

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 506-0153833

תכנית רג/מק/1644 תוספת יחידת דיור ושינויי קווי בניין ברחוב עמק האלה 35

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

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן תוספת היחידה המקומית מס' 1644 רג/מק/1644 מס' 506-0153833 משרד התכנון והבניה מנהל תכנון מקומי מנהל תכנון רחבי ארץ מנהל תכנון מרחבי ארץ מנהל תכנון מרחבי ארץ</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>



<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	------------------------

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב עמק האלה 35 ברמת גן, מצפון לשטחי המרכז הרפואי על שם שיבא תל השומר. התכנית מבקשת לאפשר תוספת יחידת דיור אחת בתא שטח A 719 (בשטח 570 מ"ר נטו, 600 מ"ר ברוטו) סך כל 2 יחידות דיור בתא שטח זה בחלקה הפנימי של החלקה. תא שטח B 719 (בשטח 381 מ"ר נטו, 400 מ"ר ברוטו) הממוקם בחזית החלקה יכלול יחידת דיור אחת. התכנית כוללת חלוקה לשתי חלקות של השטח ושל זכויות הבנייה המוקנות בו, ללא תוספת אחוזי בנייה וכשינוי בקווי הבניין הצידיים.



בתא שטח 719A (צפוני) מבוקשת חלוקה לשני חלקים שווים של השטח ושל זכויות הבנייה, ללא תוספת אחוזי בנייה, כך שניתן יהיה לבנות עליו 2 יחידות דיור במקום יחידה אחת, ללא שינוי בתא שטח 719B (הדרומי)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית רג/מק/1644 תוספת יחידת דיור ושינויי קווי בניין
ברחוב עמק האלה 35

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

506-0153833 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.951 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/12/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת



לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 185685

קואורדינטה Y 662104

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בתחום הרחובות עמק האלה וד"ר אליהו:

מצפון חלקה 707 בגוש 6235, רחוב ד"ר אליהו 19 וחלקה 708 בגוש 6235 שב"צ.

מדרום רחוב עמק האלה.

ממזרח חלקה 718 בגוש 6235, רחוב עמק האלה 37.

ממערב חלקה 720 בגוש 6235, רחוב עמק האלה 33

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שכונה קריית קריניצי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	מוסדר	חלק	719	

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 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1975		2129	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/ 186 ממשיכות לחול בתכנית זו.	שינוי	רג/ 186
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/ 340 ממשיכות לחול בתכנית זו.	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול בתכנית זו.	שינוי	רג/ 340 ג
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 15. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 15 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 21. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 21 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 3. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 3 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 3
19/11/2012	971	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 36. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 36 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 36
01/10/1998		4686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 12. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 12 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 ג/ 12
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג/ 17 יחולו	כפיפות	רג/ מק/ 340 ג/ 17



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			על תכנית זו.		
27/11/2005	605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/19 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/19
13/02/2007	1583	5628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/26. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/26 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/26
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/2. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/2 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/2



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

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				יורם נחום				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יורם נחום			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		10/08/2013	יורם נחום		26/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		17/06/2013	יורם נחום		26/12/2013		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



תכנון זמין
מזון, 14 פסוק

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
הנדסאי אדריכלות	יורם נחום	43918		רמת גן	באדר יוחנן (1)	6	077-6262727	077-6262727	yoram7676@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייל נוסף - yoram7777@walla.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דליה דרעי			רמת גן	אבני החושן	8	077-7003500	077-7003500	
חגית נחום			רמת גן	באדר יוחנן	6	077-6262727		Hagitn7@walla.com
יורם נחום	43918		רמת גן	באדר יוחנן	6	077-6262727		yoram7676@gmail.c

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל חזמה			רמת גן	פנחס	א 84	03-5742305	03-5742305	
בעלים	גילה חפר		כפר חב"ד	שכ לוי יצחק		466	03-9607725		chefer_m@rivka.org.il
בעלים	יעל טלמון		כפר סבא	הרצל		79	09-7673302		yaeltalmon@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יורם נחום	43918		רמת גן	באדר יוחנן	6	077-6262727		yoram7676@ gmail.com
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adoror2000@b ezeqint.net



תכנית ימין
מזכה הרפסה 14



תכנית ימין
מזכה הרפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

בקשה לאישור 3 יחידות דיור בחלקה 719 בגוש 6235, ללא שינוי בחלוקת זכויות הבנייה בין שתי חלקות המשנה (תא שטח 719A ותא שטח 719B).
שינוי בקווי בניין צידיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 2 ל- 3 יחידות דיור, על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה. (תא שטח 719A יכלול שתי יחידות דיור ותא שטח 719B יכלול יחידת דיור אחת).
- שינוי בקווי הבניין הצידיים מ- 4 מטר ל- 3.60 מטר, על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
- החלת ההקלות הכמותיות שניתן היה לבקשן טרם אישורה של תכנית זו, על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.951
------------------	-------



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מונה	3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
------	--

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	719A, 719B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	719A

3.2 טבלת שטחים



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	949.11	100
סה"כ	949.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי השימושים המותרים ליעוד מגורים א' על פי התכניות התקפות רג/186 ו- רג/340.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי ההוראות המותרות ליעוד מגורים א' על פי התכניות התקפות רג/186 ו- רג/340.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		
8	5	3.6	3.6	1	2 (2)	3 (1)		951	719A, 719B	מגורים אי



משרד תכנון ובינוי

האמור בטבלה זו גובר, 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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

על פי תכנית רג/186 ותכנית רג/340 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בתא שטח 719A יוקמו 2 יח"ד, בתא שטח 719B תוקם יחידת דיור אחת..

(2) + ג.



משרד תכנון ובינוי

6. הוראות נוספות



6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב אדריכלי באישור מהנדס הועדה.

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	הבנייה תהיה על פי הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובחתיכים הנלווים. תותר בנייה צמודת קרקע. בין המבנים בתא שטח 719A יוקם קיר משותף. מפלס הכניסה אל המבנה יהיה במפלס הרחוב. תותר העברת שטחים עיקריים בין קומות הבניין בלבד. לא יותר ניווד שטחים מעל ומתחת לקרקע.

6.3	סביבה ונוף
	יש להבטיח גינון ונטיעות בתחום המגרש לאורך חזית הרחוב הפונה אליו.

6.4	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף ומיקומה יקבע בהתאם להנחיות אגף התנועה בעיריית רמת גן. לא יותרו חניות הרכבים בחזית המגרש. תובטח גישת רכבים אל תא השטח A 719 בחלקה העורפי של החלקה.



6.5	בניה ירוקה
	הבניה תבוצע על פי הנחיות מהנדס העיר לנושאי "בנייה ירוקה" אשר יהיו תקפות בעת קידום היתרי הבניה.

6.6	ניהול מי נגר
	בתחום המגרש יובטח 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדו'). - 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.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי להיתר בנייה - שתילת 14 עצים חדשים קוטר גזע " 4 , מתוכם 8 עצים יישתלו בתחום המגרש ו- 4 עצים יישתלו ברחבי העיר, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף. - הגשת תכנית פיתוח עם סימון 8 העצים ומיקומם בתחום המגרש. - הגשת טופס כריתה / העתקה. - קבלת רישיון כריתה / העתקה מפקידת היערות העירונית - תנאי למתן טופס 4 - ביצוע הסעיפים האמורים לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף בעיריית רמת גן



6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	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.

6.9 קולטי שמש על הגג	
קולטי השמש והדוודים ימוקמו על הגגות באופן שיהיו מוסתרים. מספר הקולטים יהיה כמספר יחידות הדיור.	



6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי אדריכל העיר / מהנדס העיר תכנית זו תכלול את פירוט מיקום המתקנים, מפלס הכניסה, פיתוח המדרכות, חצר הבניין, עיצוב הכניסה לחנייה וכיו"ב. הסדרת רישום החלקות בהסתמך על תכניות לצרכי רישום. לפי הוראות סעיף 125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

6.11 זיקת הנאה	
תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ועוברים בתחום תא שטח 719B אל שטח תא שטח פנימי 719A.	

6.12 תשתיות	
יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש. קווי הביוב שיונחו ברדיוס מגן ג' של קידוח 5 במסגרת התוכנית ימוגנו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.	



6.13 מרתפים	
תותר יציאה מהמרתף לחצר במפלס המבנה, בשתי יחידות הדיור שיוקמו בחלקו העורפי של המגרש בתא שטח 719A.	

6.14 גגות	תנ
גג המבנה יהיה גג שטוח, לא תותר בניית גג רעפים.	מונה

6.15 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

6.16 הוראות בזמן בניה	
כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר. תכנית הפיתוח, תכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס העיר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	תנ
	מונה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	לאחר מתן תוקף לתכנית	

7.2 מימוש התכנית

עם קבלת תוקף.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יורם נחום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דליה דרעי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: חגית נחום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יורם נחום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל חזמה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גילה חפר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל טלמון	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: יורם נחום	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

