

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/ 1487

רחוב - השוטר 7

מחוז	תל - אביב.
מרחב תכנון מקומי	רמת - גן.
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן איטור תכנית מס' רג/מק/ 1487 תוצרת המקומית החליטה לאשר את התכנית בדיובה מס' 2272002 ביום 6.12.09.</p> <p>מנהל/ת/ צוה י"ד/ תעודת</p>	<p>6.9.10</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת של 2 קומות ו-6 יח"ד על הזכויות המוקנות במגרש מכח תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.

חלק מהתוספת המוצעת בתכנית זו אושר במסגרת היתר הבניה מס' 2008024 שכלל את ההקלות הבאות:

א. תוספת קומה ו- 2.5% שטח עיקרי.

ב. תוספת 20% ליח"ד (על פי חוק שבס').

ג. הקטנת קו צדדי ב-10%.

בפועל, התכנית מוסיפה לבניין הקיים קומת מגורים אחת מלאה ו-3 יח"ד, לקבלת סה"כ 16 יח"ד, בבניין בן 5 קומות מגורים + קומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע מפולשת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

השוטרת 7

1.1 סוג התוכנית

0.508 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

25.03.2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

• לא

• ועדה מקומית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת - גן
	קואורדינטה X	665.325
	קואורדינטה Y	182.600

רח' השוטר 7 רמת-גן
מצפון: רח' השוטר (חלקות 508-349).
מדרום: חלקה 801.
ממערב: חלקה 503.
ממזרח: חלקה 505

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
רחוב	השוטר
מספר בית	7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	504	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 תכנית מתאר של ר"ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2591	17.12.79
ר"ג/340/ג הכללת מרפסות בסה"כ אחוזים	• שינוי		2651	14.08.80
ר"ג/340/1/ג בניוי על גגות	• שינוי		3181	29.03.85
ר"ג/340/3/ג מרתפים	• שינוי		4047	08.10.92
ר"ג/מק/340/6/ג הקטנת מגרש מינימלי	• שינוי		4413	28.05.96
ר"ג/מק/340/9/ג יחיד להריסה	• שינוי		4451	24.10.96
ר"ג/מק/340/11/ג תוספת הקלות + דירת גג	• שינוי		4957	04.02.01
ר"ג/מק/340/1/11/ג העברת זכויות מקומה לקומה	• שינוי		5402	31.05.05
ר"ג/מק/340/17/ג משמרת מים	• כפיפות		5203	07.07.03
ר"ג/מק/340/19/ג חדר מדרגות שטח שרות	• כפיפות	5462	27.11.05	
ר"ג/מק/340/21/ג הגדלת חדר יציאה לגג	• שינוי	5480	12.01.06	
ר"ג/מק/340/15/ג מחסנים דירתיים	• כפיפות	5495	16.02.06	
ר"ג/מק/340/21/א ניוד זכויות מקומה לקומה	• שינוי	5561	30.07.06	
ר"ג/מק/340/3/1/ג קו בנין 0 למרתפים	• שינוי	5629	15.02.07	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		הירש / בר-נחום	25.03.2010	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		הירש / בר-נחום	25.03.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		הירש / בר-נחום	25.03.2010	1	ל"ר	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 הוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2380521	03-6722788	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בעמ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-2380521	03-6722788	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בעמ				

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	10	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בעמ				• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	
bnh@bezeqint.net	03-5665354	054-4820067	03-5665353	רח' המלך 4 כורש תל-אביב	7137	0517559	הירש אמיר / נר-נחום חיים	אדריכל	מוז'ד מוסמך	• עורך • ראשי • מוז'ד
	03-5731402		03-5731403	רח' המעלות 12 גבעתיים	484		שבתאי הפנר			

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית.

1. תוספת קומות על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה .
2. תוספת יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 קומות לסך 5 קומות מגורים + קומת גג חלקית, למגורים מעל קומת קרקע מפולשת (מתוכם קומה אחת אושרה בהקלה בהיתר בניה).
2. תוספת 6 יח"ד לסה"כ 16 יח"ד בבניין (מתוכם 3 יח"ד אושרו בהקלה בהיתר בניה).
3. שינוי בקו בניין צדדי מ-3 מ' ל-2.7 מ' (אושר בהקלה בהיתר בניה).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי רג/340 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ב' כולל הקלות לפי היתר בניה מס' 2008024				ל"ד	מ"ר	מגורים
		16	3	13	מס' יח"ד	מגורים
					מ"ר	מיוחד
					מס' יח"ד	מיוחד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	504	

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.	לפי רג/340 על תיקוניה	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	לפי רג/340 על תיקוניה	
ב.		
ג.		

4.2	שם ייעוד:	
4.2.1	שימושים	
א.	לפי רג/מק/ 11/ג/340 תוספת הקלות + דירת גג	
ב.		
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	לפי רג/מק/ 11/ג/340 תוספת הקלות + דירת גג	
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מס' רג/מק/ 1487	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה כסה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	
508	504	508					32	26	7	6	*2.7	*2.7		

- הערות: הקלה בקווי בנין צדדיים ב - 10% עפ"י היתר בניה מס' 2008024.
- זכויות הבנין ע"פ רג/מק/ 340 על תקונה, עבור יעוד מגורים ב' ועל פי תחולתן על המגרש כולל ההקלות עפ"י היתר בניה מס' 2008024.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנין

א. קומת הגג תבנה בנסיגה מהחזית הקדמית בשיעור של 2.5 מ' כמסומן בנספח הבינוי, הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת תכנון החניות שיאושר ע"י מחלקת דרכים של העירייה.
- ב. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/ אדריכל העיר כולל הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי לפי רג/340/ג/17.
- ג. הגשת תכנית עיצוב הבנין לאישור מהנדס העיר/ אדריכל העיר.
- ד. תיקונים טכניים עפ"י הנחיות מחלקת התכנון.
- ה. מתן כתב שיפוי כתנאי למתן היתר.

6.3 הוראות חניה

לא יותרו מכפילי חניה צמודים לחזית הבנין.

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה לקומה הנוספת.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 סטיה ניכרת

לקבוע כי שינויים נוספים בקוי הבנין/או גובה המבנה יהוו סטיה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

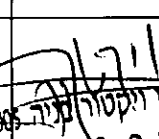
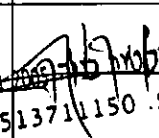
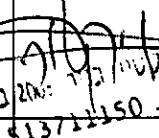
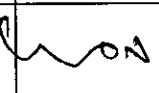
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד	ל"ד	ל"ד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
23.08.2010		לי"ר	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בע"מ	התוכנית
23.08.2010		לי"ר	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בע"מ	יזם בפועל
23.08.2010		לי"ר	ח"פ 513711150	נחמני ויקטור בניה 2005 בע"מ	בעלי עניין בקרע
23.08.2010		לי"ר	009299793	הירש/בר-נחום	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		לא
		• שמירת מקומות קדושים		לא
	• בתי קברות		לא	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		לא
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		לא
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		לא
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	כן	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	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)	לא	לא
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה (שם) הירש אמיר, מספר זהות : 0517559,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1454 ששמה השוטר 7 רמת-גן תכנית מפורטת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות והנדסה מספר רשיון 7137.
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.


חתימת המצהיר

23.08.2010
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רג/1454

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13.04.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

484
מספר רשיון

הפנר שבתאי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 08-03-2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

484
מספר רשיון

הפנר שבתאי
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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

--	--	--	--

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

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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא רלבנטי		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי		

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.			