

תכנית מס' 1454  
תאריך 16.5  
6

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/ 1454

שם התכנית: צל הגבעה 21

מחוז: תל - אביב.

מרחב תכנון מקומי: רמת - גן.

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית.

**מאשרת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1454 תכנית מוקדמת מס' 1256/27 כ"א 340 ז' אק"נה בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2008013 מיום 29.6.08 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 351 מיום 27.4.09 בישיבתה מס' 1043 מיום 15.2.10 בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>מנהגס העיר 12.4.10 יו"ר הועדה</p>	
<p>תאריך</p> <p>מש"ד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 אישור תכנית מס' 1454/27 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.2.10 לאשר את התכנית. גילה גורון יו"ר הועדה המחוזית 20.5.10</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מטרות התכנית הם להוסיף יח"ד אחת בקומת מרתף של בניין מגורים בן-2 קומות מעל קומת קרקע + חדרי יציאה לגג, הכולל 7 יח"ד וזאת ע"י הנמכת ריצפת המרתף ויצירת חלל למגורים, להגדיל שטחן של שתי דירות ע"י המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

18/03/2010

עמוד 2 מתוך 12

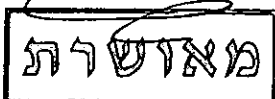
מאזשרת

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	צל הגבעה 21	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	רג/1454	
1.3 מהדורות	שלב	0.906 דונם	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	מספר מהדורה בשלב	3	
	תאריך עדכון המהדורה	17.03.2010	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	
	לפי סעיף בחוק	כן	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>62 א(א) סעיף קטן __, 62 א (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	

05/05/2010

עמוד 3 מתוך 12



מאזשרת

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת - גן

183383.57 קואורדינטה X  
665051.27 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: חלי 1564 - 908 .  
מדרום: רח' צל הגבעה.  
ממערב: חלי 1111 , 1110 .  
ממזרח: חלי 1593 , 17 , 765 .

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

רחוב מספר בית צל הגבעה 21

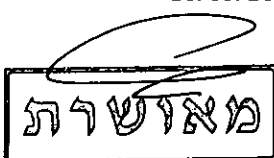
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	• מוסדר	• חלק מהגוש	1554	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

18/03/2010

עמוד 4 מתוך 12



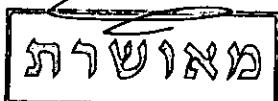
## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.12.79	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14.08.80	2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340ג
29.03.85	3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גגות. הוראות תכנית רג/340/ג1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג1 גגות
08.10.92	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מרתפים. הוראות תכנית רג/340/ג3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג3 מרתפים
16.02.06	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מחסנים. הוראות תכנית רג/340/ג15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג15 מחסנים
07.07.03	5203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמרת מים. הוראות תכנית רג/מק/340/ג17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג17 משמרת מים
12.01.06	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גגות. הוראות תכנית רג/340/ג21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג21 הגדלת חדר יציאה על הגג
07.02.08	5774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/1265 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/1265

4  
4  
4  
4  
4  
4  
4

05/05/2010

עמוד 5 מתוך 12



מאשרת

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הירש / בר-נחום	21.07.2009		15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	הירש / בר-נחום	21.07.2009	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	הירש / בר-נחום	21.07.2009	1		1:250	מנחה	נספח הבינוי

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.

מאושרת

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2380521	03-6722788	רח' שאנן 9 ר"ג				074619511	נחמני ויקטור	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-2380521	03-6722788	רח' שאנן 9 ר"ג				074619511	נחמני ויקטור	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-2380521	03-6722788	רח' שאנן 9 ר"ג			074619511	נחמני ויקטור		• בעלים

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bnh@bezeqint.net	03-5665354	054-4820067	03-5665353	רח' המלך כורש 4 תל-אביב	7137	0517559	הירש/ בר-נחום חיים	אדריכל	• עורך ראשי
	03-5731402		03-5731403	רח' המעלות 12 גבעתיים	21158	9299793	שבתאי הפנר	מו"ד מוסמך	• מו"ד

**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.

מונח	הגדרת 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 ההיעדר כוונה רחבת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 תוספת שטחים עיקריים ל- 2 דירות קיימות בקומת הקרקע.

2.1.2 תוספת יח"ד אחת בקומת המרתף ל- 7 יח"ד קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 המרת שטחי שירות בשעור של 243 מ"ר לשטחים עיקריים וצרום ל- 2 יח"ד בקומת הקרקע.

2.2.2 קביעת סה"כ זכויות בנייה של 1212 מ"ר עיקרי ו- 470 מ"ר שטחי שרות. סה"כ שטחים 1682 מ"ר

2.2.3 הקמת יח"ד במרתף קיים ע"י הנמכת רצפה לגובה המגורים הנדרש.

2.2.4 הוספת יח"ד אחת ל- 7 יח"ד קיימות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.906
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				969	מ"ר	מגורים א
				7	מס' יח"ד	
		1212	+243		מ"ר	מגורים ב
		8	+1		מס' יח"ד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1554	

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:	מגורים ג'
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א'	בינוי	א. הדירה הנוספת תיבנה בתחום המרתף ע"י הנמכת רצפת המרתף ליצירת גובה נדרש למגורים בהתאם לחוק. הוראה זו היא הוראה אדריכלית מחייבת. ב. השטחים שיצורפו ל- 2 יח"ד בקומת הקרקע יהיו בתחום המבנה בלבד.
ב'	חוות דעת סביבתית	א. בכל מצב בו הפרש הגובה בין תחתית החלון של דירת המרתף לפני הרמפה קטן מ- 2 מ' החצי התחתון של החלון יהיה אלמנט קבוע והחלק העליון בלבד יהיה ניתן לפתיחה. ב' תותקן זכוכית בידודית בחלונות להפחית מטרדי רעש, למעט חלונות הממד

4.2	שם ייעוד:	דרך
4.2.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכניות תקפות	
4.2.2	הוראות	
א.	בהתאם לתכניות תקפות	

**.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורי כ'	יער	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר קומות	קווי בנין (מטר)
				מפל לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי										
5.0		1554	906	202	381	268	831	2	3.0	8	186	1682	2	12.65	8	8	8	8	186	1682	2	3.0	3.0	4.0	4.0

\* השטח העיקרי מעל הקרקע כולל הקלות של תוספת קומה והקלות באחוזי בניה כולל שטח חדר שטח לגג, שטחי מחסנים דירותיים ובתוספת 88 מ"ר העברת שטח שרות לשטח עיקרי.

\*\* שטח העיקרי מתחת לקרקע כולל שטח דירת מדרון, בתוספת 155 מ"ר, העברה משטח שרות לשטח עיקרי.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חנייה

החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.

### 6.2 היטל השבחה

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

### 6.3 תנאים למתן היתר בנייה

6.3.1 הגשת תכנון החניות לאישור מחלקת דרכים של העירייה.

6.3.2 תנאי למתן היתר בנייה ליחיד הנוספת במרתף יהיה אישור היחידה הסביבתית בעירייה והטמעת הנחיותיהם בהיתר הבנייה.

6.3.3 לעת הוצאת היתר בניה תדאג רשות הרישוי המקומית להטמעת הנחיות בהיתר הבניה בדבר צמצום מטרדים במהלך הבנייה.

6.3.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח המדרכה הסמוכה המשמשת כגישה למגרש, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	תנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

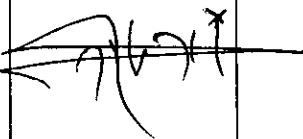
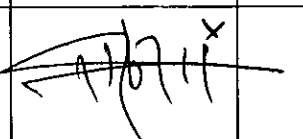
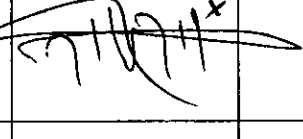
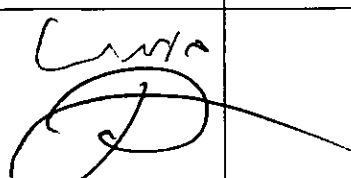
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה כחוק.

05/05/2010

עמוד 11 מתוך 12

  
מאשרת

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.03.2010			074619511	נחמני ויקטור	מגיש התוכנית
17.03.2010			074619511	נחמני ויקטור	יזם בפועל
17.03.2010			074619511	נחמני ויקטור	בעלי עניין בקרע
17.03.2010			009299793	הירש/בר-נחום	עורך התכנית

18/03/2010

עמוד 12 מתוך 12

**מאושרת**