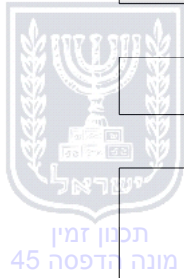


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0166546

רג/מק/1649- הרצל 19 רמת גן- מימוש זכויות לפי תמ"א 38



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות ע"פ תכניות תקפות, תמ"א 38 ורג/340 על תיקוניהן, במגרש בניה ברח' הרצל 19 ברמת גן בר"ג ולאשר הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש, הקמת קומה נוספת וקומת גג חלקית ע"י שינוי קווי בניה מותרים. החניה תהא כולה תת קרקעית, באמצעות מתקן חניה אוטומטי ו/או מכפילי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/מק/1649- הרצל 19 רמת גן- מימוש זכויות לפי תמ"א

שם התכנית 1.1

38

שם התכנית ומספר התכנית

506-0166546

מספר התכנית

0.371 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	182950
קואורדינאטה Y	665400

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	הרצל	19	

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	מוסדר	חלק	603	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



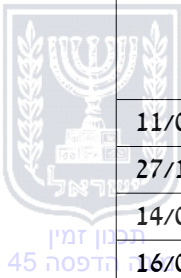
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תוספת 2 קומות	כפיפות	תמא/ 3 / 38
27/12/1979		2591	תכנית מתאר	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	הכללת אחוזי מרפסות	שינוי	רג/ 340 / ג
16/02/2006	1900	5495	זכויות למחסנים	כפיפות	רג/ 340 / ג / 15
12/01/2006	1214	5480	חדר יציאה לגג וניוד שטחים	כפיפות	רג/ 340 / ג / 21
15/02/2007	1623	5629	מרתפים עד קו 0	שינוי	רג/ 340 / ג / 3 / 1
07/10/2010	237	6140	תוספת קומה על תמ"א 38	שינוי	רג/ 340 / ג / 30
30/01/1997		4486	תוספת מעלית לבנין קיים	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 10
15/03/2001		4972	הכללת הקלות	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 11
29/04/2004		5293	משמרת מים	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 17
27/11/2005	605	5462	ביטול חישוב 48 מ"ר לחדר מדרגות	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 19
30/07/2006	4485	5561	זכויות בניה	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א
17/12/2012	1601	6515	דירות מדרון	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב
05/08/2008	4254	5837	גובה מרתף	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2
16/03/2009	2935	5931	הבלטת קו בניין קידמי ואחורי	החלפה	רג/ מק/ 340 / ג / 33
24/06/2010	3573	6101	קביעת צפיפות מריבית	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 38
28/05/1996		4413	תיקון תכנית רג/340/ג	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 6



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואש ינקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואש ינקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/01/2018	יואש ינקוביץ	21/02/2018	נספח בינוי- מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2013	יואש ינקוביץ	28/02/2018	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	שמואל לכנר		הסכס שיתוף- הרצל 19 רמת גן	תל אביב- יפו	תובל	5	03-6235073	03-6235021	sozik@nblo w.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל לכנר		הסכס שיתוף- הרצל 19 רמת גן	תל אביב- יפו	תובל	5	03-6235073	03-6235021	sozik@nblo w.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יואש ינקוביץ		מטעם נציגות בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התוכנית	תל אביב- יפו	אלפסי	34	072-2818121	072-2727711	
בעלים		עידו לרמן		מטעם נציגות בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התוכנית	גבעתיים	הצנחנים	9	03-6120878	03-5717186	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין שמיר		מטעם נציגות בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התוכנית	רמת גן	ביאליק	135			



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואש ינקוביץ	119218		תל אביב-יפו	שד' הר ציון	108	072-2818121	072-2818621	yoash@mona-arc.com
	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם (1)					yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד 48816 תא דואר 627.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

מטרת התכנית לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות על פי תכניות תקפות לרבות תמ"א 38 ורג/340/ג/30 על תיקוניהן במגרש בניה ברח' הרצל 19 ברמת גן, ולאשר הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש, הקמה של קומה נוספת וקומת גג חלקית, שינוי קוי בניה והתכסית המותרים. התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התרת הקמת קומה נוספת. סה"כ 8 קומות+ קומה תשיעית חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף תת"ק. (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 5 לחוק תכנון ובניה)
- ב. שינוי קוי בניה, בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:
- קו בנין קדמי לרחוב מ-2.5 מ' ל-1.1 מ'.
- קו בניין צידי מערבי מ-3.5 מ' (לפי רג/מק/340/ג/11).
- קו בניין צידי מזרחי מ-3.5 מ' (במימוש רג/מק/340/ג/11) ל-1 מ'.
- קו בניין אחורי 5 מ' ללא שינוי.
- תותר בליטת מרפסות אחוריות עד 3 מ' מגבול מגרש.
- ג. תותר בניית מרתפים לחניון ככל שידרש על פי תקן חניה בעת מתן היתר.
- ד. תותר בניית 16 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ה. תותר העברת שטחי בניה בין הקומות השונות בבניין, לא תותר העברת שטחים מקומת הגג ואליה.
- ו. תכנית זו כוללת את תוספות הקומות, הרחבת קוי הבניה ותוספת זכויות בניה שניתן לאשר בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה והיא נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. (בהתאם לסעיף 62א. (א) ס"ק 9 לחוק תכנון ובניה)
- ז. תותר הגבהת גדרות במידת הצורך בתאום ובאישור אדריכל העיר.
- ח. תכסית קומת הגג (קומה תשיעית) לא תעלה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות) והבניה תהיה בנסיגה בהתאם להוראות התכניות התקפות.
- ט. יותרו מכפילי חניה תת קרקעיים בגבולות קו בניין תת קרקעי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1	מגורים די'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים די'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים די'	מבנה מוצע
1	מגורים די'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	371.88	מגורים ג
100	371.88	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	371.88	מגורים די'
100	371.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתחת לקרקע: חניה, מתקנים טכניים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, גנרטור ושטחי שירות נוספים כמפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ב. מעל הקרקע: יח"ד למגורים, מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות, לובי, חדר אשפה, חדר עגלות ושטח שירות למגורים נוספים כהגדרתם בחוק.</p> <p>ג. בקומת גג (קומה תשיעית): שימוש למגורים, שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים, מאגר מים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. תותר הקמת 8 קומות וקומה תשיעית חלקית, מעל קומת קרקע בנוייה וקומות מרתף.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים שגבהם מעל 2.2 מ'.</p> <p>ג. תותר הקמת 16 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. גודל מינימלי של יח"ד יהיה 50 מ"ר.</p> <p>ד. תותר בניית דירות גג ששטחם המינימאלי 60 מ"ר כולל חדר ממי"ד.</p> <p>ה. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בתנאי שיתקנו מסתורי כביסה.</p> <p>ו. יותקנו מסתורי כביסה עבור כל הדירות.</p> <p>ז. יותר הגבהת גדרות במידת הצורך בתאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ח. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב.</p> <p>ט. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בנייה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר.</p> <p>י. יתכננו לכל הדירות קולטי שמש על הגג.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>א. זכויות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5. (בהתאם לתכניות המאושרות)</p> <p>ב. בהתאם לתכנית רג/340/ג/21 תותר העברת שטחים בין הקומות, לא תותר העברת שטחים מקומת הגג ואליה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי</p> <p>א. שינוי קוי בניה, בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:</p> <p>קו בנין קדמי לרחוב מ-2.5 מ' ל-1.1 מ'.</p> <p>קו בנין צידי מערבי מ-3.5 מ' (לפי רג/מק/340/ג/11).</p> <p>קו בנין צידי מזרחי מ-3.5 מ' (במימוש רג/מק/340/ג/11) ל-1 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי 5 מ' ללא שינוי.</p> <p>ב. תותר בליטת מרפסות אחוריות עד 3 מ' מגבול מגרש.</p> <p>ג. קומת הקרקע תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מגבול המגרש, למעט בליטות באישור אדרי' העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהא תת קרקעית.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י מחלקת תכנון ומחלקת דרכים.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ג. תותר עמידה במלוא תקן חניה הנדרש באמצעות שימוש בחניות אוטומטיות או מכפילי חניה גם ללא חניות רגילות.</p> <p>ד. תכסית קומה תת"ק מקסימאלית בהתאם לתכנית רג/340/ג/17 ותמ"א 34 על תיקוניה.</p> <p>ה. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות. תוספת קומות מרתף ו/או מספר מקומות חניה לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ו. במידה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי, תותר הקמת מרתף עמוק בממדים שיענו על הנדרש לצורך הקמתו.</p> <p>ז. תותר הקמת מרתפים שגובהם מעל 2.2 מ'</p> <p>ח. לא יותר פתרון חניה הכולל הסדר המתנה למעלית מתקן החניה בתחום זכות הדרך ברחוב הרצל.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>הקומה התשיעית מעל לקרקע תהא קומת גג חלקית בתכסית שלא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תותר בניית פרגולות הפתוחות 40% לשמיים להצללת מרפסות הגג וחלק מגינות דירות הגן בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה מילוי תנאים על פי חו"ד פקיד היערות העירוני.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות תוספת					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מינימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
1.1	5	3.5	1	5 (4)	10 (3)	36	43	16	62	(2)	(1)	(2)	(1)	371.88	1	מגורים ד'	מגורים ד'	

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:

א. זכויות בניה למרפסות פתוחות יהיו בהתאם לתקנות החוק.

ב. קו בניין תת קרקעי הינו גבול מגרש 603 כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ג. אין במגרש זכויות בנייה להקמת דירות מדרון, לא תותר הקמתן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה הן על פי תכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 ורג/340/ג/30 על תיקונייהן עבור יעוד מגורים ג'..

(2) שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 בעניין תכנית מתאר רג/340, או ככל שתעודכן..

(3) קומות קרקע+ 8 קומות+ קומת גג חלקית.

(4) תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.

6. הוראות נוספות

6.1 סטיה ניכרת

כל שינוי בקווי הבניה ותוספת קומות בתחום התוכנית (מעבר למצויין בסעיף 1.2 4 ד' 2.) תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

יש להבטיח נטיעת עצים בתחום המדרכה ושתכנון החניונים יאפשר נטיעות במגרש.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי ולתכנית פיתוח.
 ב. תנאי למתן היתר יהיה מילוי תנאים על פי חו"ד פקיד היערות העירוני.
 ג. תנאי להגשת בקשה להיתר ובניה ולאישור לדיון בבקשה להיתר מכח תכנית זו יהיה הצגתה של חוות דעת מהנדס בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413 שנערך על סמך אבחון לפי תקן ישראל 2413 רמה II.

6.4 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית יהא כ-5 שנים מאישורה.