

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5008927

הוראות התכנית

2

תכנית מס' 506-0157073

תוספת 2 יחידות דיור בצאלים 1 רג/מק/1598/א

תל-אביב

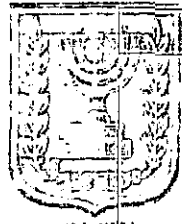
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מתן תוקף

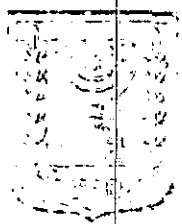
הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
 אישור תכנית מס' רג/מק/1598/א
 מכח סעיף 108 (ג) לחוק 506-0157073
 א"י פ"ג 3.14
 מועדון העירייה
 חותמת הועדה המקומית
 סגנית ראש
 חדר ועדת המשנה

חותמת הועדה הפקודית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה הפקודית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה הפקודית

שם ותפקיד החותם

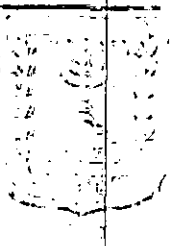
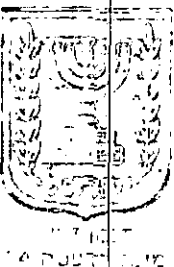
מאושרת

דברי הסבר לתכנית

שטח חלקה 239 בגוש 6210 הינו 686 מ"ר, יעוד החלקה מגורים א'1, לפי תכ"ר/ג/340. על החלקה ניתן לבנות 2 יח"ד (דו משפחתי).

כיום קיימות בחלקה 2 יחידות דיור, הבנויות כדו משפחתי. מוצע בתכנית:

1. לאפשר תוספת 2 יחידות דיור ע"י הריסה ובניה חדשה ואו פיצול בניה קיימת לסה"כ 4 יח"ד בכל החלקה.
2. לשנות קו בניין לכוון רחוב צאלים מ- 7 מ' ל- 5 מ' בהתאמה לבית הבנוי בהיתר, בחלק הצפוני של החלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת 2 יחידות דיור בצאלים 1 רג/מק/1598/א

מספר התכנית 506-0157073

1.2 שטח התכנית 0.686 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

מאושרת

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

182480 קואורדינאטה X

666600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח - רחוב צאלים

ממערב - חלקה 233 (ו-234)

מצפון - חלקה 238

מדרום - שדי העם הצרפתי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	צאלים	1	

שכונה שכון וותיקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6210	מוסדר	חלק	239	

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

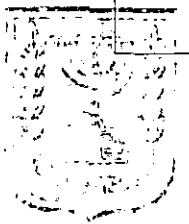
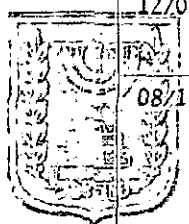
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר ההוראות בתכניות רג/340 חלות.	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר ההוראות בתכנית רג/340 חלות.	2651		14/08/1980
רג/ 340 / ג 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר ההוראות בתכניות רג/340 / ג1 חלות.	3181		29/03/1985
רג/ 340 / ג 15	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/340/ג15	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 / ג 21	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/340/ג21,	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 / ג 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר ההוראות בתכניות רג/340 / ג3 חלות.	4047	55	08/10/1992
רג/ מק/ 340 / ג 17	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/מק/340/ג17,	5293		29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג 19	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/מק/340/ג19,	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג 26	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/מק/340/ג26,	5628	1583	13/02/2007
רג/ מק/ 340 / ג 2 / 3	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : רג/מק/340/ג2/3,	5837	4254	05/08/2008
תמא/ 34 / ב 4	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכניות : תמא/34/ב4	5704	3916	16/08/2007

פאושרת



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				לאה הופמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לאה הופמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/07/2013	לאה הופמן		04/11/2013	נספח בינוי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1:250	1	16/06/2013	לאה הופמן		10/12/2013	נספח עצים בוגרים	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/05/2013	לאה הופמן		24/02/2014	מצב קיים ותרשימי סביבה	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
ל.ר.	תמר בנקירר	ל.ר.		רמת גן	צאלים	1 ב	03-6916030		bankirer@netvision.net.il
ל.ר.	דוד שושטרי	ל.ר.	ל.ר.	רמת גן	צאלים	1 א	03-6916030	03-6916030	Davids2507@bezeqnr.net
ל.ר.	ציפורה שושטרי	ל.ר.	ל.ר.	רמת גן	צאלים	1 א	03-6916030		Davids2507@bezeqnr.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	תמר בנקירר	ל.ר.	ל.ר.	רמת גן	צאלים	1 ב	03-6916030		bankirer@netvision.net.il
בעלים	דוד שושטרי	ל.ר.		רמת גן	צאלים	1	03-6916030		davids2507@bezeqnr.net
בעלים	ציפורה שושטרי	ל.ר.	ל.ר.	רמת גן	צאלים	1	03-6916030		Davids2507@bezeqnr.net

מאורעות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	לאה הופמן	27585	ל.ר.	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofinan@zahav.net.il
מודד	מודד	חגי כספי	623	ל.ר.	נחלים	(1)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: מושב נחלים ת.ד. 328.

מאשר

מאשרת**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

לאפשר תוספת של 2 יחידות מגורים לחלקה (לסה"כ 4 יח"ד בחלקה) ולשנות קו בניין לרח' צאלים, ללא שינוי בסך זכויות הבניה.

החלת ההקלות המותרות

הכל לפי סעיפים: 62.א.א.4, 62.א.א.8, 62.א.א.9 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. לאפשר תוספת 2 יחידות דיור ע"י הריסה ובניה חדשה ו/או פיצול בניה קיימת - לסה"כ 4 יח"ד בכל החלקה; הכל לפי סעיף: 62.א.א.8 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

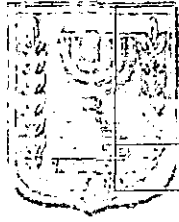
2.2.2 שינוי קו בנין לכוון רחוב צאלים מ-7 מ' ל-5 מ', בהתאמה לבניה הקיימת בהיתר בחלק הצפוני של החלקה, על פי סעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

2.2.3 החלת ההקלות: תוספת 6% להטבת דיור, מתן אפשרות לניוד שטחים בין הקומות מבלי לשנות את סך השטחים המותרים בחלקה; על פי סעיף 62.א.א.9 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)..

מאשרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.686
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	439		439		

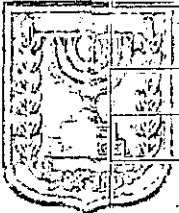
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101



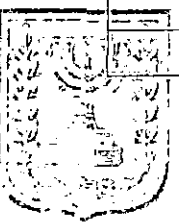
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
קו בנין עילי	מגורים א'	101

תאריך זמין
מונה תדפיסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1	686	100
סה"כ	686	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	685.49	100
סה"כ	685.49	100



תאריך זמין
מונה תדפיסה 14

פאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד מגורים א' 1 א-1, א מיוחד על פי סעיף 144.א. בתכנית רג/340.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום החלקה יותרו 4 יחידות מגורים על פי השטחים המותרים כיום. ניתן יהיה לנייד את השטחים בין הקומות השונות, בכל תת חלקה בנפרד, ובלבד שסך השטחים המותרים לא יגדל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הבניין לא יעלה על 2 ק' + חדר על הגג. חדר הגג יבנה בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ' מקו הבניין לכוון רחי צאלים ולכוון שד' העם הצרפתי ובצמוד לבית בחלק הצפוני של החלקה. בתת החלקה הדרומי-גג חדר היציאה לגג יהיה שטוח; בתת החלקה הצפוני - במקרה של הרחבת הבניה מחדש, היתר הבניה יותנה בבניית גג שטוח. פיתוח המגרש: הגדרות בין המגרשים הסמוכים יהיו בהתאם לתכ"ר ג/מק/340/19.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>קומת מרתף: ניתן יהיה להקים קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע. השימושים במרתף בהתאם לשימושים המותרים במרתפים, באזור מגורים א' 1, א-1 וא מיוחד בהתאם לתכנית רג/340 על תקוניה. יותר חצרות אנגליות לאוורור המרתף, בגובה רצפת המרתף, ובמרחק שלא יעלה על 1.2 מ' מעבר לקו המתאר של המרתף.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. עיצוב החניות- כפוף לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. יותר 2 גישות לחניה בלבד, אחת מרחוב צאלים ואחת משדרי העם הצרפתי כמפורט בנספח הבינוי. בחזית לשדרות העם הצרפתי, לא יותרו חניות מעבר לקווי הבניין לרחוב, במידת הצורך תיפתר החניה ע"י מתקן חניה. בשתי החזיתות לא יותרו סככות לחניה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>שינוי קו בניין לכוון רחוב צאלים מ-7 מ' ל-5 מ' קו בניין לכוון שד' העם הצרפתי 5 מ' קווי בניין צידיים לצפון ולמערב 3 מ'</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

פירוט זכויות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
5 (6)	3 (5)	3 (4)	5.8	4	1	2 (3)	2 (2)	1 (1)	686	101	מגורים אי'

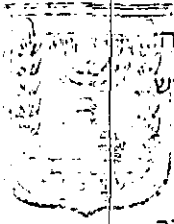
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים עיקריים על פי תכניות תקפות בתוספת החקלות הנותרות על פי החוק; השטחים המותרים: 64% בתוספת 6% הקלות להטבת דיור + שטח עיקרי למחסן 8-מ"ר ליח"ד (על פי תכ"ר/ג/340/15) + חדר על הגג-בשטח 40 מ"ר או 30% משטח הגג לכל יחידה עליונה לפי תכניות רג/340/ג/1-רג/340/ג/21..
- (2) שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת ונתחת למפלס הכניסה הקובעת על פי החלטת הוועדה המקומית מיום 25/5/2008 או כפי שתעודכן ממועת לעת..
- (3) 2 קומות בתוספת חדרי גג.
- (4) קו בניין לכוון צפון.
- (5) קו בניין לכוון מערב.
- (6) לשדרות העם הצרפתי ולרחוב צאלים.

6. הוראות נוספות

פאושרת



6.1

ניהול מי נגר

א. בתחום המגרש יובטחו 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 יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
 ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש

6.2

**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" - קבלת רשיון כריתה/העתקה לפי פקודת היערות.
 ג. תנאים בהיתר הבניה:
 1. שתילת עץ תמר מצוי בגבה 4 מ' בתחום המגרש, לעת סיום הבניה, במקום דקל וושינגטוניה הצומח בתחום חניה מתוכננת והמיועד לכריתה בשל כך.
 2. "קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר הבניה)."

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

אישור מהנדס העיר/אדריכל העיר - לעיצוב הבניין לרבות עיצוב החניות והסדרי התנויות, הגדרות לאורך הרחוב ופתוח השטח על המגרש.
 באגף הצפוני של החלקה, במקרה של הריסה ובניה מחדש- תנאי להיתר בניה יהיה בניית גג עליון שטוח.
 הבטחת הריסת הגדר החורגת מתחום החלקה לשטח הציבורי.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



מאשרת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: תמר בנקירר שם ומספר תאגיד: _____	סוג: _____	תאריך: 4/3/14 חתימה: _____
-------------	---	------------	-------------------------------

מגיש התכנית	שם: דוד שושטרי שם ומספר תאגיד: _____	סוג: _____	תאריך: 3.3.14 חתימה: _____
-------------	---	------------	-------------------------------

מגיש התכנית	שם: ציפורה שושטרי שם ומספר תאגיד: _____	סוג: _____	תאריך: 3.3.14 חתימה: _____
-------------	--	------------	-------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: תמר בנקירר שם ומספר תאגיד: _____	סוג: בעלים	תאריך: 4/3/14 חתימה: _____
-----------------	---	------------	-------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: דוד שושטרי שם ומספר תאגיד: _____	סוג: בעלים	תאריך: 2/3/14 חתימה: _____
-----------------	---	------------	-------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: ציפורה שושטרי שם ומספר תאגיד: _____	סוג: בעלים	תאריך: 3/3/14 חתימה: _____
-----------------	--	------------	-------------------------------

עורך התכנית	שם: לאה הופמן שם ומספר תאגיד: _____	סוג: עורך ראשי	תאריך: 3/3/14 חתימה: _____
-------------	--	----------------	-------------------------------