

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1515

שם תוכנית: רח' חיבת ציון 11 רמת גן

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

גרסה מס' 2
תאריך 17.1.12

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1515 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2010029 ביום 26.10.11 מנהל התכנון ומב"ת</p> <p>5.1.12</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את מספר הקומות, את קווי הבנין ואת הצפיפות אשר נקבעו למגרש על מנת לאפשר הקמת בנין מגורים ל-19 יחידות דיור בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + קומת גג חלקית, ברחוב חיבת ציון 11 רמת גן.
 תוכנית זו תכליתה הקמת מבנה מגורים לבעלי "תסמונת אספרגר" סוג דיירי הבניין יעוגן בתקנון הבית המשותף, אשר ייקבע בין היתר כי הדירות סחירות לבעלי תסמונת אספרגר בלבד.

תסמונת אספרגר במהותה היא קושי בפענוח קודים חברתיים והתמודדות עם מצבים בלתי צפויים לרבות קשיים ובעיות התמצאות במרחב. לכך השלכה ישירה על יכולתם להתמודד עם הנדרש בפעולת הנהיגה. לכן הרוב המכריע של אנשים עם אספרגר אינם בעלי רשיונות נהיגה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רמ' חובת ציון 11	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית			
	0.529 דונם	שטח התוכנית	1.2	
	• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3	
	1 מספר מהדורה בשלב	מהדורות		
	11 נובמבר 2011 תאריך עדכון המהדורה			
	• סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	• תוכנית מפורטת			
	• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
	• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
		לפי סעיף בחוק		
	• 62 א(א) סעיף קטן 5,4,8			
	• 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	רמת גן
		קואורדינטה X	665200
		קואורדינטה Y	183275
1.5.2	תיאור מקום		רח' חיבת ציון 11, רמת גן
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת גן
		שכונה	הלל
		רחוב	חיבת ציון
		מספר בית	11

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6159	• מוסדר	• חלק מהגוש	148	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/340 —
14.08.80	2651	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/340 ג —
29.03.85	3181	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/340 ג/1 —
12.01.06	5480		• כפיפות	רג/340 ג/21 —
08.10.92	4047		• כפיפות	רג/340 ג/3 —
15.02.07	5629		• כפיפות	רג/340 ג/3/1 —
05.08.08	5837		• כפיפות	רג/340 ג/3/2 —
28.05.96	4413	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מק/רג/340 ג/6 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/מק/340 ג/6 —
24.10.96	4451		• כפיפות	רג/מק/340 ג/9 —
04.02.01	4957	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מק/רג/340 ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/מק/340 ג/11 —
31.05.05	5402		• כפיפות	רג/מק/340 ג/11/1 —
29.04.04	5293		• כפיפות	רג/מק/340 ג/17 —
27.11.05	5462		• כפיפות	רג/מק/340 ג/19 —
16.02.06	5495		• כפיפות	רג/340 ג/15 —
14.07.06	5561	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מק/רג/340 ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	• שינוי	רג/מק/340 ג/21 א —
16.03.09	5931		• כפיפות	רג/מק/340 ג/33 —
		על תוכנית זו תחולנה הוראות רג/798 ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו	• שינוי	רג/798 ב —

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	קבוצת טהירן אדרי' ארי אתגר אדרי' יריב נול	ינואר 2010	1	ל.ר.	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	קבוצת טהירן אדרי' ארי אתגר אדרי' יריב נול	ינואר 2010	ל.ר.	17	ל.ר.	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	קבוצת טהירן אדרי' ארי אתגר אדרי' יריב נול	ינואר 2010	1	ל.ר.	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לגבי המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לגבי עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת (°)	זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	msmus@huji.co.il	ל.ר.	050-5662657	02-6727762	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	008243800	ישראלכה חירשברג	בעלים
	adik@givatayim.muni.il	ל.ר.	054-4550693	0777501073	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	53648036	עדרי קפלניק	

1.8.2 יזם במועל

גוש/ חלקת (°)	זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	msmus@huji.co.il	ל.ר.	050-5662657	02-6727762	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	008243800	ישראלכה חירשברג	בעלים
	adik@givatayim.muni.il	ל.ר.	054-4550693	0777501073	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	53648036	עדרי קפלניק	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ושם פניה	מקצוע / תואר	בעלים
mmsm @huji.co.il	ל.ר.	050-5667657	02-6727762	דרך הנרון 87 ים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	008243800	ישראלקה חירשברג	ל.ר.	• בעלים
adik @givatayim.muni.il	ל.ר.	054-4550693	0777501073	60/6 החושן רייג אבני החושן רייג	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	53648036	עדי קפלינק	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	05407477	תמר רחל אובספלד	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	001031111	שמואל אובספלד	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	053501839	יעחק בורנו	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	013306790	ענת (אני) בן ארי	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	050881812	ישראל ברשטיין	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	043515436	דוד גילת	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	013174602	אביבה גילת	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	015375900	יוסף תלמינ ריטה תלמינ	ל.ר.	• בעלים
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	• בעלים

					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	007961097	יחסי יאיר וליגור	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	053198420	יוכבד מאיר.	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	012961330	מאיר מוסקופ	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	052261708	נאור דומברג לאויס	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	057828220	רבקה סלמון	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	054519517	חדר סלמון	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	001323328	בינמיה ערן	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	069739134	פני עין	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	012233326	קרלוס עין	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	052627767	רחל קדוש	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	000392175	רות רפאלי- סליבקו	ל.ר.	בעלים •
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	000896175	שולמית שירן	ל.ר.	בעלים •

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

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**

- 2.1.1 תוספת קומות מגורים לפי סעיף 62 א.א.5 (א) לחוק התכנון והבניה.
 2.1.2 שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62 א.א.4 (א) לחוק התכנון והבניה.
 2.1.3 הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א.א.8 (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 תוספת 3 (שלוש) קומות מגורים לסה"כ 8 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת + קומת גג חלקית.
 2.2.2 שינוי בקו בניין קדמי – 4.6 מ' במקום 5.0 מ'
 שינוי קו בניין אחורי - 3.0 מ' במקום 5.0 מ'
 שנוי קווי בניין צדדיים - 3.0 מ' במקום 4.0 מ'
 2.2.3 תוספת 8 (שמונה) יח"ד לסה"כ 19 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			0.53 דונם		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	ל.ר		ל.ר	הערות
	מס' יח"ד	11	8	19	-

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קולקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ג		1	מגורים ג'
ל"ג		2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היסמון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
452	מגורים ג'	452	מגורים ג'
77	דרך מאושרת	77	דרך מוצעת
529		529	סה"כ
100%		100%	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	על פי תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה לאיזור מגורים ג'
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	<p>קווי הבנין העל קרקעיים:</p> <p>שינוי בקו בנין קדמי 4.60 מ' במקום 5.00 מ'</p> <p>שינוי בקו בנין אחורי 3.0 מ' במקום 5.00 מ'</p> <p>שינוי בקווי הבנין הצדדיים 3.00 מ' במקום 4.0 מ'</p> <p>מעל קומת הכניסה תותר הבלטת הבנין בקו בנין קדמי בלבד עד 1.40 מ' בהתאם להוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/33</p>
ב.	<p>מספר הקומות:</p> <p>הוספת עד שלוש קומות למגורים, והגדלת מספר הקומות הכולל לשמונה קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ומעל קומת מרתף, במקום חמש קומות המותרות מעל קומת עמודים מפולשת, וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים על פי תכנית מס' רג/340 על כל תיקוניה לאיזור מגורים ג'.</p>
ג.	<p>מספר יחידות הדיור:</p> <p>על פי התכניות התקפות ניתן לבנות 11 יחידות דיור לחצי דונם (9 יח"ד + 2 יחידות נוספות על כל יחידה שנהרסה). התוכנית מוסיפה 8 (שמונה) יח"ד דיור לסה"כ 19 יח"ד.</p>
ד.	<p>בניה על הגג:</p> <p>תותר בניית קומת גג חלקית לשימוש ככל דיירי הבנין בשטח הקטן מ-75 מ"ר. השטח המבונה על הגג יהיה זהה לסה"כ שטחי חדרי היציאה המותרים לפי תבי"ע רג/340/ג/21 ולא יעלה על 75% משטח הגג וזאת בהתאם להוראות התוכנית רג/340/ג/21. הבניה על הגג בחזית הקדמית של המבנה לכיוון רחוב חיבת ציון תתאפשר ללא נסיגה. הבניה על הגג בחזית האחורית תהייה בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מקו בנין אחורי, למעט חדרי מדרגות ומעלית.</p> <p>לא תותר בניית יחידות דיור ו/או חדרי יציאה לגג בקומת הגג. קומת הגג תשמש כשטח משותף בלבד.</p> <p>סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.</p> <p>בגג הבנין בחזית האחורית יבנה מעקה מבנייה קשיחה בגובה 2 מ'.</p>
ה.	<p>ניוד שטחי בניה:</p> <p>ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים בין הקומות לפי תוכנית זו</p>
ו.	<p>הוראות בניה</p> <p>הבנין יכלול שטחים משותפים לכלל הדיירים שיחושבו מתוך סך כל השטחים העיקריים. בקומה הראשונה המשותפת יופנו כלפי החזית האחורית של הבנין אך ורק חלונות מטבחון, חדרי שרותים ומשרדים ולא יופנו כלפי החזית האחורית של הבנין פתחים של מרחבים משותפים כגון של המועדון.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	על פי תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	על פי תכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגויש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוי מגוררים ג'
	ציד-1- ציד-2- שמאל	ציד-1- ציד-2- ימני	קדמי	מתחת לפנייה לקובעת	מעל לפנייה לקובעת						מתחת לפנייה לקובעת	שטחי שטחי בניה	מתחת לפנייה לקובעת	שטחי עיקרי			
3.0	3.00	3.00	4.60	2	8+ על חגג	33.8*	-	42	19	על פי תכנית מס' ר/ג 340 על כל תיקוניה למגוררים ג'							מגוררים ג'
על פי תכנית מס' ר/ג 340 על כל תיקוניה																	
															77	2	זרד מאושרת

* גובה המבנה כולל את מבנה המערכות הטכניות אשר על קומת החגג החלקית.

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

6.1.1 אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בק.מ. 1:100

6.1.2 אישור תוכנית ע"י אדריכל העיר

6.1 ב' תנאי למתן "טופס 4" למבנה:

תנאי לטופס 4 לבניין שבנדון יהיה כי הוקמה עמותה לצורך הקמת בניין מגורים על המקרקעין, הידועים גם כגוש 6159 חלקה 148, שימש מרכז לאוכלוסייה של אנשים עם תסמונת אספרגר (להלן: "המקרקעין" ו-"העמותה", בהתאמה) וכי המקרקעין נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש העמותה בנאמנות עבור הדיירים או שבעלי הזכויות במקרקעין חתמו על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת העמותה להעברת זכויותיהם במקרקעין ע"ש העמותה בנאמנות עבור הדיירים, כאמור.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

6.3.1 מספר החניות אשר יוקמו יהיה לכל הפחות 9 חניות, כפי שמופיע בתוכנית בנספח הבינוי. לכשיבנה הבניין, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל-1969, לפיה השימוש בדירה בבניין יהיה אך ורק לבעלי תסמונת אספרגר אשר קיבלו את אישור העמותה שתוקם לכך שהם עומדים בתנאי האמור. אם תימכרנה דירה/דירות בבניין לדיירים שאינם בעלי תסמונת אספרגר, אזי תהיה חובה להשלים את מספר החניות במגרש לפי התקן, או לשלם לקרן חניה בהתאם.

6.4 ביטול התוכנית

6.4.1 היה וישתנו בעלי העניין בקרקע טרם הקמת המבנה ולבעלי העניין בקרקע אשר יבואו במקומם לא יהיה עוד עניין בהקמת מבנה לבעלי תסמונת אספרגר כאמור בתוכנית זו, אזי בטלה תוכנית זו, ועל המגרש האמור יחולו כל התוכניות התקפות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

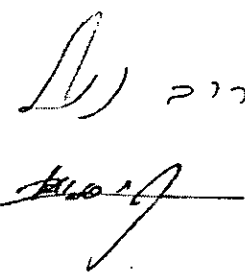
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית

8. חתימות

<p>תאריך: 23.12.11</p> <p>25/12/11</p>	<p>חתימה: ישראל הייטק</p> 	<p>שם: ישראל הירשברג</p> <p>עדי קפליוק</p>	<p>מגיש התוכנית</p> <p>בעל עניין בקרקע</p> <p>יזם בפועל</p>
--	---	--	---

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> <p>אגור</p> <p>יריב נול</p> 	<p>שם: קבוצת טהירו</p> <p>אדר' יריב נול</p> <p>אדר' ארי אתגר</p> <p>אדר' יואב קיסוס</p>	<p>עורך התוכנית</p>
---------------	---	---	---------------------