

הוראות התוכנית


תוכנית מס' רג/מק/1417

שם תוכנית: בית משותף בשד' ירושלים 6 רמת גן

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1417 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 2008.015 ביום 29.6.08</p> <p>  יו"ד תוכנית חמונה מחוז תל אביב </p>	
---	--

25.5.09 / אישור

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לאור שכנות הבנין למגדל בן 18 קומות ברחוב מרכזי
מבוקש בתכנית:

- א. שינוי בקווי בנין צדדיים בשיעור 20 ס"מ ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה .
- ב. שינוי הבינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הוספת שתי קומות (מפולשת + שישית) ע"פ סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- ג. (הוספת 11 יח"ד + דירת גג), ללא הגדלת שטח עיקרי, ע"פ סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' רג/מק/1417

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	בית משותף בשד' ירושלים 6 ר"ג
1.2	שטח התוכנית	0.501 ד'
1.3	מהדורות	שלב
		• מילוי תנאים למתן תוקף
		<i>I</i>
		מספר מהדורה
		תאריך עדכון
		<i>30.07.08</i>
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		• כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		• ועדה מקומית
		62 א(א) סעיפים קטנים 4, 5 ו 8
		היתרים או הרשאות
		• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 675-664/625
 קואורדינטה Y 100-183/75
- 1.5.2 תיאור מקום
 מצפון שדי ירושלים
 מדרום חלקה 662 מגוש 6158
 ממזרח חלקה 656 מגוש 6158
 ממערב חלקה 1602 מגוש 6158
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 רמת גן שדי ירושלים 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	• מוסדר	• חלק מהגוש	655	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	פ.י. 2591	תכנית זו גוברת על תכנית המיתאר	שינוי	340/ג ✓
14.08.80	פ.י. 2651	תכנית זו גוברת על תכנית המיתאר	שינוי	340/ג/ג/340/ג ✓
29.03.85	פ.י. 3181	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	1/ג/1/3/ג/340/ג ✓
15.02.07	פ.י. 5629	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	9/ג/340/מק/ג ✓
24.10.96	פ.י. 4451	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	11/ג/340/מק/ג ✓
04.02.01	פ.י. 4957	תכנית זו גוברת על תכנית המיתאר	שינוי	1/11/ג/340/מק/ג ✓
31.05.05	פ.י. 5402	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	17/ג/340/מק/ג ✓
29.04.04	פ.י. 5293	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	19/ג/340/מק/ג ✓
27.11.05	פ.י. 5462	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	21/ג/340/ג ✓
12.01.06	פ.י. 5480	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	15/ג/340/ג ✓
16.02.06	פ.י. 5495	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	2/21/ג/340/ג ✓
14.07.06	פ.י. 5561	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית	כפיפות	28/ג/340/מק/ג ✓
20.02.07	פ.י. 5631		כפיפות	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה סלטון	06.12.07		15		מחייב	הוראות התוכנית
		משה סלטון	06.12.07	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		משה סלטון	06.12.07	1		1:250	** מחייב	נספח בינוי

** מס' הקומות ומס' יח"ד.

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	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				036737647	לאן 29 ר"ג	גבעת צדק בע"מ					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			03673764	לאן 29 ר"ג	גבעת צדק בע"מ					יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				הנגט 42 הרצליה			אביבה אביב		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	036734712	0523615485	036736688	סירקין 15 גבעתיים		2064	72633019	משה סלטון	אדריכל	* עורך ראשי
			037513336	אחימאיר 29 ר"ג		243		דוד חאיק	מודד מוסמך	* מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 שינוי בקווי בנין צדדיים ע"פ סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים ע"י הוספת שתי קומות (מפולשת + שישית) ע"פ סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.3 הוספת יח"ד ללא הגדלת שטח עיקרי, ע"פ סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי בקווי בנין צדדיים בשיעור 20 ס"מ מ 3.50 מ', ל 3.30 מ' ע"פ סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים ע"י הוספת שתי קומות (מפולשת + שישית) ע"פ סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה. כך שגובה הבנין יהיה 9 קומות, 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית למגורים מעל קומה מפולשת וזות מעל קומה מסחרית לכיוון שד' ירושלים המהווה מרתף ביחס לחלקה 662.
- 2.2.3 הוספת 11 יח"ד + דירת גג ללא הגדלת שטח עיקרי, בסה"כ 20 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.402	מגורים ומסחר - דונם
				0.096	דרך - דונם
				0.501	סה"כ שטח התוכנית - דונם
	2+18	2+18	1+11	1+7	מגורים - מספר יח"ד
	702.60	702.60	0.00	582.90	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	21.00	21.00	0.00	140.70	מסחר - מ"ר
	723.60	723.60		723.60	סה"כ

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ % (מחזקו את המיותר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית תא משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	מנחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
																		סה"כ שטחי בניה
מגורים ומסחר סה"כ	1	0.402	ע"פ רג/340 על כל תיקוניה				35.00	49.8	18+2									
									20									

* שטח זה לא כולל זכויות על הגג, שייקבעו לפי תכנית רג/340/ג/21 ומחסניים דירתיים ע"פ רג/340/ג/15.
 ** לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה.
	יגבה כחוק

6.2	חניה.
	חניה לכל דירה ע"י מכפילי חניה, סה"כ 20 מקומות חניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

7.2 מימוש התוכנית

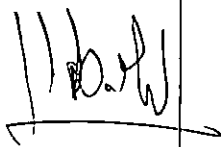
10 שנים מיום אישורה.

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	
		גבעת צדק בע"מ 5112789850			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			0034913	אביבה אביב	בעלי עניין בקרקע
			72363019	משה סלטון	עורך התכנית

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 ל**כל** השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		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

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

				התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	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 הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	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⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – 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

(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".

				(4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _משה סלטון_ (שם), מס' תעודת זהות _72633019_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1417 ששמה בית משותף בשד' ירושלים 6 ר"ג (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 2064.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.