

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רג/מק/1386/א
שם תוכנית: שד' הטייס 3, ר"ג

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 80%; margin: 0 auto; padding: 10px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן אישור תכנית מס' ר"ג/מק/1386/א מכח סעיף 108(ג) לחוק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2011006 ביום 11.3.11</p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i> מנהל העיר יו"ר הועדה 11.3.11</p> </div>	<p style="text-align: center; font-size: 2em;"><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p style="text-align: center;">11.3.11</p>
<p style="text-align: center;">יצחק שחם סגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	<p style="text-align: center; font-size: 2em;"><i>[Handwritten Signature]</i></p>

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין מגורים מאושר בהיתר בחודש מרץ 2008
ללא תוספת שטחים עיקריים וללא תוספת קומות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שד' הטייס 3, ר"ג	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1386/א	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
0.502 ד'		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
23.03.2011	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• כן		לפי סעיף בחוק	
• ועדה מקומית		היתרים או הרשאות	
• 62 א(א) סעיף קטן 8		סוג איחוד וחלוקה	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ללא איחוד וחלוקה.			
• לא			

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>182/940 קואורדינטה X 665/240 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>שד' הטייס רמת גן – הינו שדרת מדרגות עקב הפרשי גובה ניכרים. מצפון חלקה 271 בגוש 6126 מדרום חלקה 273 בגוש 6126 ממזרח חלקות 138, 139 בגוש 6126 ממערב שדרות הטייס חלקה 278 גוש 6126</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>• חלק מתחום הרשות רמת גן</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p> <p>שד' הטייס 3</p>
---	--	--	--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	• מוסדר	• חלק מהגוש	272	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6126	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 ✓ תכנית מתאר של ר"ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	2591	27.12.79
רג/340/ג ✓ הכללת מרפסות בסה"כ אחוזים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	2651	14.8.80
רג/340/ג1 ✓ בניה על גגות	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	3181	29.3.85
רג/340/ג3 ✓ מרתפים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	4047	8.10.92
רג/מק/340/ג6 ✓ הקטנת מגרש מינימאלי	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	4413	28.5.96
רג/מק/340/ג9 ✓ יח"ד להריסה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג11 ✓ הקלות ודירת גג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	4957	04.02.01
רג/מק/340/ג17 ✓ משמורת מים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמורת המים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5203	7.7.03
רג/מק/340/ג19 ✓ חדר מדרגות שטח שירות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שטחי שירות, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5462	27.11.05
רג/340/ג21 ✓ חדרי יציאה לגג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	5480	12.1.06
רג/340/ג15 ✓ מחסנים דירתיים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מחסנים דירתיים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/340/ג21/א ✓ חדרי יציאה לגג העברת זכויות בין קומות	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	5516	6.04.06 (אושר למתן תוקף)
רג/340/ג3/1 ✓ קו בניין "0" למרתפים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קו בניין "0" למרתפים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5629	15.02.07
רג/מק/1386 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיות לחול.	5616	14.01.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רן בלנדר	28.09.2010		13	1:250	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רן בלנדר	28.09.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רן בלנדר	28.09.2010	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6216/2 74	softerb@012.net.il	036736053		03-6737647	רח' לאן 29	512789850	רשות מקומית גבעת צדק בע"מ				

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
softerb@012.net.il	036736053		03-6737647	רח' לאן 29	512789850	רשות מקומית גבעת צדק בע"מ				

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
softerb@012.net.il	036736053		03-6737647	רח' לאן 29	512789850	רשות מקומית גבעת צדק בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ran@blander.co.il	6868003	0508-575716	03-6236151	רח' הארבעה 21, ת"א			78462	58416918	רן בלנדר	אדריכל
	03-7513336	0546-833149	03-7513336	רח' אחימאירי 29, ר"ג			243		דוד חאויק	מורה מוסמך

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
לא רלוונטי	

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**

הגדלת מספר יחידות ה דיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת 3 יח"ד לסה"כ 26 יח"ד ע"י:
 1. פיצול יח"ד אחת הקיימת בהיתר בקומה בי ל-2 יח"ד. השינוי ללא תוספת בנפח הבניין הקיים בהיתר.
 2. תוספת יח"ד אחת בקומת כניסה ללא תוספת בנפח הבניין הקיים בהיתר.
 3. דירת גג קיימת על פי הבניין הקיים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
		26	2+	24	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ד'
		101	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	502	100%	502

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד' (מגורים ג' לפי רג/340)
4.1.1	שימושים
.1	מגורים
4.1.2	הוראות
.1	זכויות בניה לפי אזור מגורים ג' בהתאם לתכנית רג/340 על תיקוניה
.2	הוראות בניה יותרו דירות מגורים ללא מרפסות שרות עם פיתרון ליבוש כביסה בתוך הדירה

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
.1	
.2	
.3	
4.2.2	הוראות
.1	
.2	
.3	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	גובה	תכנית (%)	מס' קומות		מס' ציפוף (יח"ד)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח יעוד
			מס' קומות	מס' קומות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת		
3.0	3.0	3.0	2	7	26	52	502	101	מגורים		

- כל הזכויות בהתאם לתכנית רג/340 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ג' כולל כל ההקלות שניתן היה לבקש ערב אישורה של תכנית זו.
- מספר הקומות על פי רג/מק/1386 ובהתאם לבניין הקיים בהיתר
- קווי בניין צדדיים 2.7 מ' בפועל בהתאם לבניין הקיים בהיתר

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

הצגת פיתרון הכביסה והייבוש במקום מרפסת שרות.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הוראות נציבות המים

בהתאם להנחיות בתכנית רג/340/ג/17, תכנית משמרת מים

6.4. חניה

תנאי להיתר בניה יהיה הסדרתם של 2 מקומות חניה, הנוספות מכוח תכנית זו, במרחק סביר כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. כולל אפשרות לתשלום קרן חניה.

6.5. סטיה ניכרת

שינויים נוספים בקוי הבניין /או גובה הבניין יהוו סטיה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2. מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512789850		תאגיד/שם רשות מקומית: גבעת צדק בע"מ ח.פ. 512789850		
תאריך:		חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 514063890		אדרי' רן בלנדר תאגיד: רן בלנדר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		
תאריך:		חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 512789850		גבעת צדק בע"מ ח.פ. 512789850		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 512789850		גבעת צדק בע"מ ח.פ. 512789850		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:		