.א. יוחם ופיתוח בע"מ	ח.פ. 513436527	פ.ד.מ.ר.א. יזום ופיתוח בע"מ	יזום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		כהנא אדריכלים החנ"ט ו' - מחוז חבל סכר"ן 52512 טל: 03-61.912.61 פקס: 03-61.912.61	55481188	כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	עורך התכנית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רג/מק/1422 - אהליאב 5 ר"ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.02.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יורם גרינפלד
מודד מוסמך
רשמי
מס' 24
מס' 03
חתימה

25

מספר רשיון

יורם גרינפלד

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.