

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

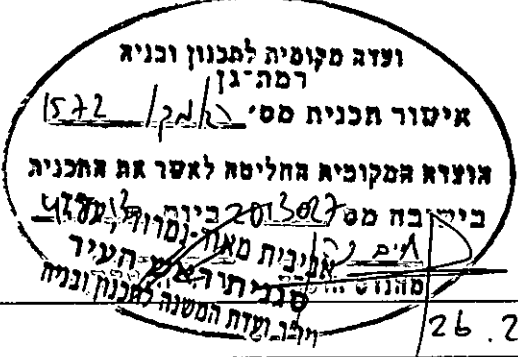
הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1572

שם תוכנית: רג/מק/1572 - מעלה השחר 7

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|---------|
|  <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1572 הוצעה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום כח מס' 201307 ביום 29.1.14 א"מ מנהל סגנית ראש העיר יולי. ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> | 26.2.14 |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נמצא בין שני בניינים עם פוטנציל בניה לגובה האחד מתוקף ת.ב.ע 340/ג והשני מתוקף ת.מ.א 38. על מנת לאפשר בינוי נאות ואחיד לאורך הרחוב, מוצע בתוכנית, להגביה את המבנה עד לגובה הבסולוטי, שנקבע ב - רג/1474, (+73.50) על ידי תוספת 2 קומות סה"כ 4 קומות טיפוסיות כולל קומת קרקע מלאה + דירת גג, הוספת יחידות דיור עד לסה"כ 10 יחידות דיור. שינוי קוי מגרש צדדיים מ- 3.00 מ' ל- 2.70 מ'. כל התוספות הן ללא שינוי באחוזי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי-הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מעלה שחר 7

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רג/מק/1572

מספר התוכנית

561 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 29.01.14

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

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

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 9, 8, 5, 4

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 מימדייפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** רמת גן

קואורדינטה X 183162

קואורדינטה Y 664825

1.5.2 תיאור מקום **בחלק הצפוני של רחוב מעלה השחר**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** רמת גן

- התייחסות לתחום הרשות
- תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** רמת גן

יפורסם ברשומות

שכונה **רחוב** מעלה השחר
מספר בית 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6158 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 391 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-------------|--------------------|---|---------|------------------------|
| 27.12.1979 | 2591 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/340 על כל תיקוניה |
| 14.08.1980 | 2651 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/340 ג על כל תיקוניה |
| 29.03.1985 | 3181 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/340 א |
| 08.10.1992 | 4047 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/340 ב |
| 05.08.2008 | 5837 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 ג/2 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/340 ג/2 |
| 30.01.1997 | 4486 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ג/10 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 ג/10 |
| 01.01.1998 | 4686 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ג/12 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 ג/12 |
| 16.02.2006 | 5495 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340 ג/15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית מחסנים דירתיים תחולנה על תוכנית זו. | כפופה | רג/340 ג/15 |
| 29.04.2004 | 5293 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ג/17 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 ג/17 |
| 27.11.2005 | 5462 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ג/19 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 ג/19 |
| 17.12.20.12 | 6515 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ב/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 א/21 |
| 13.02.2007 | 5628 | על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340 ג/26 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. | כפופה | רג/מק/340 ג/26 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | | משה ארבל אשכנזי | 12.05.2013 | | 13 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | משה ארבל אשכנזי | 12.05.2013 | | | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | | משה ארבל אשכנזי | 12.05.2013 | | | 1:250 | מנחה | נספח בינוי |
| | | משה ארבל אשכנזי | 12.05.2013 | | | 1:250 | מנחה | נספח עצים |

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.

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------|-----------|----------------------|-------|----------------|-----|-------|----------------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
| | | | | חבי אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ | 514492214 | שיטרית 65 תל אביב | | 05226867 27 | | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------|-----------|------------|----------------------------------|-----------|----------------------|-------|------------|-----|-------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| | | | | חבי אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ | 514492214 | שיטרית 65 תל אביב | | 0522686727 | | |

| 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 | |
| | | 0522686727 | | שיטתית 65 תל אביב | 51449221 4 | חב' אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ | | | | • בעלים |

| 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 | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| Ofer tal@013net.net | 6745518 95226288 | 052351525 1 | 03-9523332 | פנקס 6 רמת גן החומה 12 ראשלי"צ | | | 10727 32054 644 | 64298557 027821917 | משה אשכנזי טל עופר שלזינגר מדידות | אדריכל האדריכלות מו"ד | • עורך ראשי • מו"ד • שמאי • יועץ • תנועה וכד' |

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**

1. תוספת קומנות על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה, שינוי בהוראות בדבר בניוי ועיצוב אדריכלי.
2. הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א(א)(8).
3. שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. החלת הקלות על פי תקנות סטייה ניכרת, על פי סעיף 62א(א)9 בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 קוממות סה"כ 4 קוממות כולל קומת קרקע מלאה + דירת גג. עד לגובה אבסולוטי מקסימאלי +73.50
2. תוספת 8 יחידות דיור לסה"כ 10 יחידות דיור. ללא תוספת שטח עיקרי.
3. שינוי בקו בניין צידי מ - 3 מ' ל - 2.7 מ'
4. החלת הקלות: 2.5% לכל קומה נוספת (עד 5%), 6% לשיפור דיור, 5% למעלית, יותר ניוד זכויות בין הקומות, הצמדת מרתף לדירות בקומת הקרקע.
5. תותר הקמת קומת גג חלקית ללא נסיגה בצדדים ובנסיגה של לפחות 2 מטר מקו החזית הקדמית.
6. שטחי שירות על סמך החלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 בעניין תכנית מתאר רג/340 עבור בניה צמודת קרקע, וכן השלמת שטחי השירות על פי כל דין לנוכח תוספת יחידות דיור ותוספת קומות, ממ"דים, חדר מדרגות, וכיו"ב

1. שינויים נוספים בקווי בניין לאחר אישור התוכנית יהוו סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.531 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר ללא שינוי | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|--------|---|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 424.88 | ללא שינוי | 424.88 | מ"ר | מגורים |
| 9 יחידות בשטח עיקרי + יחידת דיור על הגג במקום חדרי יציאה | | 9+1 | 7+1 | 2 | מס' יחיד | |
| | | | | | מז"ר | דיור מיוחד |
| | | | | | מס' יחיד | |
| | | | | | מ"ר | מסחר |
| | | | | | מ"ר | תעסוקה |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|---------|-----------|
| | | | | 01 | מגורים ב' |

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.3 | שם ייעוד: מגורים ב' |
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | לפי רג/340/ על תיקוניה עבור אזור מגורים א' |
| ב. | ביטול נסיגה בצדדים של דירת הגג |
| ג. | ת.מ.א 38 לא תחול בתחום תוכנית זו. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | לפי רג/340 על תיקוניה עבור אזור מגורים א' |
| ב. | תותר בניית דירת גג ללא צורך בנסיגה בצדדים |
| ג. | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/ אחוזים | | | | תכנית משטח תא (השטח %) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | אחורי | |
|----------|------------|------------------------------|-----------------------|---------|--------------------|--------------------|------------------------|------------------|--------------------|------|-----------------|----------|-------|-------|------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מפלס לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | מפלס לכניסה הקובעת | מרתף | צד ימני | צד שמאלי | | | |
| | | | עיקרי | שרות | | | | | | | | | עיקרי | | שרות |
| מגורים ב | 01 | 531 | לפי | תוכניות | בתוקף | למגרש | 45% | 18.20 (73.50) | 4+1 | 2 | 4 | 2.7 | 2.7 | 5 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

- שטח עיקרי למחסנים יהיה עד 6 מ"ר לדירה.
- תותר הבלטת הבניין ב 1.40 מ' מעבר לקו בניין קידמי מעל קומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה.
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק

6.2. חניית
כל החניות יהיו תת קרקעית בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. תכסית המרתף לא יעלה על 85% או בהתאמה לתמ"א/34/ב/4 ור"ג/340/א/17.

6.3. תנאים למתן היתר
6.3 א - אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי
6.3 ב - ירשם תנאי בהיתר בניה-להתיר הקמת חלל כפול כפוף לביקורת מחלקת פיקוח על הבנייה
כ- 6 חודשים לאחר הוצאת טופס 4.

6.4. סטייה ניכרת
6.4 א- שינויים נוספים בקוי הבניין לאחר אישור תוכנית זו יהוו סטייה ניכרת
6.4 ב- בליטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המוצע בתוכנית זו, תהיה סטייה ניכרת.
6.4 ג- הוספת קומות או יח' דיור על המוצע בתוכנית זו, תהיה סטייה ניכרת.

6.5. נספח עצים בוגרים לתוכנית

- 6.5.1 - הוראות בנוגע לעץ המסומן כעץ לשימור:**
1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר.
 2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך החשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתיעצות עם פקיד היערות.
 3. התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעץ שניקבע לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שניקטו על מנת לשמר עץ בוגר באתרו. יקבעו על ידי אגרונום מומחה בזמן הגשת הבקשה להיתר הבניה ויהיו חלק מהיתר זה.
 4. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- 6.5.2 - הוראות בנוגע לעץ המסומן להעתקה:**
1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תוכנית בק"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ המיועד להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת העתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום ממוחה.
- 6.5.3 - הוראות בנוגע לעצים לכריתה:**
1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תוכנית המפרטת את העצים שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם.
 2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית.
 3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה יהיה הגשת דו"ח על מיקום העצים שניטעו מחוץ לאתר, ומפת מדידה של האתר בו נבנה המבנה וניטעו עצים חדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |

7.2 מימוש התוכנית - מידי

8. חתימות

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|--|
| מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | שם: | מגיש התוכנית |
| | מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | תאגיד/שם רשות מקומית: אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ |
| מספר ת.ז.: 64298557 027821917 | תאריך: | שם: | עורכי התוכנית |
| | מספר ת.ז.: 64298557 027821917 | תאריך: | משה ארבל אשכנזי טל עופר תאגיד: |
| מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | שם: | יזם בפועל |
| | מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | תאגיד: אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ |
| מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | מספר תאגיד: 514492214 | תאריך: | תאגיד: אדני הארץ י.א. יזמות בע"מ |