

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

3.7.12  
2  
ת"מ: 1582

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/ מק/ 1582

שם תוכנית: רח' הבנים 25, כפר אז"ר

מחוז: ת"א  
מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן  אישור תכנית מס' רג/מק/ 1582  מכח סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה  הועדה המקומית התכנון והבניה  בישיבתה מס' 22-77  מהנדס העיר יו"ר הועדה ומ"ה</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה  רמת-גן  הפקדת תכנית מס' רג/מק/ 1582  הועדה המקומית החליטה להסכים את התכנית  בישיבה מס' 22-77  יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קו בנין קדמי לכיוון מערב מ-15 מ' ל-12 מ' עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 לחוק, מאפשרת בנית מבנה חניה מקורה בקו בנין 0 לחזית הקדמית מזרחית ובנית גג שטוח לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' הבנים 25, כפר אז"ר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רג/ מק/ 1582	מספר התוכנית			
727 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
31.01.12	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מקומית				
62 א(א) סעיף קטן 4,5	לפי סעיף בחוק			
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא	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	184,900
		קואורדינטה Y	662,260
1.5.2	תיאור מקום	איזור מגורים בכפר אז"ר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמת גן כפר אז"ר הבנים 25

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6177	מוסדר	חלק מהגוש	275	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

רמת גן
--------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.05.2000	י.פ. 4884		שינוי	תמ"מ/156
19.03.1964	י.פ. 1077	הכפיפות ביחס להוראות שלא שונו ע"י תממ"מ/156	כפיפות	תמ"מ/2
01.04.1994	י.פ. 4096		כפיפות	תמ"מ/219
16.09.1997	י.פ. 4568		כפיפות	תמ"מ/מק/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית רמת גן	אדרי אמיר רוטהבט	31.01.12		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית רמת גן	אדרי אמיר רוטהבט	31.01.12	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית רמת גן	אדרי אמיר רוטהבט	31.01.12		6		מחייב	נספח הצהירים

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5794466	054-6445555		רח' בן צבי, גבעתיים	מס' תאגיד	רשות מקומית		057509812	דניאל צבאג	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5794466	054-6445555		רח' בן צבי, גבעתיים	מס' תאגיד	רשות מקומית		057509812	דניאל צבאג	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין ת"א, 125		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז					
	03-5794466	054-6445555		רח' בן צבי, גבעתיים			057509812	דניאל צבאג			

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
rothbart@zahav.net.il	153-54-3139311	054-3139311	03-9102208	רח' נורית 18, מתן, 45858			2238211/3	אמיר רוטברט	אדריכל	
mhmed@bezeqint.net	09-7996748		09-7990140	טייבה המשולש 40400			2690448/2	חוסאם מסארוה	מוסמך	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

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**

שינוי קו בנין והוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי קו בניין קדמי (מערבי) מ-15 מ' ל-12 מ' עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 לחוק.  
 ב. תותר הקמת מבנה קירוי לחניה, בשטח החניה בלבד, בקו בניין קדמי (מזרחי) 0, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 לחוק.  
 ג. תותר הקמת גג שטוח מבטון או גג רעפים משופע עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.727
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	727		0	727	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מסי יחיד	

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 קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
		275	

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	727	100	727

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית תמ"מ/156	א.

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

קדמי (מערב)	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לידום (יה"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
12	3	3	7	3	7	156	עפ"י תכנית תמ"מ/156	295.5	1	מגורים א'						

**6. הוראות נוספות**

- 6.1 שימור מי נגר עילי**
- א. 15% לפחות, מתוך שטחי מגרשי המגורים יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.
- ב. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
- ג. ניתן יהי להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
- 6.1 השבחה**
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה, בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.

6.3

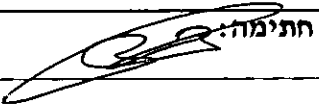

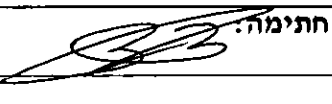
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ללא	

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית מיועדת למימוש מיידי.

**8. חתימות**

תאריך: 13.2.12	חתימה: 	שם: דניאל צבאג	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/ שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: אדרי אמיר רוטהברט	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 13.2.12	חתימה: 	שם: דניאל צבאג	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	