

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית


תכנית מס' 506-0147637

רחוב עמוס 6 רמת גן - שינוי קווי בניין-תכנית רג/מק/1636

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

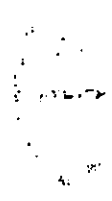
הפקדה **מתן תוקף**

 <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תל אביב אישור תכנית מס' רג/מק/1636 מכח סעיף 108 (ג) לחוק 506-0147637 מתן תוקף העירייה ע"ד הועדה</p> <p>21.10.13</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

<p>חותמת הועדה השטוחית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה הפתוחה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מבקשת לשנות קווי בניין קדמי, צידיים ואחורי במגרש ברחוב עמוס 6 וכן לקבוע הוראות להקמת ברכה, מרתף למבנה וכן חצר אנגלית. יעוד החלקה וזכויות הבניה בחלקה יישארו ללא שינוי וכפי שנקבעו על ידי תכניות מאושרות קודמות החלות במקום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: שם התכנית
 ומספר התכנית: ומספר התכנית
 רחוב עמוס 6 רמת גן - שינוי קווי בניין-תכנית רג/מק/1636

מספר התכנית: 506-0147637

1.2 שטח התכנית: שטח התכנית
 0:497 דונם

1.3 מהדורות: מהדורות
 שלב שלב
 מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה: 07/10/2013

1.4 סיווג התכנית: סיווג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמפוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 תוונים כלליים) מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 183050

קואורדינטה Y 662540

1.5.2 תיאור מקום) מצפון-רחוב עמוס 4, גוש 6143 חלקה 220, מדרום-רחוב עמוס 8, גוש 6143 חלקה

218, ממערב-רחוב גבעתי 21, גוש 6143 חלקה 223, ממערב-רחוב גבעתי 23, גוש

6143 חלקה 224

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלקי מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	עמוס	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	מוסדר	חלק	219	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מהחבילת תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג./ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג./340 ממשיכות לחול	2591		27/12/1979

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג, הוראות תכנית רג/340/ג תכולנה על תכנית זו	2651		14/08/1980
רג/340/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1, הוראות תכנית רג/340/ג/1 תכולנה על תכנית זו	3181		29/03/1985
רג/340/ג/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15, הוראות תכנית רג/340/ג/15 תכולנה על תכנית זו	5495	1900	16/02/2006
רג/340/ג/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/2, הוראות תכנית רג/340/ג/2 תכולנה על תכנית זו	3475		25/08/1987
רג/340/ג/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21, הוראות תכנית רג/340/ג/21 תכולנה על תכנית זו	5480	1214	12/01/2006
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3, הוראות תכנית רג/340/ג/3 תכולנה על תכנית זו	4047	55	08/10/1992
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3, הוראות תכנית רג/340/ג/3 תכולנה על תכנית זו	5629	1623	15/02/2007
רג/מא/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מא/2, הוראות תכנית רג/מא/2 תכולנה על תכנית זו	896		18/12/1961
רג/מק/340/ג/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 תכולנה על תכנית זו	4972		15/03/2001
רג/מק/340/ג/11/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1	5402	2863	31/05/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תכנית רג/מק/340/ג/11/1/ג/1; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1/ג/1 תכולה על תכנית זו			
רג/מק/340/ג/12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/12; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/12 תכולה על תכנית זו	4686		01/10/1998
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תכולה על תכנית זו	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/21 א.	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21 תכולה על תכנית זו	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/26; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/26 תכולה על תכנית זו	5628	1583	13/02/2007
רג/מק/340/ג/2/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3; הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 תכולה על תכנית זו	5837	4254	05/08/2008
תמא/34/ב/4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת פוטש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ענת פוטש			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1:1250		09/10/2013	ענת פוטש		08/10/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/10/2013	ענת פוטש		08/10/2013		לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדוה פולק			רמת גן	קרייתי	7	03-6313968		advapol@gmail.com
	זיול מיכאל פולק			רמת גן	קרייתי	7	03-6313968		advapol@gmail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדוה פולק			רמת גן	קרייתי	7	03-6313968		advapol@gmail.com
זיול מיכאל פולק			רמת גן	קרייתי	7	03-6313968		advapol@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

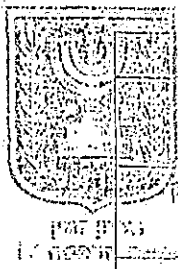
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר	גרא נויפלד (באמצעות ייפוי כח)			רמת גן	החילוון	6	03-7566400	03-7566401	eyal@lad-law.co.il
חוכר	יעל חנה נויפלד (באמצעות ייפוי כח)			רמת גן	החילוון	6	03-7566400	03-7566401	eyal@lad-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	ענת פוטש	20116		תל אביב- לפו	שור	7	03-6723218	03-6724453	apotash@012. net.il
מרדד	מרדד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611	03-9333611	hagay44@gm. ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



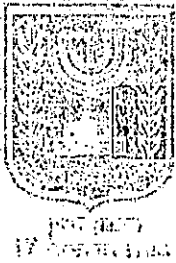
מונח	הגדרת מונח
בריקת שחיה	בריקה פרטית-בריקת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר משלוש יחידות דיור.
חצר אנגלית	שטח בחצר הבניין שמפלוס מתחת למפלס הקרקע או המדרגה המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.
שינוי בהוראות בניה	שינוי בקוי בנין-ראה תשריט

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין בהחוב עמוס 6: לבניין הראשי, לבריקת שחיה ולחצר אנגלית. קביעת הוראות בינוי לבניית בריקת שחיה, מרתף וחצר אנגלית.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קידמני מ-6:0 מטר ל-5.0 מטר, שינוי קו בנין צידי מזרחי מ-3.0 מטר ל-2.7 מטר בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
שינוי קוי בנין לברפת שחיה: בצד מערב; שינוי מ-5.0 מטר ל-1.6 מטר ובצד דרום; מ-3.0 מטר ל-1.5 מטר מטר בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
שינוי קו בנין צידי בצד צפון עבור חצר אנגלית מ-3.0 מטר ל-1.2 מטר.
קביעת הוראות בינוי לשם בניית בריקת שחיה, בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
קביעת הוראות בינוי לשם בניית חצר אנגלית מונמכת.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.497
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2190

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2190
מבנה מוצע	מגורים א'	2190

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	497	100
סה"כ	497	100

מצב מוצע

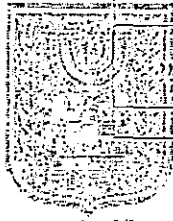
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.5	100
סה"כ	495.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לשימושים המותרים ליעוד מגורים א' 1 בתכניות החלות.	
הוראות	4.1.2
<p>מרתפים</p> <p>א.</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע חצר אנגלית: תותר הקמת חצר אנגלית מונמכת ברוחב עד 1.5 מטר. פתחי הפליטה של הפיה הארובה ותעלות האוורור, לא יהיו צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, ולא יפנו לעבר מגרש גובל בנזי או שמינעד לבנייה. התפנית תאפשר פיתוח חצר מונמכת, במפלס רצפת המרתף. אסור שהחצר תהיה מקורה (למעט בסורגים). מותר שתהיה גישה למרתף דרך החצר המונמכת. בחזית הפונה למגרש פינזי או המינועד לבנייה - ישמר מרחק של לפחות 1.5 מטר מגבול המגהש. בחזית הפונה לדרך תוכל החצר המונמכת להגיע עד לגבול המגהש. בליטה של שולי החצר מעל הקרקע לא תעלה על 40 ס"מ.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תארי שטח	יעוד
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שהות	עיקרי	שהות			
5	5	3	2.7							גודל מגרש כללי 497	2190	מגורים א'



האמור בטבלה זו גובה, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזמיים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות תכנון והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה בהמת הטבלה:

הזכויות יקבעו על פי תכניות קיימות החלות בתחום החלקה, תכנית רג/מא/2 וכ"תכנית המתאר רג/340 על תיקוניה.
 שינוי קו בנין קייזמי מ-6.0 מטר ל-5.0 מטר, שינוי קו בנין צדדי מרחיבי מ-3.0 מטר ל-2.7 מטר בהתאם לסעיף 62 א (א)-(4) לחוק התכנון והבניה.
 שינוי קו בנין לברכת שחיה: בצד מערב, שינוי מ-5.0 מטר ל-1.6 מטר ובצד דרום מ-3.0 מטר ל-1.5 מטר מטר בהתאם לסעיף 62 א (א)-(4) לחוק התכנון והבניה.
 שינוי קו בנין צדדי בצד צפון עבוד חצר אנגלית מ-3.0 מטר ל-1.2 מטר.



6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	גג המבנה יהיה גג שטוח, לא תותר בניית גג רעפים.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	ההוראות לפריכת השחייה ייקבעו על פי תקנות התכנון והבנייה לנושא התקנת בריכת שחייה.
6.3	סביבה ונוף סימון בתשריט: מבנה מוצע
	העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועל פי הנחיותיו. יובטח גינות ונוטיות ככל הניתן בתחום המגרש, לאורך הרחוב הגובל ובמרווח האחורי.
6.4	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית ובאישור אגף התנועה של העירייה. תותר רק כניסה אחת מהרחוב אל סכפת החנייה.
6.5	בניה ירוקה סימון בתשריט: מבנה מוצע
	הבניה תבוצע על פי הנחיות מהנדס העיר לנושא "בנייה ירוקה" אשר יהיו תקפות ובעת קידום היתר הבניה. מתקנים לאשפה, גז, מים וכד', -מתקנים אלו ישולבו בקיר הבניין ולא יבלטו ממנו. תשתיות יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש. הוראות בינוי: - בינוי מפלס הפניסה אל המבנה יהיה במפלס הרחוב. ניוד זכויות תותר העברת שטחים עיקריים בין קומות הבניין. לא יותר ניוד מעל ומתחת לקרקע.
6.6	נייב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה סימון בתשריט: מבנה מוצע
	סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.7	ניקוז סימון בתשריט: מבנה מוצע
	- בתחום המגרש יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גרעילי וחלחולם לתת לקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')
6.8	פסולת בניין סימון בתשריט: מבנה מוצע
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<p>6.9 קולטי שמש על הגג סימון בתשריט: מבנה מוצע</p>	<p>6.9</p>
<p>קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגג באופן שיהיו מוסתרים.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתר בניה סימון בתשריט: מבנה מוצע</p>	<p>6.10</p>
<p>אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית זו תכלול את פירוט מיקום המתקנים, מפלס הפניסה, פיתוח המזרקה, חצר הבניין, עיצוב הפניסה להנייה וכו"ב.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי סימון בתשריט: מבנה מוצע</p>	<p>6.11</p>
<p>כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה מוצע</p>	<p>6.12</p>
<p>תינתן עדיפות לתכנון ללא כל גדרות בגבולות המגרש. כפל שישולפו גדרות- ייבנה מסד בגובה של 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות בגובה שלא יעלה על 1.20 מטר מגובה המדרכה.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>בתוך 5 שנים מקבלת ההיתר</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: אדוה פולק	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: זיול מיכאל פולק	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה:
זיול מיכאל פולק	שם ומספר תאגיד:	שם: אדוה פולק	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה:
זיול מיכאל פולק	שם ומספר תאגיד:	שם: זיול מיכאל פולק	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג:	תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: גרא נויפלד (באמצעות ייפוי כח)	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה: איל אקוניס, עו"ד Eyal Akunis מס' 13024 חתימה: 6, רמת גן
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם: יעל חנה נויפלד (באמצעות ייפוי כח)	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה: איל אקוניס, עו"ד Eyal Akunis מס' 13024 חתימה: 6, רמת גן
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם: ענת פוטש	סוג:	תאריך: 13.10.13	חתימה:

ענת פוטש, אדריכלית ופונה ערים
פרופ' שורר 7, תל-אביב/62961
טל. 6723218 פקס. 6724453
רשיון 20116