

**בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

29.4.14

מוקדמת מס' 2

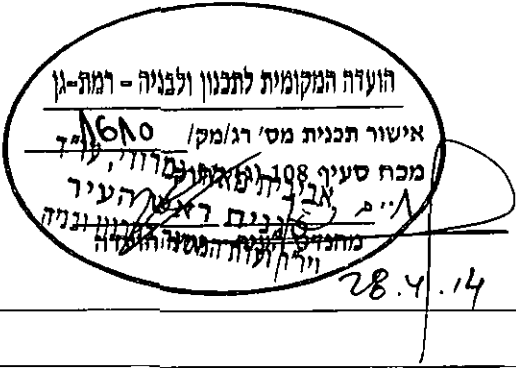
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1610

שם תוכנית: שינוי קו בניין צידי - רחוב הזיתים 15

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
 <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן              אישור תכנית מס' רג/מק/ 1610              מכח סעיף 108 (תאריך 28.4.14)              א"מ אביב              העיר              מחוז תל אביב              מרחב תכנון מקומי רמת-גן              י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה              28.4.14</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בניין צידי דרומי (ימני) בקומת קרקע בלבד לשם סגירת נישה בשטח של 3.29 מ"ר הנמצאת בין מרפסת שרות לממ"ד הקיים בהיתר, הבולטים מעבר לקונטור הבניין. כל זאת על מנת להסדיר בנייה בסטיה מהיתר מספר – 2006357 מתאריך 10.12.2006.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

15 - הזיתים 1610/מק/רג	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
1610/מק/רג	מספר התוכנית			
0.565 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
I	מספר מהדורה בשלב			
06.02.2014	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	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
- 183160 קואורדינטה X  
665507 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מזרחי של רחוב הזיתים מקביל לדרך בן גוריון ממזרח, סמטת התלמיד בצפון ורחוב הפטמן מדרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
- התייחסות לתחום הרשות נפה
- חלק מתחום הרשות
  - תל אביב
- רמת גן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב שכונה רחוב מספר בית
- הזיתים 15

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	• מוסדר	• חלק מהגוש	328	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**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 בתכנית סו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 -
14.08.1980	2651	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג -
29.03.1985	3181	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/1 -
08.10.1992	4047	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/3 -
05.08.2008	5837	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/2/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/2/3 -
05.08.1993	4085	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/4 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/4 -
05.08.1996	4413	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/6 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/6 -
24.10.1996	4451	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/84 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/8 -
24.10.1996	4451	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/9 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/9 -
30.01.1997	4486	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/10 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/10 -
04.02.2001	4957	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/11 -
31.05.2005	5402	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/11 -
01.10.1998	4686	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/12 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/12 -
16.02.2006	5495	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית מחסנים דירתיים תחולנה על תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/15 -
29.04.2004	5293	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/17 -
27.11.2005	5462	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/19 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/19 -

12.01.2006	5480	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/ 21/ג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/ 21
30.07.2006	5561	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/ 21/ג/340 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/21/א
07.10.2010	6140	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/ 30 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/340/ג/ 30
16.03.2009	5931	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/ 33 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/ 33
24.06.2010	6101	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית רג/340/ג/ 38 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	כפופה	רג/מק/340/ג/ 38
18.05.2005	5397	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית ת.מ.א 38	כפופה	ת.מ.א 38
16.08.2007	5704	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית ת.מ.א 1/38 א	כפופה	ת.מ.א 1/38 א
10.03.2010	6069	על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית ת.מ.א 2/38	כפופה	ת.מ.א 2/38

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13			טל עופר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1		טל עופר		

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(י)
	חלפון ראובן	54894118				הזיתים 15 רמת גן		0545776117			

## 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
	חלפון ראובן	54894118				הזיתים 15 רמת גן		0545776117		

## 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	חלפון ראובן	54894118				הזיתים 15 רמת גן		0545776117		

## 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	הנדסאי אדרי	027821917	32054			פנקס 6 רמת גן		0523515251	6745518	<a href="mailto:Ofertal@013net.net">Ofertal@013net.net</a>
• מודד	מסארוה חוסאם		694			טייבה משולש 40400	097990140		097996748	



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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 בקו בניין על פי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי בקו בניין מקומי בחלק הצידי ימני מ- 3 מ' ל- 2 מ' כמפורט בתשריט התכנית, לקומת קרקע בלבד. יתר קווי הבניין יותרו ללא שינוי.  
ב. במקרה של הריסת הבניין הקיים, תבוטל תכנית זו וקווי הבניין יקבעו בהתאם לתכנית התקפה.

1. שינויים נוספים בקווי בניין לאחר אישור התוכנית יהוו סטייה ניכרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	565 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	565 מ"ר	565 מ"ר		565 מ"ר	מ"ר	מגורים

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	01	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>שם ייעוד: מגורים ג' - מגורים</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
לפי רג/340 על תיקוניה עבור אזור מגורים ג'	א.
	ב.
	ג.
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
שינוי קו בניין מקומי בחלק הצידי דרומי מ-3.00 מטר ל-2.00 מטר בקומת קרקע בלבד, בתחום המסומן בתשריט.	א.
במקרה של הריסת הבניין הקיים תבוטל התוכנית וקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכנית התקפה.	ב.
	ג.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ה/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלס מעל מפלס לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת					מתחת לבנייה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מגורים ג'	01	565	-	-	-	על	החלקה	-	-	6	2 מטר	3	5		
						כל	תיקוניה			בהתאם לתשריט התוכנית					

\* קו בניין צידי ימני מאושר בתוכנית תקפה 3.00 מטר.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

**6.2. סטיה ניכרת**

שינויים נוספים בקוי הבניין לאחר אישור תוכנית זו יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002

**6.3. תנאים להיתר בניה**

הגשת נספח בינוי מפורט בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4. שימור מי נגר עילי**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך 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 וכד').  
ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנידרש.

**6.5. תשתיות**

היתר הבניה מותנה בקיום התנאים ההכרחיים מבחינת תשתית, לרבות קיום או הבטחת ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה כגון: ביוב, אספקת מים, ניקוז, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכו'.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2. מימוש התוכנית - מידי**

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: חלפון ראובן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 5489411-8		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: עופר טל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 02721977		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: חלפון ראובן	יזם בפועל
מספר תאגיד: 5489411-8		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: חלפון ראובן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 5489411-8		תאגיד:	