

מוקדמת מס' 2

מבואית 2006
מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1580

שם תוכנית: רח' שאנן 13

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

החלקה ברחוב שאנן 13, החריגה בגודלה המצומצם ביחס לסביבה, גובלת בשורת חלקות המיועדות לבניה רוויה (מגורים ג – פוטנציאל של עד 7 קומות ע"ע + קומת גג), ובתכנית בתוקף למגדל מגורים בן 30 קומות (מועצת הפועלים – תבי"ע 1213/1), בעוד היא עצמה מיועדת ליחידת דיור אחת בלבד. מטרת התכנית להגדיל הצפיפות בחלקה בהתאם לסביבה מבלי לשנות יעוד הקרקע וזכויותיה. לשם כך, התכנית מתבססת ומסדירה את הבניה הקיימת בקו בניין 0 ע"פ המצב הקיים בפועל והמאושר בהיתר; מגדירה קווי בניין אחרים, כולל קו בניין מיוחד לממ"ד, במטרה להגדיל התכסית המותרת על החלקה הקטנה. כמו כן, התכנית מוסיפה קומת מגורים אחת, ממסדת תוספת זכויות בניה שבסמכות הועדה המקומית לאשר, ומניידת שטחים מותרים בין הקומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רח' שאנן 13	שם התכנית		
רג/מק/1580	מספר התכנית		
0.272 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 2	מספר מהדורה בשלב		
25.8.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית רמת גן			
62 א(א) סעיפים קטנים (4), (5), (8), (9)	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 מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	665350
		קואורדינטה Y	182920
1.5.2	תיאור מקום	מרכז העיר רמת גן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבחן חלק התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמת גן מרכז העיר ב' שאנן 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	מוסדר	חלק הגוש	399	

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
27.12.1979	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340 —
14.8.1980	2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340ג —
29.3.1985	3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340ג/1 – בניה על גגות, ממשיכות לחול	שינוי	רג/340ג/1 —
8.10.1992	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/3 – מרתפים. הוראות תכנית רג/340ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340ג/3 —
30.1.1997	4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/10 – מעליות לבניין קיים. הוראות תכנית רג/340ג/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340ג/10 —
1.10.1998	4689	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340ג/12 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340ג/12 —
7.7.2003	5203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/17 – "משמרת מים" דירתיים. הוראות תכנית רג/340ג/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340ג/17 —
27.11.2005	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/19. הוראות תכנית רג/340ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340ג/19 —
16.2.2006	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340ג/15 – תוספת מחסנים דירתיים. הוראות תכנית רג/340ג/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340ג/15 —
12.1.2006	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340ג/21 – הגדלת חדרי יציאה לגג, ממשיכות לחול	שינוי	רג/340ג/21 —
18.5.2005	5397	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות התמ"א למעט עניין שטחי הבניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וכד'.	כפיפות	תמ"א 38 על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		חן אבגי	25.8.13	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		חן אבגי	5.8.13	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		חן אבגי	5.8.13	1	ל"ר	1:200, 1:100	מנחה	תכנית בינוי

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 ()
לי"ר	גיא דולינגר	065979999	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מעלה הצופים 7א', רמת גן	03-6124104 03-5613899	054-4575541	03-5613833	guydolinger@gmail.com	76126 399
לי"ר	נטלי דולינגר זקייש	066720459	לי"ר	לי"ר	לי"ר						

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	גיא דולינגר	065979999	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מעלה הצופים 7א', רמת גן	03-6124104 03-5613899	054-4575541	03-5613833	guydolinger@gmail.com
בעלים	נטלי דולינגר זקייש	066720459	לי"ר	לי"ר	לי"ר					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית חן אבני (78 אדריכלות)	033547787	117084	לי"ר	לי"ר	לחיי 27 בני ברק	076-5478878	054-5698196	156-76-5488978	office@78arc.com
מודד	מודד מוסמך שבתאי הפנר	065207573	484	לי"ר	לי"ר	המעלות 12 גבעתיים	03-5731402	050-7612853	03-5731402	liadhaf@hotmail.com

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
ל"ר	ל"ר

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. הגדלת הצפיפות ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א.(א)(8) לחוק התוה"ב.
2. שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א.(א)(4) לחוק התוה"ב.
3. תוספת קומה על פי סעיף 62א.(א)(5) לחוק התוה"ב, שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.
4. החלת הקלות על פי סעיף 62א.(א)(9) לחוק התוה"ב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 יח"ד כך שיהיו סה"כ 3 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א.(א)(8) לחוק התוה"ב.
2. שינוי קו בניין צידי צפוני מ-3 מ' ל-0 מ' עבור בניה קיימת, ומ-3 מ' ל-2.7 מ' לבניה חדשה או תוספת בניה. שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', ושינוי קו בניין אחורי ל-1.5 מ' עבור ממ"ד בלבד. שינוי קו בניין צידי דרומי מ-3 מ' ל-2.7 מ' על פי הקיים. הכל על פי סעיף 62א.(א)(4) לחוק התוה"ב.
3. תוספת קומה כך שיהיו סה"כ 3 קומות וחדרי יציאה לגג על פי סעיף 62א.(א)(5) לחוק התוה"ב.
4. החלת הקלות כמותיות: 2.5% עבור קומה נוספת, 5% עבור תוספת מעלית, 6% עבור שיפור תנאי דיור – סה"כ 13.5% משטח החלקה, על פי סעיף 62א.(א)(9) לחוק התוה"ב.
5. תותר העברת זכויות בין הקומות
6. שטחי שירות על סמך החלטת הועדה המקומית מיום 25/08/2008 בעניין תכנית המתאר רג/340 עבור בניה צמודת קרקע, וכן השלמת שטחי השרות הנדרשים על פי כל דין לנוכח תוספת יחידות דיור ותוספת קומות; ממ"דים, חדר מדרגות, וכיו"ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סח"כ שטח התוכנית – זונם	0.272 דונם
-------------------------	------------

הערות	סח"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
			לי"ר	לי"ר		
			לי"ר	לי"ר		
לי"ר	לי"ר	3	2+	1	מסי יח"ד	

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	272	מגורים ב		100%	272 מ"ר	מגורים א1*

* יעוד שלא ע"פ נוהל מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות ושימושים ע"פ רג/340 על תיקוניה
ב.	תוספת למבנה קיים הקיר הקיים על קו בניין 0 צידי צפוני יהיה קיר אטום ללא פתחים. תוספת בניה בקו בניין צידי צפוני יסוג ל-2.7 מ'. תותר מרפסת פתוחה מעל חדר קיים במרווח צפוני עד גבול המגרש
ג.	במקרה של הריסה והקמת בניין חדש, קוי הבניין הצידיים יהיו 2.7 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני (דרומי)	צידי-שמאלי (צפוני)	
			עיקרי	שרות											
מגורים ב	1	272	לפי רג/340 (1)	(2)	לפי רג/340 (1)	ל"ר	ל"ר	45%	11 מ' + 4 מ'	3 + ח. יציאה לגג	1	5 מ'	2.7 מ'	0 מ' לבניה קיימת 2.7 מ' לבניה חדשה או תוספת בניה	3 מ' מלבד ממ"ד בק.ב. אחורי 1.5 מ'

(1) לפי רג/340 על תיקוניה למגורים א1 כולל כל ההקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תכנית זו

(2) שטחי שירות על סמך החלטת הועדה המקומית מיום 25/08/2008 בעניין תכנית המתאר רג/340 עבור בניה צמודת קרקע, וכן השלמת שטחי השרות הנדרשים על פי כל דין לנוכח תוספת יחידות דיור ותוספת קומות; ממ"דים, חדר מדרגות, וכיו"ב.

6. הוראות נוספות**6.1. חניות**

1. תותר כניסה אחת בלבד לחניה מהרחוב
2. חניה ע"פ הקבוע בתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. במקרה של הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תדרש חניה תת קרקעית

6.2. סטייה ניכרת

כל תוספת יח"ד, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות או גובה בתחום התכנית מעבר למצוין בה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.3. עמידה בפני רעידות אדמה

כל היתר לתוספת בניה במבנה בחלקה 399, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן 413.

6.4. תנאים להיתר בניה

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין
2. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית ביחס להשפעת הבניה על יציבות המבנה
3. בהיתר הבניה יקבעו תנאים להנחת דעת מה"ע שיבטיחו הגנה על המבנים הגובלים במהלך עבודות הבניה

6.5. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.6. עצים בוגרים

בתא שטח בו מסומן בתשריט "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העץ המיועד לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף


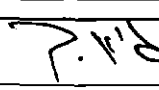
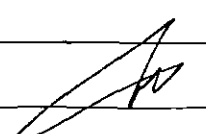
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער להוצאת היתר בניה לפי תכנית זו – 5 שנים מאישורה

8. חתימות

תאריך: 28.8.13	חתימה: 	שם: גיא דולינגר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 28.8.13	חתימה: 	שם: נטלי דולינגר זק"ש	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 1/9/13	חתימה:  אדריכלית חן אבני רשיון 117084	שם: חן אבני - 78 אדריכלות	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: ל"ר	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 28.8.13	חתימה: 	שם: גיא דולינגר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך: 28.8.13	חתימה: 	שם: נטלי דולינגר זק"ש	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתומה מטה, חן אבגי, מספר זהות 033547787,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1580 ששמה "רח' שאנן 13, רמת גן" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 117084.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. שבתאי הפנר מודד מוסמך רקע לתשריט
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדריכלית חן אבגי
 רשיון 117084


חתימת המצהיר

1/9/13

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

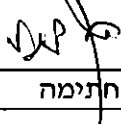
מספר התוכנית : 1580 / ר/מ

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

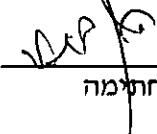
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 02.06.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>27.08.2013</u> תאריך	 חתימה	<u>484</u> מספר רשיון	<u>שבתאי הפנר</u> שם המודד
----------------------------	--	--------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 11.08.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>27.08.2013</u> תאריך	 חתימה	<u>484</u> מספר רשיון	<u>שבתאי הפנר</u> שם המודד
----------------------------	--	--------------------------	-------------------------------

מספר תעודת זהות - 8. 09. 2013
מספר תעודת זהות - 8. 09. 2013
מספר תעודת זהות - 8. 09. 2013