

גרסה מס' 4
תאריך 26.10.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1550 א/

שם תוכנית: "פנינת חן" רח' אלוף דוד 126

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1550 א/ תכנית מוקדמת מס' רג/340 א/ אילנה</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 201304 מתוקנת בהחלטת הועדה בישיבתה מס' 201304 בישיבתה מס' 1143 מיום 26.10.13 בישיבתה מס' מיום 26.10.13</p> <p>יו"ר הועדה מנהל העיר</p> <p>תאריך 17.10.13</p>	
<p>מש"ד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1555/16 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.7.13 לאשר את התכנית גילה ארנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 428 בגוש 6143 נמצאת בצומת הרחובות אלוף דוד וישעיהו, בשכונת רמת חן. על החלקה קיים שטח מסחרי בשטח ברוטו של כ-250 מ"ר, בקומה אחת שנבנה בשנת-1952 היעוד הקיים הינו איזור מגורים א-1 עם חזית חנויות. המסחר יועד בחלקה זו, היות והחלקה הנ"ל נמצאת בצומת רחובות, בחזיתה המזרחית קיימת גינת דניאל שכבישים מקיפים אותה והיא נוחה מבחינת נגישות לשכונה, השטח המסחרי משקיף לגינת דניאל.

בתכנית החדשה מוצע לבנות 2 קומות מלאות מעל קומת המסחר הקיימת. שדרוג השטח המסחרי הקיים ושיפוץ.

זכויות הבניה הקיימות 64% שטחים עיקריים, 2 קומות +חדרים על הגג או ניצול גג רעפים-2 יח"ד מעל שטח מסחרי.

הבניין המוצע [בגין השטח המסחרי] נמצא במקום ייחודי כמתואר לעיל. הבניין משקיף לגינת דניאל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

18.7.2013

עמוד 2 מתוך 14


מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>126 "פנינת חן" רח' אלוף דוד</p> <p>רג/1550 א/</p> <p>0.617 ד'</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>18.7.2013 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
---	---	--

18.7.2013

מאשרת

עמוד 3 מתוך 14

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X $x=(100,180)$
 קואורדינאטה Y $y=(666,975)$
- 1.5.2 תיאור מקום התכנית בצומת הרחובות אלוף דוד וישעיהו משקיף לגינת דניאל, רמת חן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב שכונה רמת גן רמת חן
 רחוב רח' אלוף דוד מסי הבית 126

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	• מסודר	• חלק מהגוש	428	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה	שינוי	רג/340 על כל תיקוניה
14.08.80	2651	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340 / ג על כל תיקוניה	שינוי	רג/340 ג
29.3.85	3181	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340/ג1 על כל תיקוניה	שינוי	רג/340/ג1
25.8.87	3475	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340/ג2 על כל תיקוניה	שינוי	רג/340/ג2
8.0.92	4047	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340/ג3 על כל תיקוניה כל עוד לא תוקנו על ידי הוראות תוכנית זו	כפיפות	גר/340/ג3
16.2.06	5495	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340/ג15 על כל תיקוניה כל עוד לא תוקנו על ידי הוראות תוכנית זו	כפיפות	רג/340/ג15
29.4.04	5293	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340/ג17 על כל תיקוניה כל עוד לא תוקנו על ידי הוראות תוכנית זו	כפיפות	רג/340/ג17
12.1.06	5480	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340/ג21 על כל תיקוניה	שינוי	רג/340/ג21
13.2.07	5628	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340/ג26 על כל תיקוניה כל עוד לא תוקנו על ידי הוראות תוכנית זו	כפיפות	רג/340/ג26
20.3.08	5787	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340/ג29 על כל תיקוניה כל עוד לא תוקנו על ידי הוראות תוכנית זו	כפיפות	רג/340/ג29

18.7.2013

עמוד 5 מתוך 14


 מאשרת

מאושרת



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדר לאה שפרבר	17.7.2013		14		מחייב	הוראות התכנית
		אדר לאה שפרבר	17.7.2013	1		1:250	מחייב	תשריט
		אדר לאה שפרבר	17.7.2013	1		1:250	מחייב חלקית	*נספח בנוי
		ענת ארז ברלוביץ	אפריל 2012		70		מנחה	תיק תיעוד מקדים

*נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, למעט קווי בניין, מספר קומות וגובה

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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם ומגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי	קלאס נדלן בע"מ חבי' 514344183			514344183	אלוף דוד 126 רמת גן				
	ברוך אהרון	028914836			אלוף דוד 126 רמת גן		052-6677771	036777718	

בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלות
									מדינה בחכירה
					514344183			קלאס נדלן בע"מ חבי' 514344183	חוכר
	036777718	052-6677771		אלוף דוד 126 רמת גן			028914836	ברוך אהרון	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amavavi@netvision.net.il	03-6425668	0545/924499	03-6425668	טורטשינר 4 ת"א		00019351	42675710	לאה שפרבר	אדרי
anaterlo@gmail.com		054289148	0775931753				034460469	אדרי ענת אזר ברלוביץ	תק תיעוד מקדים
horehsh@zahav.net.il			03-6731334	רמת גן רח לוי 1			260	חיים חורש	מודד

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**

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים א'1 לאיזור מגורים ב ומסחר [ע"פ מבאת]
2. תוספת 2 יח"ד ל 2 יח"ד מאושרות, סה"כ יהיו 4 יח"ד.
3. תוספת זכויות בניה למגורים. על קומת מסחר קיימת.
4. תוספת קומה שלישית מלאה למגורים במקום חדרי יציאה לגג.
5. שינוי קו בניין ברח' ישעיהו מ 6 מ' ל 5 מ' [על פי היתר קיים].
6. קביעת מבנה קיים לשימור, לא תותר הריסת המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים א'1 לאיזור מגורים ב ומסחר [ע"פ מבאת]
2. תוספת 2 יח"ד ל 2 יח"ד מאושרות, סה"כ יהיו 4 יח"ד.
3. תוספת 355 מ"ר עיקרי ל 2 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
4. תוספת קומה שלישית מלאה למגורים במקום חדרי יציאה לגג.
5. שינוי קו בניין ברח' ישעיהו מ 6 מ' ל 5 מ' [על פי היתר קיים].
6. שימור קומת הקרקע של המבנה וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה לתוספות הבינוי.
7. חיזוק המבנה ותוספת בניה ע"פ תקן 431 לחיזוק מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית 0.617 דונם				
הערות למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לא כולל הקלות, מחסנים דירתיים וחדרים על הגג	500		355 +	145	מ"ר	מגורים
	4		2+	+ 2	מס' יח"ד	
מסחר בקומת קרקע בלבד	250		0	250	מ"ר	מסחר

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.

18.7.2013

עמוד 8 מתוך 14

מאושרת

מאושרת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		[428] 1	מגורים ב ומסחר מעל קומה מסחרית

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	617	100	617

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100	מגורים ב ומסחר מעל קומה מסחרית קיימת	100	מגורים א-1 עם חזית חנויות

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב ומסחר	
4.1.1 שימושים	
א.	קומת קרקע – מסחר, חניה, לובי ומתקנים טכניים
ב.	בכל קומות מעל מפלס הקרקע מגורים בלבד
ג.	במפלס קומות המרתף – , מתקנים טכניים, מחסנים וכל שימוש על פי תכנית רג/340/ג/3 על כל תיקוניה .
4.1.2 הוראות שימור	
א.	תוספת בניה למבנה לשימור תעשה בתאום אדריכל העיר מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את תוספות הבניה
4.1.3 בינוי	
א.	הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והחתכים. ניתן יהיה לשנות את תכנית הבינוי למעט גובה המבנה וקווי הבנין. גובה המבנה יהיה 11 מ' מעל מפלס ה-0.00 לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה זה, בעת הצורך, עומק הבליטה הקונסטרוקטיבית לרח' ישעיהו יוגבל עד 40 ס"מ. לא יותר כל שימוש בגג למעט עבור מתקנים טכניים, המעקה העליון ייבנה בנסיגה מחזיתות המבנה, לאחר היוועצות עם אדר' העיר. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר את מבנה המעלית מעבר לקו הבנין המערבי, אם יוכח כי מבחינה קונסטרוקטיבית לא ניתן להקים המעלית מעל המקלט הקיים עד 2 מ' מעבר לקו הבניין. הממ"דים ימוקמו בתוך מעטפת המבנה.
4.1.4 חיזוק מבנה	
א.	המבנה יחוזק ע"פ דרישות תקן ישראלי 413 לרעידות אדמה והממ"דים ימוקמו בתוך מעטפת המבנה.

18.7.2013

עמוד 10 מתוך 14

מאושרת



מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מערבי / צידי	מזרחי / חזית	דרומי / חזית	צפוני / צידי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (%)		מס'ח"כ שטחי בניה מעל הקרקע	שטחי בניה (מ"ר)		מס'חלקה מס' [נתא השטח (מ"ר)]	יחיד
							מספר קרקע	מס'ח"כ שטחי בניה מעל הקרקע		מס'ח"כ שטחי בניה מעל הקרקע	מס'ח"כ שטחי בניה מעל הקרקע		
3.0	5.0	4.0	3.0	1	11	4	100	81	617	117	617	[428] 1	מגורים ומסחר
							44.5	40.5	275	25	250		
						4	144.5	121.5	892	142	750+100		סה"כ

הערות:

- קיים מרתף בשטח של 100 מ"ר, מתוכם 25 מ"ר מקלט.
- שטח מרפסת ליה"ד 25 מ"ר
- תכנית רג/340 על תיקוניה המוסיפות זכויות בניה, קומות וגובה לא יחולו על תכנית זו.
- כל יתרת השטחים [עיקרי ושירות] שלא ניתן יהיה לצלם במסגרת מנבלות הבניה [קווי הבניין, גובה וכו'] יתבטלו ולא ניתן יהיה לניידם.

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

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדס העיר. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את עיצוב חזית הבניין
2. אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה בקני"מ 1:100 על ידי מהנדס/אדריכל העיר, שתכלול פירוט פיתוח השטח, המדרכות ברחוב אלוף דוד וישעיהו.
3. התחייבות לשפוך קומת המסחר על פי הנחיות אדריכל העיר אשר יהווה חלק אינטגרלי של עיצוב הבנין כולו. תנאי לאיכלוס הבניין יהיה השיפוץ בפועל של הקומה המסחרית.
4. הצבת שלט היסטורי בחזית המבנה בתיאום אדרי' העיר ויועץ השימור של התכנית.
5. הגשת תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מנהל התכנון בתיאום עם אדריכל העיר לנושא השימור.

6.2. הוראות נוספות

- א. **פיתוח** - פרוט פיתוח השטח באישור מה"ע, כולל מיקום הכניסה לקומות המגורים, עיצוב הגג, חומרי בניה וכ"י
- ב. **קולטי שמש וזודים** - קולטי השמש והזודים ימוקמו על הגגות באופן שיהיו מוסתרים.
- ג. **מתקנים** - לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזית הבניין. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית למיקום מתקנים יש לקבל היתר מאת הוועדה המקומית.
- ד. **שלטים ומתקני פרסום** - לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט מספר מואר ושילוט רחובות. בקומה המסחרית יותרו שלטים על פי תכנית שתאושר על ידי אדריכל העיר ויהיו חלק אינטגרלי מתכנון הבנין והקומה המסחרית
- ה. **אנטנת T.V.** - תותר אנטנה אחת בלבד.
- ו. **חמרי גמר** - המבנה והגדרות יצופו על פי הנחיות אדרי' העיר
- ז. **מרפסות** : שטחים אלה יועדו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא יבנו המרפסות, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. תיאסר סגירת המרפסות, וכל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנות הבית המשותף שיירשם. המרפסות תוכלנה לבלוט 2.0 עד מ' מעבר לקוי הבנין כל עוד תהיינה בתחום החלקה.

6.3. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף, בתנאי אישור מח' הדרכים לפתרון המוצע, לעת הוצאת בניה, בכל מקרה החניה למגורים תהיה בתחום החלקה. במסגרת ההיתר ייקבע מס ומיקומן המדוייק של החניות.

6.4. סטייה ניכרת

שינוי בקווי בנין/תוספת קומות/תוספת גובה/תוספת יח"ד/ פגיעה בחזיתות המקוריות של המבנה בתחום התוכנית יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 [19] לתקנות התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתוכנית] התשס"ב-2002.

18.7.2013

עמוד 12 מתוך 14

מאוסרת

6.5. תמ"א 4/ב/34

סעיף 23.3.1 –
 באיזור א', כמסומן במפה מס 2, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח 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 וכו'). 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.

6.5. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6. הוראות לשימור -

הבנין המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בנין לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות
 א. לא תותר הריסת בנין לשימור
 ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים וההתייחסות לחלקות שכנות.
 ד. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים למעט בליטת המרפסות.
 ה. יוצב שלט היסטורי באחת מחזיתות המבנה בתיאום אדריכל העיר ויועץ השימור של התוכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

• לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

18.7.2013

עמוד 13 מתוך 14

מאשרת



8. חתימות

קלאס נדל"ן בע"מ

מגיש התוכנית	קלאס נדלן בע"מ חב' 514344183		ח.פ. 514344183
	ברוך אהרון	028914836	

קלאס נדל"ן בע"מ

זים בפועל	קלאס נדלן בע"מ חב' 514344183	תאריך: 11/9/13	ח.פ. 514344183
	ברוך אהרון		028914836

קלאס נדל"ן בע"מ

בעל עניין בקרקע	קלאס נדלן בע"מ חב' 514344183	תאריך: 11/9/13	ח.פ. 514344183
	ברוך אהרון		028914836
עורך התוכנית עורך התוכנית	אדרי' לאה שפרבר	תאריך: 11/9/13	חתימה:

אדרי' לאה שפרבר
תפקיד ערים: 19351
מס' רישיון

עם זהר 85

מאושרת