

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0283556

רג/מק/ 1700 - האתרוג 2 רמת אפעל - שינוי הוראות בינוי

מאושרת

תל-אביב

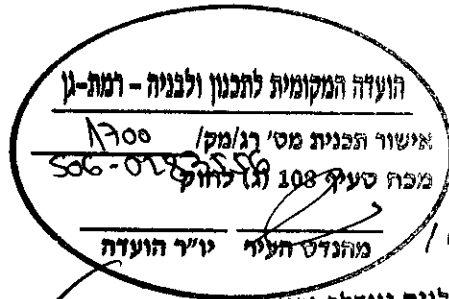
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



רמי מדלוק
חבר הנהלת העיר
16

אדר' עליזה זיידלר גרנות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש ברחוב האתרוג 2 בשכונת רמת אפעל.
התכנית מבקשת הגדלת שטח בנייה עיקרי ושטחי שירות במגרש שיעודו מגורים א', וכן קביעת הוראות בינוי ותכנית, ושינוי קווי בניין לצורך שיפור התכנון בבית מגורים קיים שמבוקשת הרחבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/מק/1700 - האתרוג 2 רמת אפעל - שינוי הוראות בינוי
		מספר התכנית	506-0283556
1.2	שטח התכנית		0.492 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 להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (1) (ג)
	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 184428

קואורדינאטה Y 661723

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רח' אתרוג - גוש 6176 חלקה 182
 מדרום - מגרש מגורים ברח' אלומות מס' 1 - גוש 6176 חלקה 182
 ממזרח - מגרש מגורים ברח' אתרוג מס' 4 - גוש 6176 חלקה 166
 ממערב - שביל להולכי רגל - גוש 6176 חלקה 661

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	אתרוג	רמת אפעל

שכונה רמת אפעל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6176	מוסדר	חלק	165	

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
31/01/1991	1191	3840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/147/א ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/147/א
01/04/1993	2083	4096	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/219. הוראות תכנית תממ/219 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/219
16/03/1995	2567	4291	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/252 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/252
12/09/1996	4864	4443	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/267 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/267
16/09/1997		4568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/מק/6. הוראות תכנית תממ/מק/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/מק/6
18/11/1971		1778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/103 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/103
10/07/1980	2064	2644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/119 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/119
30/10/1980	255	2667	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/147 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/147
15/08/1963		1029	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/46 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/46

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 46/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 46/ א ממשיכות לחול.	1353		13/04/1967

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				עינב קוה-יאיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עינב קוה-יאיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	23/03/2016	עינב קוה-יאיר	23/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/03/2016	עינב קוה-יאיר	23/03/2016		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
	פרטי	אננה ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	annalitan@gmail.com
	פרטי	יעקב ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	yacov.litan@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אננה ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	annalitan@gmail.com
פרטי	יעקב ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	yacov.litan@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אננה ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	annalitan@gmail.com
בעלים	יעקב ליטן			רמת אפעל	אתרוג	2	03-5352110	03-5350528	yacov.litan@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einavk@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	ת.גב הנדסה ומדידות	טייבה	(1)		09-7995820	09-7995820	tgb@012.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1768.

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

הגדלת שטחי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח עיקרי ב-50 מ"ר, מ-238.3 מ"ר ל-288.3 מ"ר על פי סעיף 62א(א) ס"ק 16(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ב. תוספת מרתף בשטח 60 מ"ר, על פי סעיף 62א(א) ס"ק 15 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ג. שינוי קווי בניין: קו בניין צפוני יהיה 4.5 מ' במקום 5.0 מ', קו בניין צידי שמאלי (מזרחי) יהיה 2.4 מ' במקום 3.0 מ', על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ד. שינוי הוראות בינוי לפרגולות הגדלת שטח פרגולות שנקבע בתכנית תממ/252 מ-25 מ"ר ל-25% מהשטח הפנוי מבנייה במגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ה. שינוי הוראות בינוי למחסנים בעניין הצמדת מחסן למבנה עיקרי, וגובה מירבי של שטחי שירות ל-2.70 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ו. הביעת תכסית מותרת למגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ז. ביטול ההוראה המחייבת בנייה לפי טיפוסים 640 ו-641 שנקבעו בתכנית תממ/147 סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.492
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	288.3		+50	238.3	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	165

סימון בתש"ד	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	165

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	492.9	100
סה"כ	492.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	492.9	100
סה"כ	492.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכניות התקפות לייעוד מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית חצר משק בשטח של עד 15 מ"ר על קו בניין צידי 0 ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.7 מ'.</p> <p>ב. תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.7 מ' בצמידות למבנה הראשי או למבנה החניה (שינוי לתכנית תממ/ 267 שקבעה גובה מחסן פנימי 2.20 מ').</p> <p>ג. יותרו כניסות חיצוניות למחסן ולחצר המשק, זאת בנוסף לכניסות מתוך בית המגורים.</p> <p>ד. תותר בניית פרגולות בשטח שלא יעלה על 25% מהשטח הפנוי מבנייה במגרש. גובה הפרגולות לא יעלה על 3.50 מ', זאת בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ה. ניתן יהיה להקים פרגולות בקו בניין צידי ואחורי 0.0.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. קו הבנייה למרתף לא יחרוג מקו הקומה שמעליו.</p> <p>ב. תותר בניית חצרות אנגליות שתחתיתן תהיה במפלס המרתף.</p> <p>ג. בליטת חצרות אנגליות תהיה עד 1.50 מ' מקו הבנייה של המרתף.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. הגג יהיה מרעפי חרס בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. כיסוי הרעפים יהיה לפחות 80% משטח כיסוי הגג בקומה העליונה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.</p> <p>ד. גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה.</p> <p>ה. שיפוע הגג יהיה מינימום 35%-50% (בכפוף להנחיות היצרן).</p> <p>ו. יותר משטח מוסתר עבור דוד שמש ומתקנים טכניים נוספים.</p> <p>ז. גובה הגג כפי שמופיע בטבלה 5 יימדד ממפלס הכניסה 0.0 ועד לתחתית יציקת הגג (גובהו הפנימי).</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. בכל בית יתוכננו שני מקומות חנייה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת שער בחזית החניה עם פתיחה חשמלית או ידנית. פתיחת השער לא תעבור בכל עת את קו המגרש.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. פתרון להצבת קולטי שמש יינתן במסגרת תכנון גג הרעפים.</p> <p>ב. לא תותר הצבת דוד מים גלוי על הגג.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות								
4.5	6	2.4	3	3 (2)	9	1	55	60	33.5 (1)	288.3	492	165	מגורים	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:

- א. יותר ניווד שטחים עיקריים בין קומות הבניין מעל ומתחת לקרקע, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה יישאר ללא שינוי מטבלה זו.
- ב. לא יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 15 מ"ר לחצר משק
- 6 מ"ר למחסן
- 12.5 מ"ר לממ"ד.
- (2) 2 קומות + עליית גג.

6. הוראות נוספות	
6.1	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 וכד').
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	תנאים למתן היתר : 1. הגשת תצהיר "שימור עצים". 2. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה).
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס העיר. ב. תנאי למתן היתר אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח (כולל מפלס הכניסה הקובעת), לעיצוב הבניין ולחומרי הגמר.
6.4	תשתיות
	א. רשתות תשתית ציבורית כגון : אספקת מים, ביוב, גז, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה וכ"י יהיו תת קרקעיות וביצוען יהיה בהנחיית מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר. ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס העיר. ג. יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אננה ליטן שם ומספר תאגיד:		3.4.16 חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ליטן שם ומספר תאגיד:		3.4.16 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אננה ליטן שם ומספר תאגיד:		3.4.16 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ליטן שם ומספר תאגיד:		3.4.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אננה ליטן שם ומספר תאגיד:	בעלים	3.4.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב ליטן שם ומספר תאגיד:	בעלים	3.4.16 חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עינב קוה-יאיר שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	4.4.2016 חתימה:

עינב קוה יאיר
טל/פקס: 9030793-03
נייד: 052-4567145
zinav@eky