

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1584

שם תוכנית: רח' אלרואי 45

מחוז: תל אביב יפו
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקעה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1584 תוכנית מוקדמת מס' רג/1584/1</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבות מס' 2012035 מיום 2.12.2012 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 386 מיום 28.5.12 בישיבתה מס' 1123 מיום 11.12.2012 בישיבתה מס' מס' ראש העיר</p> <p>ועדת משנה לתכנון ובניה מ"מ ח"מ 19.7.12</p> <p>תאריך</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/7584 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.7.13 לאשר את התכנית צילה אוחיון נכבדת הועדה המחוזית</p> <p>6.3.13 אי-ג</p>	

החלקה נמצאת על רח' אלרואי 45, בצידה המערבי החלקה גובלת בגינה ציבורית, במזרחה קיים בניין מגורים בן 5 קומות, מעל קומה מפולשת, וקומת גג. על השטח הני"ל קיימים 2 מבני מגורים בני קומה אחת. החלקה הני"ל כלולה בתכנית רג/588/א 1 [תל יהודה], ומסווגת כאיזור מגורים ב'1. תוכנית רג/588/א 1 אושרה בשנת 1988. ומטרתה העיקרית היתה שינוי ביעודה של קרקע בתחום התכנית, ביצוע חלוקת חלקה 14 ללא הסכמת בעלים על פי טבלת איזון. תוכנית רג/588/א 1 קבעה בין היתר כי בתנאים מסוימים יהיה מותר באיזור מגורים ב-1 להקים בניין מגורים לפי איזור מגורים ב. התנאים היו: איחוד מגרשים לשטח מגרש של 500 מ"ר לפחות, וכן צורת המגרש בשטח המאוחד ומיקומו לא יפגעו באפשרות איחודם של מגרשים וזאת באישור מה"ע. בפועל אוחדו המגרשים שממזרח החלקה הנידונה, ולחלקה 695 לא נותרה חלקה להתאחד, ולקבל שטח מגרש של 500 מ"ר, כדי שיעודה יהיה איזור מגורים ב מפולש, כעת מוצע לשנות את יעודה של החלקה הני"ל לאיזור מגורים ד [ע"פ מבא"ת] בדומה לזכויות איזור מגורים ב' שעל פי התכנית הראשית ובהתאם לחלקה הסמוכה ולרוב החלקות שבתכנית רג/588/א. קיים מדרון בין רח' אלרואי לחלק הצפוני של המגרש, הפרש הגבהים כ 1.5 מ'. להלן זכויות מגורים ב מפולש, במדרון: 433=121X358 מ"ר +35 מ"ר בגין מדרון [40% משטח הקומה הטיפוסית] +ח. יציאה לגג מחסנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. איחוד סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רח' אלרואי 45

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1584/רג

מספר התוכנית

0.358 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורה

1 מספר מהדורה בשלב

13.1.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

סעיף 62 א

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

15/6
מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 664/313
קואורדינטה Y 183/337

1.5.2 תיאור מקום רח' אלרואי 45

1.5.3 השוואת מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רחוב רמת גן אלרואי 45

יפורסם ברשומות

1.5.5 גוש(ים) וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	• חלק מהגוש	695	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מאשרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכנית אחרת: יחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מאושרת קודמת

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 לרבות סעיף 162 שבפרק יא כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2591	27.12.79
רג/340ג	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/340/1	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3181	29.3.85
רג/340/15	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/מק/340/17	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/17. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340/17.	5203	7.7.03
רג/340/21 על תיקוניה	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/מק/340/33 על תיקוניה	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות רג/מק/340/33 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5931	16.3.09
רג/מק/340/3/2	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/3/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5837	5.8.08
רג/588/א/1 על כל תיקוניה	כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/588/א/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	3527	1.3.1988

מאושרת

מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליוויס	13.1.2013		14		מחייב	הוראות התכנית
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליוויס	13.1.2013	1		1:250	מחייב	תשריט
		אד' לאה שפרבר אד' איל בליוויס	13.1.2013	1		1:250	מנחה ומחייב לגבי קווי הבנין.	נספח בינוי

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

מאושרת

בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית / בעלי זכויות / מקצוע / טעמו

דוא"ל	מקס	סולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית ויום כתיבתו
Eftal10@gmail.com	035168934	0525257707	035235228	רח' עקיבא אריה 1 ת"א			022368286	אפרים טל	
				ניצנה 33 גבעתיים			067126482	דרד לבנת	

בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	כא כוח המעלים
			03607840	שארל המלך 8 ת"א		13159	054213597	אמיר ברגר	עורך אמיר ברגר בשם נציחה
				סמטת הטבח 13 ב כפר סבא			001270495	הרשקוביץ היים	הרשקוביץ היים
							094335652	עדאקי	עדאקי, עדוי
							024607145	עדי ספיר	ספיר, מירי נחום.
				סמטת הטבח 13 ב כפר סבא			024212078	מירי נחום	

עורכי התכנית / בעלי מקצוע / טעמו

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amavavi@netvision.net.il	03/6425668	054/5924499	03/6425668	טורצ'ינר 4, ת"א		00019351	42675710	לאה שפרבר	אדרי
mail@fine-arc.com	0777867863	054/4215204	0777867861	התכלת 31 א' חוד השרון		101935	055888788	איל בליוויס	אדר
	09-7996748		09-7990140	טיבה משולש 40400		894		חוסאם מסארוח	מדרי

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.
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. הקמת בניין בן 5 קומות + חדרים על הגג מעל קומת קרקע מפולשת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. השוואת זכויות הבניה לאיזור מגורים ב [שעל פי רג/340 ג] ע"י שינוי יעוד מאיזור מגורים ב-1 [ע"פ רג/588 א/1] לאיזור מגורים ד [על פי מבאת]
2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לאיזור מגורים ב בתכנית רג/340 ג על תיקוניה, כולל הקלות המותרות ערב אישורה של תוכנית זו, כולל חדרי יציאה לגג, כולל מחסנים.
3. הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג שמעל קומת מרתף.
4. מס יח"ד 11 - תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
5. הריסת מבני המגורים הקיימים.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות בגינה הציבורית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 0:358 דונם

הערות למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) (מצב המאושר)	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
לא כולל מחסנים דירתיים. לפי רג/340 א/15 ניתן להוסיף לכל יח"ד 6 מ"ר שטח עיקרי	468	+ 227	241	מ"ר	מגורים שטח בניה עיקרי
לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם רג/340 א/21 ניתן להוסיף לכל יח"ד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לגג. לא כולל הקלות בסך 16% משטח החלקה, כולל 40% משטח הקומה בגין מדרון					
מס' יח"ד נקבע בהתאם לתכנית רג/מק/340 א/9	11	+ 4	7	מס	מגורים יח"ד

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

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד	4:1
שימושים	4:1:1
1. בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים בלבד.	א.
2. בקומת הקרקע לובי כניסה למגורים, מחסן לאופניים וכו'.	ב.
3. במפלס קומות המרתף יותר חניה ושימושים עפ"י תכנית מס' רג/340/ג/3 ורג/340/ג/15	ג.
ההאות	4:1:2
זכויות הבניה יהיו על פי איזור מגורים ב כולל כל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו, [על פי התכנית הראשית רג/340/ג ורג/מק/340/ג/11] בתוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסות בהתאם לחוק. ניתן יהיה להוסיף זכויות דירת מדרון אם ניתן היה לקבלן ערב אישורה של תכנית זו.	א.
גובה הבניין יהיה 5 קומות מעל קומת קרקע בגובה עד 4.5 מ' ברוטו, בתוספת חדרי יציאה לגג או דירות גג, גובה קומה לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, ניתן יהיה לנייד זכויות מהקומות התחתונות לגג ולהיפך, מבלי להוסיף יח"ד.	ב.
קוי הבנין בהתאם לתשריט. קו הבנין לכיוון רח' אלרואי יהיה 5 מ' בהתאם לתכנית רג/588/א/1 ובהתאם לתוכנית החלה במקום לאורך כל הרחוב.	ג.
תותר הבלטת מרפסות של 2 מ' מעבר לקו בניין מערבי לגינה.	ד.
לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צפוני. שינוי בקו הבניין הצפוני יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.	ה.
זכויות בנייה שלא ניתן לממש במסגרת קווי הבניין והגובה יתבטלו	ו.

5. טבלת זפניות (הראות בניה - מצב מואע)

צד מזרחי	צד צפוני	קווי בנין (מטר)	קדמי לרח' אלוזאי	מתחת לבניסה לקובעות 0.0	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה לקובעות 0.0	גובה מבנה (מטר)	ציפיות	ימספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	מס. תא שטח	סה"כ	
												מתחת לבניסה לקובעות	מתחת לבניסה לקובעות				
3.5	[8]3.6	[7] 3.0	[5]5.0	2.0	5 קומות מעל קומת קרקע בגובה 4.5 מ' + חדרי גג	0.0		30.7	11	428%	1,532	664	400	[4] [2, 1] 468	358	358	מגורים ד
									11		1,532	664	400	468	358		סה"כ

1. סה"כ השטחים העיקריים לא כוללים מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, לא כולל מרפסת גג.
2. השטחים העיקריים לא כוללים מחסנים דירתיים. על פי רג/15/א/340 בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.
3. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם ידרש לצורך עמידה בתקן חנייה.
4. לכל יח"ד עליונה ניתן להוסיף 40 מ"ר בגין חדרי יציאה לגג.
5. קו בניין מעל קומת קרקע 3.6 מ' על פי תכנית בתוקף רג/מק/33/א/340, לא תותר הבלטה נוספת כל שהיא בכלל זה מרפסות, קריניזים וכדומה מעבר להבלטה זו.
6. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
7. תותר הבלטת מרפסות של 2 מ' מעבר לקו בניין זה.
8. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין זה. שינוי בקו הבניין הצפוני יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
9. זכויות בנייה שלא ניתן לממש במסגרת קווי הבניין והגובה יתבטלו.

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

1. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנית פיתוח הכוללת פיתוח המרחב הציבורי בסביבת המבנה, ובהתחשב בגינה הציבורית.

2. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לעיצוב המבנה;

3. פיתוח גבולות המגרש והקרקע (גדרות, שבילים, נטיעות) כך שימנע מטרד מהשכן הגובל.

4. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים או לחלופין, להתקין מתקני החדרה לקליטת מי הגר; הכל על פי תמ"א/34/ב/4.

5. הריסת כל המבנים בתחום המגרש ופינוי לאתר פסולת מורשה.

6.2. הוראות סביבתיות

1. הוראות בגין תשתיות:

- כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.4. הוראות נוספות**א. בניו -**

הבניו יהיה ע"פ הנחיות הבניו העקרוניות המפורטות בנספח הבניו במתחם המסומן כתא שטח 100 בתשריט.

ניתן יהיה לשנות את תכנית הבניו באישור מהנדס העיר שינוי זה לא יהווה סתירה לתכנית.

ב. תכנית פנויה -

יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר [כגון: חצץ, חלוקים וכד']. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הגר בעיליבתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ג. מתקנים -

כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש, מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסדרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין.

בעת הוצאת היתר הבנייה תבדק האפשרות של שילוב שבשבות רוח לייצור אנרגיה.

ד. אנטנת T.V -

בבנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.

ה. מרפסות לכל יח"ד -

לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה - תיקון תקנה 4 מיום 30.4.2008 לא ניתן לצרף את שטח המרפסת אל שטח הדירות, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

ז. מחסנים - יותרו מחסנים על פי תכנית רג/15/340.

ח. שלטים ומתקני פרסום: לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין.

6.5 תחניה

- 6.5.1 הכניסה לחניה תהיה על פי המסומן בנספח הבינוי.
- 6.5.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- 6.5.3 תותר במגרש יותר מקומת חניה אחת ולא תהיינה מגבלות ביחס למספר קומות החניה התת קרקעות, לצורך עמידה בתקן החניה התקף.
- 6.5.4 תתאפשר גישה לחניון גם באמצעות מעלית, ההמתנה לכניסה ויציאה אל ומהחניון תהיה רק בתחומי המגרש.
- 6.5.5 במידה ותבוצע חניה מכאנית, היא תאושר על ידי מהנדס העיר, על בסיס התקנות והתקנים הנהוגים בישראל.
- 6.5.6 החניה תהיה כולה תת קרקעית, בתחום המגרש בלבד.

6.6 שטח עתיקות

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות

7 פיצועי התופנית

7.1 שלפלי פיצוע

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

15/6
מאוסרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			022636828	אפרים טל	מגיש ויוזם התכנית
			067126482	דוד לבנת	
			054213597	עו"ד אמיר ברגר בשם	בא כוח בעלי ההקרע
			001270495	נצחיה הרשקוביץ	בעלי עניין בקרקע
			דרכון בריטי 094335652	חיים עדאקי	
			024607145	עדי ספיר	
			024212078	מירי נחום	
30.1.2013		אדריכל לאה שפרבר תכנון ערים ואדריכלות מס' רישיון 19351 איל בלייוויס אדריכל ומעצב פנים מ.ר. 101935 נייד: 054-4215204	42675710	אדרי לאה שפרבר	עורך התכנית
			055888788	אדרי איל בלייוויס	

מאוסרת