

27.6.11
 5777 כ"ס
 תכנית מוקדמת מס'

תכנית מס' רג/מק/1504

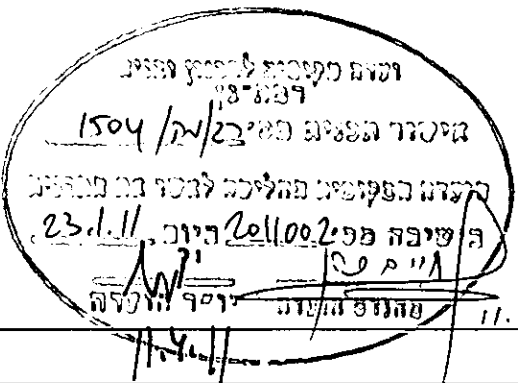
מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רג/מק/1504
שם תוכנית: שד' אברהם 13, ר"ג

מחוז:
 מרחב תכנון מקומי:
 סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית לתכנון ובינוי ת"מ-8 גישור הפעילות כמ"ב/מ/1504 תקנתו הפקודתית תהליכה לתכנון ובניה ה שיבה מפי: 2011.05.23 23.11.11 יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובינוי 11.4.11</p>	
<p>יצחק שחם סגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קוי בניין, תוספת 2 קומות, תכנון בהתאמה למגרש הגובל (תביע מאושרת מסי 1310 בגוש 6125 חלקה 325).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שד' האברהם 13	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1504	מספר התוכנית		
0.511 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
01.03.11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8.	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**
- קואורדינטה X 665/825
קואורדינטה Y 183/050
- 1.5.2 תיאור מקום**
מצפון – חלקה 654 בגוש 6125
מדרום – חלקה 323 בגוש 6125
ממזרח – חלקה 100, 326 בגוש 6125
ממערב – חלקה 379 בגוש 6125
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית רמת גן**
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- תל אביב יפו
רמת גן
שדי האברהם
13

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	• חלק מהגוש	324	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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 ממשיכות לחול.	2591	27.12.79
רג/340/ג – הכללת מרפסות בסה"כ אחזים	שינוי		2651	14.8.80
רג/340/ג1 – בניה על גגות	שינוי		3181	29.3.85
רג/340/ג3 – מרתפים	שינוי		4047	8.10.92
רג/מק/340/ג6 – הקטנת מגרש מינימאלי	שינוי		4413	28.5.96
רג/מק/340/ג9 – יח"ד להריסה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג11 – הקלות ודירת גג	שינוי		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 ממשיכות 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 ממשיכות לחול.	5516	6.04.06 (אושר למתן תוקף)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		רן בלנדר	06.08.09		12		מחייב	הוראות התוכנית
		רן בלנדר	06.08.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		רן בלנדר	06.08.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-5459991	03-9606168	הרימון 49 מושב חמד 50295				50027895		יצחק קמינסקי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5459991	03-9606168	הרימון 49 מושב חמד 50295				50027895		יצחק קמינסקי

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
		052-5459991	03-9606168	1. הרימון 49 מושב חמד 2. שד' אברהם 13 ר"ג 3. Buhmerwald platz 14 - munchen Germany			50027895	1. יצחק קמינסקי 2. צימורה קמינסקי 3. אברהם צבי קמינסקי 4. שושנה שטראוסמן	
		054-4969533	03-5348260	9 קרינצי ר"ג			1234152		
		0049895552	0049898830	22 קרית			123416		
		054-4969533	03-5348260	14 קרית			1234178		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ran@blander.co.il	6868003	0508-575716	03-6236151	רח' הארבעה 21, ת"א			78462	58416918		אדריכל
horehsh@zaha v.net.il	6731334		03-6731334	רח' לוי 1, ר"ג						עורך ראשי

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**

1. שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62 א. (א) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת 2 קומות עפ"י סעיף 62א. (א) לחוק התכנון והבניה, שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים.
3. הגדלת מסי יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א. (א) (8) בהתאם לתכניות שבתוקף.
4. החלת הקלות עפ"י תקנות סטייה ניכרת, עפ"י סעיף 62א. (א) 9 בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בקו בנין קדמי מ- 6 מ' ל- 4 מ', והבלטת הבניין עד 1.4 מ' נוספים מעל קומת הקרקע במרווח הקדמי. בהתאם לבניין בחלקה הסמוכה עפ"י רג/ 1310 שאושרה ב- 2007.
2. הקטנת קו בנין אחורי ב- 1.4 מ'. מ- 5 מ' ל- 3.6 מ' לפי התשריט.
2. תוספת 2 קומות, לסה"כ 5 קומות מגורים + דירת גג, מעל קומת כניסה, מעל מרתף חנייה.
3. תוספת 2 יחיד, לסה"כ 13 יחיד בבנין בהתאם לתכניות שבתוקף.
4. החלת הקלות: עפ"י תקנות סטייה ניכרת, עפ"י סעיף 62א. (א) 9 בחוק התכנון והבניה:
 - א. 2.5% לכל קומה נוספת, סה"כ 5%.
 - ב. 6% לשיפור דיור.
 - ג. 5% למעלית.

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
	מתארי	מפורט				
		לא רלוונטי	לא רלוונטי	מ"ר	מ"ר	מגורים
לפי רג/מק/340/ג/11 - רג/מק/340/ג/38	13	2+	11	מס' יחיד	מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד

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	מ"ר	יעוד
100%	511.0 מ"ר	511.0 מ"ר	אזור מגורים ג' (לפי רג/340)

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : אזור מגורים ד'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
מגורים	נספח הבינוי המצורף להוראות אלו הינו מנחה בלבד, המחייב לענין קוי הבנין וגובה הבנין.	א.
מגורים	לכל יחידת דיור יותר מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר כשטח עיקרי בהתאם לתכנית רג/340/ג/15.	ב.
מגורים	תותר דירת גג בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר כולל 6 מ"ר מחסן דירתי.	ג.
מגורים	תותר העברת שטחים מקומה לקומה בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/11 ו- רג/מק/21/340/א.	ד.

שם ייעוד :		4.2
שימושים		4.2.1
		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמימות לדונם (נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות					מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שירות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מגורים ד'	101	511.0					13	39.5%	28.50	7	-	3.5	3.5	

הערה:
 * זכויות הבניה: לפי רג/ 340 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ג'. לרבות שטח למחסנים וזכויות על הגג לפי רג/ 15 ג' ו- רג/ 340 ג' / 21. בתוספת הקלות עפ"י תקנות סטייה ניכרת:
 א. 2.5% לכל קומה נוספת.
 ב. 6% לשיפור דיור.
 ג. 5% למעלית.

**תותר הבלטת בניין בקו בניין קדמי ואחורי מעל מפלס ק. הקרקע.
 *** קו בניין אחורי לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 סטייה ניכרת :**

תכנית זו ממצה את כל אפשרויות ההקלה בבקשה להיתר בנייה. כל הקלה נוספת שתבקש תהווה סטייה ניכרת, כולל שינויים בקוי הבניין או בגובה הבניין.

6.2 חניה :

1. עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מ-1.5 מקומות לכל דירה.
2. כל החניה תהיה מתחת למפלס כניסה.

6.3 תנאים להיתר בניה :

1. הריסת המבנים המסומנים בתכנית לרבות גדרות וחלקי פיתוח הנמצאים בתחום המיועד להרחבת דרך.
2. אשור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי.

6.4. להגנה על העצים מחוץ לתחום התכנית

תנאי למתן היתר בניה – נקיטת אמצעים, בעת הבניה, להגנה על עצי הברוש הוותיקים, שבתחום הדרך (מחוץ לתחום התכנית), בתאום עם מח' גנים ונוף ובאישורם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 75-3-77</p> <p>מספר תאגיד: 50027895</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יצחק קמינסקי</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 28/3/11</p> <p>מספר תאגיד: 58416918</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אדריכל רן בלנדר</p> <p>תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד: 260</p> <p>גרעיון מס' 260</p> <p>טלפקס: 6751334</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מודד מוסמך שאול חורש</p> <p>תאגיד: מודד מוסמך</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 75-3-77</p> <p>מספר תאגיד: 50027895</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יצחק קמינסקי</p> <p>תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 75-3-77</p> <p>מספר תאגיד: 50027895</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יצחק קמינסקי</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 74-3-77</p> <p>מספר תאגיד: 1234152</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: ציפורה קמינסקי</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: </p> <p>מספר תאגיד: 123416</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אברהם צבי קמינסקי</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 74-3-77</p> <p>מספר תאגיד: 1234178</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: שושנה שטראוסמן</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>