

מופקדת

תכנית מס' רג/מק/1444

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15.12.08

2

תכנית מוקדמת מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' רג/מק/1444

רח' בשמת 8 - שינוי קו בנין.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון וניהול רמת-גן מיסוד תכנית מס' רג/מק/1444 מניו סטיל 108 (2) לח' ח' ח' מועדה המקומית להליכה להסדרת התכנית בנוסף מסי' מנהלס הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון וניהול רמת-גן הפקדת תכנית מס' רג/מק/1444 מועדה המקומית תאליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 2008012 ביום 15/6/08 יו"ר הועדה</p>
---	---

מאושרת

תל-אביב

מחוז

רמת-גן

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה מוצע
13	6. הוראות נוספות
15	7. ביצוע התכנית
16	8. חתימות

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין אחורי מ – 7.00 מ' ל – 5.00 מ', וקו בנין צדדי מערבי מ – 3.00 מ' ל – 0.00 מ'. לפי הפרוט :
 יהיה : א. בקומה א' בפינה הצפון מערבית .
 ב. במפלס הקרקע לבריכת שחיה בלבד .
 עפ"י סעיף (א) (4) לחוק התכנון והבניה , תשכ"ה 1965 .
 אפשרות בניית חדר יציאה לגג .

המגרש גובל עם שטח ציבורי פתוח ובו מתקן ביוב , בחלקו האחורי והצידי (חלקה 320) ,
 ואין בשינויים הנ"ל כדי לפגוע בזכויות מגרשי מגורים אחרים .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רג/מק/1444

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1 שם התכנית
רחוב בשמת 8- שינוי קו בנין.	
1.2 שטח התכנית	
0.529 ד'	
1.3 מהדורות	שלב
הגשה :	
1.4 סיווג התכנית	מספר מהדורה
תכנית מפורטת	4
•	תאריך עדכון
• ללא איחוד וחלוקה	אוגוסט 2008
• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התכנית
• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תכנית מפורטת
• ועדה מקומית	מוסר התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף
• 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965	לפי סעיף
• 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965	היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה מערב מזרח - Y
 185725 185675
 662925 662850

מצפון : חלקה 320 גוש 6236 שצ"פ
 ממזרח : חלקה 289 גוש 6236 מגורים
 מדרום : רחוב בשמת
 ממערב : חלקה 320 . גוש 6236 שצ"פ



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית רמת - גן

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית רמת - גן גבעת הברושים בשמת .8



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6236	• מוסדר	• חלק מהגוש	287	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6236	לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 הוראות רג/340 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 2591	27.12.79
רג/340ג	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג הוראות רג/340ג תחולנה על תכנית זו	י.פ. 2591	14.02.80
רג/912	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. רג/912 לעניין קו בניין אחורי וצדי בלבד וכן שינוי % פרגולה בגבולות הנ"ל – וכל יתר ההוראות בתכנית רג/912 תחלנה על תכנית זו.	י.פ. 3800	19.09.90
רג/912/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית רג/912. לעניין קו בניין אחורי וצדי בלבד וכן שינוי % פרגולה בגבולות הנ"ל – וכל יתר ההוראות בתכנית רג/912 תחלנה על תכנית זו.	י.פ. 4349	16.11.95
רג/340ג/15	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/15. הוראות רג/340ג/15 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 5495	16.02.06
רג/מק/340ג/17	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340ג/17. הוראות רג/מק/340ג/17 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 5203	07.07.03
רג/מק/340ג/19	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340ג/19. הוראות רג/מק/340ג/19 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 5462	27.11.05

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית.	אלי פרבר	12. 02. 08	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	חוזרות התכנית
	ועדה מקומית.	אלי פרבר	אלי פרבר	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ר:	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
oferber@rtelevision.net.il	03-5589858	052-2778738	03-5584839	אלוף דוד 42 ר"ג לא רלוונטי	לא רלוונטי	022686968	דני בנור	לא רלוונטי	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלפון	מספר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		03-6392766		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	פ. ז. ג. ר.	לא רלוונטי	• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	טלפון	מספר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eferber@netvision.net.il	03-5273049	050-7209417	03-5229971	לא רלוונטי	22340	64258247	אלי פזר	אדריכל	• עורך ראשי
	03-9044026	-	03-9307552	לא רלוונטי	565		ג'ורג' אדלרני	מודד מוסמך	• מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה , תשכ"ה 1965 .
2. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה , תשכ"ה 1965 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי מ – 7.00 מ' ל – 5.00 מ' .
2. שינוי קו בנין צדדי מערבי מ – 3.00 מ' ל – 0.00 מ' . לפי הפרוט הבא , ובהתאם לסימון בתשריט :
 - א. בקומה א' בפינה הצפון מערבית .
 - ב. במפלס הקרקע לבריכת שחיה בלבד .
3. שינוי הוראות בינוי , כך שניתן יהיה לבנות חדר יציאה לגג . שטח חדר היציאה לגג יהיה מתוך מנין השטחים העיקרים המותרים ע"פ תכנית רג/912 לרבות נצול חלל הגג .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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 יעוד - מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל השימושים המותרים לפי הוראות תכנית רג/912, רג/1/912 על כל תיקוניה.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה מוצע

קו"ב	קו"ב בנין (מטר)	קו"ב בנין - צידי - שמאל	קו"ב בנין - צידי - ימני	קדמוני	מותרות לניסוח הקובעות	מספר קומות	מעל לניסוח הקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (תי"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)						גודל מגרש/ מעברי/ מחבבי (מ"ר)	יעוד
													שטח שטחי בנייה	מותרות לניסוח הקובעות	מעל לניסוח הקובעות	עיקרי	שירות	עיקרי		
5.00	0/3 *	3.00 ללא שינוי	3.00 ללא שינוי	3.00 ללא שינוי	לפי תכנית רג/ 912	2 קומות וחודר יציאה לנג							לפי תכנית רג/912 על התקונה						529	מגורים א'

* קו בנין צידי מערבי יהיה 3.00 מ'. ניתן להקטינו ל- 0.00 מ' נקודתית במקומות הבאים ועפ"י חסימון בתשריט :

א. בקומה א' בפניה צפון מערבית.

ב. במפלס הקרקע לברזכת שחיה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר הבית בהתאם ולפי הנחיות הבאות:**

1	אישור מח' ביוב ומים לבניה בסמוך למתקן הביוב .
2	חיטוי הבריכה יעשה על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה .
3	יש להבטיח שישאר במגרש שטח בנוי לחלחול (בלי ריצוף ובלי בריכה ומתקניה , על פי הדרישות הכלולות בתכנית משמר מים . רג/מק/340/ג'17 .
4	יש להציע אופציה של מיחזור של מי הבריכה . בתאום עם משרד הבריאות .
5	היתר הבניה לבריכת השחיה כולל תוכניות הסניטציה ינתן רק לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן ומשרד הבריאות .
6	במקרה של חיבור למערכת הידרנטים יש צורך באישור מחלקת כיבוי אש בעיריית רמת גן .
7	גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ- 70 מ"ר .
8	בסמוך לבריכת השחיה יבנה מבנה עזר תת - קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר . מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפירוק והחזקה . הגובה המינימלי במבנה העזר יהיה 2 מ' . עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 15 מ' .
9	במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדרג ביטחון ברוחב של 20 ס"מ ויקיף את כל החלק העמוק של הבריכה . צבע המדרג יהיה כהה ופינתו מעוגלת .
10	שפוע הקרקעית לא יעלה על 5% .
11	הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה , וציבעה יהיה בגוון בהיר .
12	שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר מונע החלקה מסוג מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר .
13	דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית ל- 75% מהיקפה .
14	בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם .

15	ניקוז מי הבריכות יעשה למערכת הביוב העירונית באישור מחלקת ביוב בעיריית ר"ג .
16	בכלבריכה תותקנתעלת גלישה שתהיה מכולסת ותתאים למאחז יד או לחילופין יותקנו סקימטרים במספר מתאים .
17	בבריכה תותקן מערכת סינון וחיטוי של מים . מערכת החיטוי תפעל באופן אוטומטי (אסורה שפיכה ידנית של חומר חיטוי בבריכה) .
18	מילוי והורקת הבריכה יהיו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהבריכה אל דשת המים העירונית ומהביבים לבריכה ומתקניה .
19	חל איסור שימוש מסחרי או ציבורי בבריכות . השימוש יהנו רק לצרכים פרטיים .
20	במקרים מיוחדים ניתן יהיה להתחבר למערכת הידרנטים באישור ועפ"י הנחיות מחלקת כיבוי אש בעיריית ר"ג .
21	שטח בריכת השחיה ומתקני העזר לא יחשבו כשטח בניה עיקרי לצורך רישום זכויות הבניה המותרות ובתנאי שהבריכה לא מקורה . אם תקורה הבריכה , יחושב שטחה כחלק ממנין השטחים העיקריים המותרים .
22	היתר הבנייה לבריכת השחיה ינתן רק לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת – גן מכבי אש בעיריית רמת – גן ומשרד הבריאות .

6.2 היטל השבחה

1	היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית כחוק .
---	---

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישורה .

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.9.08 24.9.08	גמר רג בשם רג	אלוף דוד ר"ג 42	022686968	רונו בכור	מגיש התכנית ויזם בפועל
	פ.ז.ג.ד. חברה להשקעות ולפתוח בע"מ	03 - 6392766	ח.פ. 510936669	פ.ז.ג.ד.	בעלי עניין בקרע
16-09-2008	אדריכל אילן פרבר שד' בן-גוריון ת"א טל. 5229971	שד' בן-גוריון 63 ת"א	64258247	אלי פרבר	עורך התכנית
17.9.08	י.אהרונני - מודד מוסמך טל. 565. 03-9307552	רח' ריינס 57 פ"ת		יהורם אהרונני	מודד מוסמך