

508872

מבא"ת 2006

תכנית מס'
רג/מק/1587

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8.5.14
2
מוקד

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1587

שם תוכנית: סוקולוב 19
מימוש תמ"א 38

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1587</p> <p>מכח סעיף 108 (ג) לחוק (ג) לחוק</p> <p>מנהל העיר / יו"ר הועדה לתכנון ובניה</p> <p>27.4.14</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תושבי הבניין ברחוב סוקולוב מספר 19 התאגדו כדי לחזק את ביתם נגד רעידת אדמה ולשדרג אותו לרבות בדרך של הריסת המבנה הישן ובניית מבנה חדש מודרני תחתיו. בעקבות הפקעות שקיימות במגרש, גודלו הקטן ועל מנת למצות את הזכויות האפשריות, מבוקש בניין בן 9 קומות וקומת קרקע שה"כ 10 קומות ושינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

סוקולוב 19 מימוש תמ"א 38	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1587	מספר התוכנית		
0.446 דונם		שטח התוכנית 1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות 1.3	
1	מספר מהדורה בשלב		
30.03.14	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית 1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9), (8)	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	183130
		קואורדינטה Y	666585
1.5.2	תיאור מקום		רח' סוקולוב 19
1.5.3	השויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב-יפו
		יישוב	רמת גן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	הגפן
		רחוב	סוקולוב
		מספר בית	19

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	• מוסדר	• חלק מהגוש	170	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	• כפיפות	תמ"א 38 על שינוייה
27/12/1979	2591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 340
14.08.80	2651	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת הקודמת ממשיכות לחול.	• שינוי	- רג/340/ג
29/03/1985	3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 1/ג/340
08/10/1992	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 3/ג/340
15/02/07	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 1/3/ג/340
05/08/2008	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- מק/2/3/ג/340
28/05/1996	4413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 6/מק/340/ג
04.02.01	4957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	• כפיפות	- 11/מק/340/ג
31/05/2005	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 1/11/מק/340/ג
16/02/2006	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 15/ג/340
29/04/2004	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 17/מק/340/ג
27/11/2005	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 19/מק/340/ג
12/01/2006	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 21/ג/340
30/07/2006	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 21/מק/340/ג/א
07.10.10	6140	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת הקודמת ממשיכות לחול.	• שינוי	- 30/מק/340/ג
16/03/2009	5931	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 33/מק/340/ג
24/06/2010		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	כפיפות	- 38/מק/340/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גיא כנען	09.05.13	-	16		מחייב	הוראות התוכנית
		גיא כנען	10.04.13	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		גיא כנען	10.04.13	1	-	1:100	מנחה	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הננחים 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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				גרופין בע"מ	511500076	רמה 33 גבעתיים	03-5787801		03-5787803	

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
				גרופין בע"מ	511500076	רמה 33 גבעתיים	03-5787801		03-5787803	

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
חוכרים שונים ע"י גרופין בע"מ באמצעות יפוי כח				גרופין בע"מ	511500076	רמה 33 גבעתיים	03-5787801		03-5787803	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מודד	גיא כנען זרור בן נתן	028944692	8099995594	V5 אדריכלים זרור בן נתן	54-023321-0	כרזין 1 גבעתיים יצחק שדה 34 ת"א	03-7237300 03-5374395		03-6188325	guyg@v5arch.com adror2000@bezeqint.net

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
מימוש	הוצאת היתר ראשון במסגרת התכנית

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. במסגרת מימוש זכויות להקמת בניין חדש והריסת הבניין הקיים, על פי התכניות החלות על המגרש לרבות תמ"א 38 ורג/340/ג/30 על תיקוניו.
2. שינוי בינוי על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מסי יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
5. החלת הקלות על פי תקנות סטייה ניכרת, על פי סעיף 62א(א) בחוק התכנון והבניה.
6. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בינוי. תוספת קומת מגורים והשלמת קומת הגג לקומת מגורים מלאה, להקמת בניין בן 9 קומות מלאות מעל קומת הקרקע, מעל מרתפי תניה.
2. שינוי קווי בניין כדלקמן:
 - א. קו בניין צידי: 3.5 מ' ל3מ'.
 - ב. קו בניין אחורי: 5מ' ל3.6 מ' (בליטה של 1.40 גס בקומת הקרקע)
 - ג. קו בניין קדמי: 3 מ' על פי המצב המאושר, בנוסף תותר בליטה של 1.40 מ' מעל קומת הקרקע על פי המצב המאושר.
 - ד. תותר בליטת מרפסות בלבד עד לקו בניין קדמי של 0.5 מ'.
3. הגדלת מסי יחידות דיור עד 28, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
4. תותר הקמת קומות מרתפים לחניה ושרות תת קרקעיים באמצעות מתקני חנייה אוטומטים ו/או בחניה קונבנציונאלית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		28	8+	20	מסי יחיד	

סה"כ שטח התוכנית – 0.446 דונם

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 מגורים דרך מאושרת
				1	
				2	

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
92.6%	413	מגורים ד'		92.6%	413	מגורים ג*
7.4%	33	דרך מאושרת		7.4%	33	דרך מוצעת
100%	446			100%	446	סה"כ

* ייעוד שלא על פי מבאי"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
כללי	תוספת זכויות עבור יחידות הדיור הנוספות בתכנית זו אינה מוקנית ומותנית בעמידה בתנאי תמ"א/38.
קוי בניין	<ol style="list-style-type: none"> 1. שינוי קו בניין קדמי למרפסות לפי מק/ג/340/30 למידה של 0.5 מ'. 2. תותר הבלטה של 1.4 מ' מעל קומת עמודים על פי הוראות מק/ג/340/33 3. שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 ל 3.6 מ' לכל גובה הבניין כולל קומת קרקע בשינוי לתכנית מק/ג/340/33 ובכפוף להוראות תמ"א 38 תיקון 3. 4. תותר הבלטת גזוטרואות בחזית אחורית עד ל 3.0 מ' מקו המגרש ובאורך של עד 2.5 מ' על פי תקנות סטייה ניכרת כפוף לאישור הועדה המקומית בזמן הוצאת ההיתר.
מספר דירות	הקמון 28 יח"ד. תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית מותנית בפרסום לפי כל דין .
קומת עמודים	שימושים מותרים בקומת העמודים : שטחי שירות הנדרשים לבניין , יחידות דיור למגורים.
בניה ירוקה	הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.
גובה	<ul style="list-style-type: none"> • גובהה של קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברטו. • מעל לקומת דירות הגג יותרו מתקנים טכניים ומעקות. לנושא מתקנים טכניים ובכלל זה קולטים יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר.

<p>לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג בנין, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים כולל דודים וקולטים והובטחה גישה, דרך השטחים המשותפים, לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג. הפתרון למתקנים טכניים ישולב במבנה. יותקנו קולטי שמש עבור כל הדירות. על גג המבנה יותרו אלמנטים עיצוביים כגון קורות, קירות ועמודים בתנאי שהגובה הכללי של הבניין לא יעלה על המצויין בטבלת הזכויות דלעיל.</p>	<p>מתקנים טכניים על הגג</p>
<p>הבקשה להיתר תכלול פתרון תפקודי ועיצובי ראוי לתליית כביסה וליחידות המעבים. יותקנו מסתורי כביסה עבור כל הדירות. תותרו הקמת יחיד ללא מרפסות שירות.</p>	<p>מרפסות שרות מסתורי כביסה ומזגנים</p>
<p>גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבנין ו/או לפיתוח המגרש. תנאי להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנון הגדרות.</p>	<p>גדרות</p>

<p>תנאים למתן היתר</p>	<p>4.2</p>
<p>1. הגשת הדמיה ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה. 2. אישור מחלקת תנועה.</p>	<p>הגדרש לתוספת בניה</p>
<p>3. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 2 עצים חדשים 4. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה בתנאים הנ"ל) 5. שתילת 2 עצים חדשים בסיום הבניה כתנאי לקבלת טופס 4</p>	
<p>6. אישור הועדה המקומית לבליטות גזוטרטא בחזית אחורית ברוחב 2.5 מ' עד למידה 3 מ' מקו המגרש (ע"פ תקנות סטייה ניכרת)</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		צדדי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	170	446	ראה הערות 1-3 לטבלת הזכויות				40			28			3	3	3	3.6	
טוה"כ																	

1. זכויות הבניה הן על פי תכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ורג/340/ג/30 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ג'.
2. חישוב שטחי הבניה מפורט בטבלת השטחים שבנספח הבינוי המפורט.
3. שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 בענין תכנית מתאר רג/340, או ככל שתעודכן.

6. הוראות נוספות**6.1. חנייה**

1. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החנייה תהיה בגבולות המגרש ובאישור מחלקת התנועה.
2. הכניסות לחנייה יתואמו עם מחלקת התנועה.
3. תותר הקמת קומות מרתפים לחנייה ושרות תת קרקעיים באמצעות מתקני חנייה אוטומטים ו/או קונבנציונאלית.
4. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה 6 קומות תת קרקעיות
5. תכסית תת קרקעית מקסימלית למרתף 85% או התאמה לתמ"א/2/4 ורג/מק/340/ג/17.
6. תיקון והסדרת מדרכות שיפגעו במהלך הבניה יהיה על חשבון היזם.

6.2. ניקוז

1. ינקטו אמצעים ל שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.
2. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
4. התכנון יהיה כפוף להוראות תמ"א 34/ב/4 ולרג/מק/340/ג/17

6.3. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק. התוכנית פטורה מהיטלי השבחה על פי הוראות סי' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1976

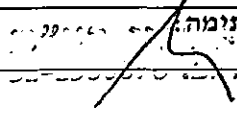
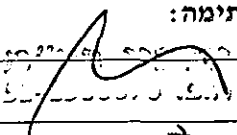
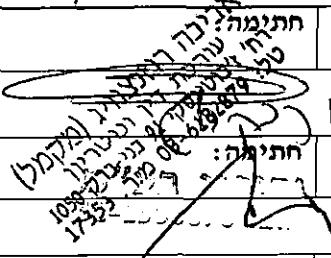
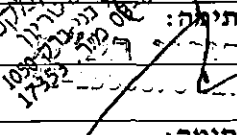
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך עשר שנים מיום תחילת תוקפה.

8. חתימות

תאריך: _____ מספר תאגיד: 511500076		חתימה:  שם: גרופין בע"מ	מגיש התוכנית	
תאריך: 30.03.14 מספר תאגיד: 540233210		חתימה: V5 אדריכלים כרחין 1, גבעתיים 53583 טל' 03-7237300	שם: גיא כנען תאגיד: V5 אדריכלים	עורך התוכנית
תאריך: _____ מספר תאגיד: 511500076		חתימה: 	שם: גרופין בע"מ תאגיד: _____	יזם בפועל
תאריך: 21/4/14 מספר תאגיד: _____		חתימה: 	שם: חוכרים שונים רח'י רחוק	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: 511500076		חתימה: 	שם: גרופין בע"מ תאגיד: _____	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____		חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרקע