

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רג/מק/1/1101
שם תוכנית: רח' שז"ר 4 רמת גן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות את חלוקת השטחים המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתוכנית, ע"י העברת השטח המותר לחנות (60 מ"ר) למגורים אי במגרש המיועד לבניית בית מגורים בן 2 יחיד ברח' שז"ר 4 רמת גן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' שז"ר 4 רמת גן
		מספר התוכנית	רג/מק/1/1101
1.2	שטח התוכנית		1,717 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	28/02/2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף' בחוק	ועדה מקומית 62 א (א) 6
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 184000
 קואורדינטה Y 662500
- 1.5.2 תיאור מקום שיכון הצנחנים בקרבת כפר המכבייה וכביש 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית שז"ר 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6179	מוסדר	חלק מהגוש	204	
6179	מוסדר	חלק מהגוש		386

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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 תוכנית	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340 – מתאר רמת גן כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	2591	27/12/1979
רג/340/1 –	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/1 בנייה על גגות על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	3181	29.03.1985
רג/340/3 –	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/3 – מרתפים על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	4047	08.10.1992
רג/מק/340/10 –	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/מק/340/10 – מעליות על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	4486	30.01.1997
רג/מק/340/12 –	כפיפות	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/מק/340/12 – מספר יחידות דיור על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	4686	01.10.1998
רג/340/15 –	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/15 – מחסנים דירתיים. הוראות תוכנית מחסנים דירתיים תחולנה על תוכנית זו.	5495	16.02.2006
רג/מק/1101 –	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/1101 ממשיכות לחול	4948	07.01.2001
רג/מק/340/17 –	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/17 – משמרת מיס. הוראות תוכנית משמרת מיס תחולנה על תוכנית זו.	5203	07.07.2003
רג/מק/340/19 –	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/19 – מעליות על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	5462	27.11.2005
רג/340/21 –	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/21 – הגדלת חדרי יציאה אל הגג על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	5480	12.01.2006
רג/מק/340/26 –	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית רג/מק/340/26 – סככות תניה על כל תיקוניה כל עוד לא שונו עיני הוראות תוכנית זו.	5628	13.02.2007

		<p>תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א/2/4. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה על פי הוראות תמ"א/2/4. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור הקוני על פי הוראות תמ"א/2/4. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות, מנופים ועורנים לבניה וכזו הינו על פי תשריט התכנית ואין לחרוג ממנו.</p>	כפיפות	תמ"א/2/4
--	--	--	--------	----------

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רונן לייבל	28/02/2013		16		מחייב	הוראות התוכנית
		רונן לייבל	28/02/2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

28.02.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	elaiakatz@gmail.com		054-9807999	רח' בלוך 4 גבעתיים				033409921	כץ אלעד	
	mikakd@gmail.com		054-8885428	רח' בלוך 4 גבעתיים				040540726	כץ מיקה	
	oren@freescale.com		052-3306490	רח' בלוך 4 גבעתיים				034118430	קצנגולד אורן	
	adi.kor@gmail.com		052-6052497	רח' בלוך 4 גבעתיים				040908493	קצנגולד עדי	

1.8.1 יזם בפועל

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	elaiakatz@gmail.com		054-9807999	רח' בלוך 4 גבעתיים				033409921	כץ אלעד	
	mikakd@gmail.com		054-8885428	רח' בלוך 4 גבעתיים				040540726	כץ מיקה	
	oren@freescale.com		052-3306490	רח' בלוך 4 גבעתיים				034118430	קצנגולד אורן	
	adi.kor@gmail.com		052-6052497	רח' בלוך 4 גבעתיים				040908493	קצנגולד עדי	

1.8.1 בעלי עניין בקרקע

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02- 607411	ירושלים		הקרון קיימת לישראל				בעלים
	claiakatz@gmail.com		054-9807999		רח' בלוך 4 גבעתיים				033409921	כץ אלעד	חוכר
	mikakd@gmail.com		054-8885428		רח' בלוך 4 גבעתיים				040540726	כץ מיקה	חוכר
	oren@freescale.com		052-3306490		רח' בלוך 4 גבעתיים				034118430	קצנוולד אורן	חוכר
	adi.kor@gmail.com		052-6052497		רח' בלוך 4 גבעתיים				040908493	קצנוולד עדי	חוכר

1.8.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ronenlab@netvision.net.il		052- 2525374	077- 5561127	רח' זלמן שז"ר 12 דירה 43 רמת פולג נתניה			00115269	028136281	רוגן לייבל	אדריכל	• עורך ראשי
lidari@zahav.net.il		052- 2579729	03-6134875	הבונים 12 רמת גן			894	68383967	סרגיי לידור	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 חלוקת שטחי הבנייה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת 60 מ"ר שטח עיקרי מחנות מסחר לשטח מגורים א', במקום 314 מ"ר מגורים + 60 מ"ר חנות, יקבעו בתכנית זו - 374 מ"ר כשטח למגורים א', כל זאת בהתאם להוראות סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		1.717		סה"כ שטח התוכנית – דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		374.00 מ"ר		374.00 מ"ר	מ"ר	מגורים
		2		2	מסי יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים א'
				2	שטח ציבורי פתוח

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
43.56	748	מגורים א'		43.56	748	מגורים א'
56.44	969	שטח ציבורי פתוח		56.44	969	שטח ציבורי פתוח
100.00	1,717	סה"כ		100.00	1,717	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.2	הוראות
א.	מגורים
ב.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.1.2	הוראות ושימושים ייקבעו על פי הוראות תכנית המתאר רג/340.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות – חניה, ממ"ד	עיקרי				
5	3	3	4	1	2				2			(2)		מחסן 8 מ"ר + חניה 21 מ"ר + ממ"ד (1)	374 (3)	300	1	מגורים א	
																			שטח ניטרי פתוח

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י דרישות פיקוד העורף ובהתאם לתוכנית רג/מק/26/ג/340 (סככות חניה) ו-רג/340/ג/15 (מחסנים)
 (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע ייקבע לפי תוכנית רג/340/ג/3

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב אדריכלי**

גג המבנה יהיה שטוח, עם זכויות לחדר יציאה לגג.

6.2. איכות סביבה

- הבנייה תבוצע על פי הנחיות מהנדס העיר ל"בנייה ירוקה" אשר יהיו תקפות בעת קידום היתרי הבנייה.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970, תוך כדי שמירה על השטח הציבורי הפתוח (ש.צ.פ.).

6.3. חניה

- יותרו במגרש כולו עד 2 כניסות לחנייה (עבור שתי היחידות המותרות).
- החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לא יותרו חניות בחזית המגרש.

6.4. תשתיות

תשתיות קיימות: לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם מנהל ההנדסה. במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות, באחריות בעל ההיתר להזיזם.

6.5. כתב שיפוי

תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

6.6. גדר

גובה הגדרות יהיה עפ"י הקבוע בתוכנית המתאר לרמת גן ובשונה מהקבוע בתוכנית התקפה.

6.7. תנאים להיתר בניה

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס הרחוב.
- לא תותר בנייה במרווחים, כולל נספחים (מבני חניה, סככות, פרגולות וכיו"ב).
- הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנים
- אישור פתרון חניה על ידי מחלקת התנועה בעיריית רמת גן.
- בחינת נושא שימור העצים הקיימים בתחום התכנית ומניעת הפגיעה בהם, לרבות סימון בתשריט של עצים בוגרים ככל שקיימים בחלקה. תכנית הפיתוח תבטיח ככל האפשר את שמירתם של העצים המסומנים לשימור ותנחה באשר לאופן ההעתקה של העצים האחרים, והכול על פי הנחיות פקיד היערות:
- (1) הפקדת ערבות באגף ההנדסה על סך 10,000 ₪ עבור העתקת העצים.
- (2) הגשת טופס כריתה/העתקה.
- (3) קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה בתנאים הנייל).

6.8. ניקוז וחלחול

- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר 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, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.9. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לייר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28/02/2013	תפקיד: מגיש	שם: כץ אלעד	מגיש התוכנית
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: מגיש	שם: כץ מיקה	
חתימה:			מגיש התוכנית
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: מגיש	שם: קצנגולד אורן	מגיש התוכנית
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: מגיש	שם: קצנגולד עדי	מגיש התוכנית
חתימה:			

תאריך: 28/02/2013	תפקיד: עורך ראשי	שם: רונן לייבל	עורך התוכנית
חתימה:			
אדריכל רונן לייבל מס' 00416268 טל: 062-2525374			

תאריך: 28/02/2013	תפקיד: יזם בפועל	שם: כץ אלעד	יזם בפועל
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: יזם בפועל	שם: כץ מיקה	
חתימה:			יזם בפועל
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: יזם בפועל	שם: קצנגולד אורן	יזם בפועל
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: יזם בפועל	שם: קצנגולד עדי	יזם בפועל
חתימה:			

תאריך: 28/02/2013	תפקיד: חוכר	שם: כץ אלעד	בעל עניין בקרקע
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: חוכר	שם: כץ מיקה	
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: חוכר	שם: קצנגולד אורן	
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: חוכר	שם: קצנגולד עדי	
חתימה:			
תאריך: 28/02/2013	תפקיד: בעלים	שם: קרן קיימת לישראל	
חתימה:			