

דברי הסבר לתכנית

על פי התכניות החלות בחלקה 249 בגוש 6210, ניתן לבנות על חלקה זו 3 יחידות דיור (שטח חלקה 249 בגוש 6210 הוא 781 מ"ר).

כיום בנוי על החלקה מבנה דו משפחתי. יחידה אחת על פי היתר מס' 6335 מיום: 16/1/87; שהגישות אליה מרחוב אביבים, בשטח עיקרי של 269 מ"ר בתוספת מרתף המשמש בחלקו לחניות; יחידה שניה, על פי היתר אחרון מס' 2007186 מיום: 3/7/07, שהגישות אליה משד' העם הצרפתי, בשטח עיקרי של כ-200 מ"ר בתוספת מרתף וחניה מהרחוב (במפלס המרתף). שתי היחידות בנויות עם גג רעפים האזור משופע, לכן מפלס 00 מוגבה מהרחוב.

בכוונת מגישי התכנית לבקש תוספת יחידת דיור, זאת במטרה לבנות 2 יחידות דיור על כל מחצית חלקה. הגישה העתידית לחניות תהייה על פי הגישות לחניות כיום, תוספת יחידות הדיור תהייה במסגרת השטחים המותרים על ידי פיצול הבניה הקיימת.

כיום ניתן לפצל כל יחידה למספר יחידות דיור בתנאי שנקבע גודל מינימום של 30 מ"ר ליחידה, בהתאם להנחיות הוראת השעה לפיצול דירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית רג/מק/1652 תוספת יח"ד, רחוב אביבים 1, שד' העם הצרפתי 26
		מספר התכנית	506-0175125
1.2	שטח התכנית		0.781 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 182525

קואורדינאטה Y 666600

1.5.2 תיאור מקום מצפון: שד' עם הצרפתי בשכון וותיקים

מדרום: חלקות 253 ו-254 בגוש 6210

ממערב: רח' אביבים בשכון וותיקים

ממזרח: חלקה 250 בגוש 6210

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	אביבים	1	
רמת גן	שד' העם הצרפתי	26	

שכונה שכון ותיקים רמת גן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6210	מוסדר	חלק	249	

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 הוראות בתכניות המתאר המקומיות והמפורטות חלות.	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר הוראות בתכניות המתאר המקומיות והמפורטות חלות.	2651		14/08/1980
רג/ 340 / ג 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר הוראות בתכניות המתאר המקומיות והמפורטות חלות.	3181		29/03/1985
רג/ 340 / ג 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תכנית רג/340/ג/15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 / ג 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 / ג 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית כל יתר הוראות בתכניות המתאר המקומיות והמפורטות חלות.	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 / ג 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תכנית רג/ 340 / ג 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880	14/11/2012
רג/ מק/ 340 / ג 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/12 תחולנה על תכנית זו.	4686		01/10/1998
רג/ מק/ 340 / ג 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/26 תחולנה על תכנית זו.	5628	1583	13/02/2007
רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/2/3 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית תמא/34/ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				לאה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			לאה הופמן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		15/06/2014		לאה הופמן	01/10/2013	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		15/06/2014		לאה הופמן	16/09/2013	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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
	רותם דולב			רמת גן	שד העם הצרפתי	26	03-6132374		shemerd@g mail.com
	אלי שמואלי			רמת גן	(1)	1	03-7515507		shmucli@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת גן, אביבים 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רותם דולב			רמת גן	שד העם הצרפתי	26	03-6132374		shemerd@gmail.co m
בעלים	שמר דולב			רמת גן	שד העם הצרפתי	26	03-6132374		shemerd@gmail.co m
בעלים	אלי שמואלי			רמת גן	אביבים	26	03-7515507		shmucli@gmail.com
בעלים	מרים שמואלי			רמת גן	אביבים	1	03-7515507		shmucli@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר דשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה הופמן	27587	ל.הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968	153-3-5490193	lyhofman@zahav.net.il
מודד	מודד	מלכיאל חן ציון	486		פתח תקוה	סטרומה	5	03-9046593	03-9345890	mlmcd@netvision.net.il

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

- 2.1.1 לאפשר תוספת של יחידת מגורים 1 לחלקה; זאת, ללא שינוי בסך זכויות הבניה.
- 2.1.2 החלת ההקלות המותרות על פי חוק התכנון והבניה.
- 2.1.3 שינוי קו בניין למרתף ל-0 לכוון שדי העם הצרפתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 לאפשר תוספת יחידת דיור 1 - לסה"כ 4 יח"ד בכל החלקה (2 יחידות בכל תת חלקה) במסגרת הזכויות הקיימות בחלקה; על פי סעיף 62.א.א.8 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 החלת ההקלות: תוספת 6% להטבת דיור, מתן אפשרות לניוד שטחים בין הקומות מבלי לשנות את סך השטחים המותרים; על פי סעיף 62.א.א.9 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 שינוי קו בניין למרתף ל-0 לכוון שדי העם הצרפתי, לצורך חניית בהמשך לחניה קיימת בהיתר, לפי סעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.781
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	499.9		499.9	

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 לשימור	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	781	100
סה"כ	781	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	774.22	100
סה"כ	774.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ביעוד מגורים א'1 א-1 וא מיוחד על פי סעיף 144.א. בתכנית רג/340.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בתחום החלקה יותרו 4 יחידות מגורים על פי השטחים המותרים, שטח יחידת דיור לא יפחת מ- 60 מ"ר שטח עיקרי . ניתן יהיה לנייד את השטחים המותרים בין הקומות השונות ובלבד שסך כל השטחים המותרים לא יגבר על המותר .
ב	הוראות בינוי
	גובה הבניין לא יעלה על 2 ק' + חדר על הגג או עלית גג (לפי המבנה הקיים). פיתוח המגרש : הגדרות בין המגרשים הסמוכים יהיו בהתאם לתכ" רג/מק/340/ג/19.
ג	מרתפים
	ניתן יהיה להקים קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע, השימושים במרתף בהתאם לשימושים המותרים במרתפים, באזור מגורים א'1 בהתאם לתכנית רג/340 על תקוניה. יותרו חצרות אנגליות לאיוורור המרתף, בגובה רצפת המרתף, ובמרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מעבר לקו המתאר של המרתף. מותר יהיה להקים מרתף לצורך חניות, מעבר לקו הבניין הקבוע בקומת הקרקע, בהמשך לחניה הקיימת בהיתר בחלק המגרש המזרחי.
ד	חניה
	החניה תהייה בתחום מגרש המגורים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. עיצוב החניות כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. בכל (מגרש) מחצית מחלקה 249 תותר כניסה אחת בלבד לחניה. לא יותרו חניות נוספות בחזית המגרש.
ה	קווי בנין
	קוי הבניין לכוון שד' העם הצרפתי יהיו 5 מ', קווי הבניין לכוון רח' אביבים יהיו 7 מ' קווי בניין צידיים 3 מ' יותרו קווי בניין למרתפים לצורך חניה בלבד עד גבול החלקה כפוף לאישור עיצוב ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו	ניהול מי נגר

4.1	מגורים א'
	<p>בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 וכן הוראות תמ"א 34 ב 4 סעיף 23 יקבע :</p> <p>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. בתחומי המגרש בהיקף הנדרש</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 5	(5) 7	(4) 3	(3) 3	1	(2) 2	4			(1)	781	101	מגורים א'	

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:

קו בניין קידמי לשדרות העם הצרפתי, למרתף חניה עד קו בניין 0 בתאום עם הקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי התכניות התקפות בתוספת ההקלות המותרות: שטח עיקרי: 64% + 6% הקלה להטבת דיור + 8 מ"ר ליח"ד שטח עיקרי למחסן, + חדר על הגג 40 מ"ר או 30% משטח הגג.
- (2) בתוספת חדר על הגג או לחלופין עלית גג.
- (3) רחוב אביבים לכוון דרום.
- (4) שד' העם הצרפתי לכוון מזרח.
- (5) קדמי לרחוב אביבים.
- (6) שד' העם הצרפתי; קו בניין למרתף לצורך חניה 0.

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה ר/או פגיעה בעצים המסומנים לשימור</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה לפקיד היערות העירוני - תכנית פתוח הכוללת סימון העצים המיועדים לשימור.</p>
6.2	סטיה ניכרת
	<p>תוספת יחידות דיור, ו/או שינוי קווי בניין, מעבר למפורט בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעיצוב המבנה, הכניסות והפיתוח, לרבות עיצוב הגדרות לאורך הרחובות הגובלים.</p> <p>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה או מי מטעמו.</p> <p>אישור פתרון חנייה על ידי מחלקת התנועה בעיריית רמת גן</p> <p>במקרה של תוספת בניה או הריסה ובניה חדשה הבניה תהייה בתחום קווי הבניין המצויינים.</p>
6.4	גגות
	<p>במקרה של הריסה ובניה מחדש, לא תותר הקמת גג משופע, גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>חדרי יצאה אל הגג - תותר הקמת חדרי יציאה אל הגג, בהתאם להוראות תכנית מאושרת, בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
6.5	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רותם דולב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 9
	חתימה:		
מגיש התכנית	שם: אלי שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: רותם דולב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 9
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שמר דולב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: אלי שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: מרים שמואלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: לאה הופמן שם ומספר תאגיד: ל.הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10 משרד התכנון והבנייה מאגזין תכנון חתימה: סל. 03-5479968