

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0692350

רג/ מק/ 1805 - ד"ר אליהו 14 - תוספת יחידת דיור



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור אחת למגרש, וכן להוסיף שטחי בניה ולהזיז קווי בניין, לצורך הריסת בית דו משפחתי צמוד קרקע והקמת בית חדש בן 2 יח"ד במחצית המגרש המערבית. מחצית המגרש המזרחית נותרת ללא שינוי. המגרש כולו בבעלות אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/ מק/ 1805 - ד"ר אליהו 14 - תוספת יחידת דיור

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0692350

שטח התכנית 0.952 דונם

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 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (8)

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	185600
	קואורדינאטה Y	662200

1.5.2 תיאור מקום
מדרום - רחוב ד"ר אליהו
מצפון, ממזרח וממערב - מגרשי מגורים ביעוד מגורים א'

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	ד"ר אליהו	רמת גן

שכונה קרית קריניצי



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	מוסדר	חלק	702	

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
29/03/1985		3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1. הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/1
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3. הוראות תכנית רג/340/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/3
30/01/1997		4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/10. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/10
01/10/1998		4686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/12 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/12
27/11/2005	605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/19
13/02/2007	1583	5628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/26. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/26
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/2/3



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 186 ממשיכות לחול.	2129		31/07/1975



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 13 28/05/2020	יריב שאער	27/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 37 29/07/2019	עינב קוה-יאיר	29/07/2019	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריאלה תבור			רמת גן	ד"ר אליהו	14	03-6768162		oren_tavor@barak.net.il



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאלה תבור			רמת גן	ד"ר אליהו	14	03-6768162		oren_tavor@barak.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריאלה תבור			רמת גן	ד"ר אליהו	14	03-6768162		oren_tavor@barak.net.il

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	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez.eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	יריב שאער	12025		רמת גן	מאיר בעל הנס	23	03-6777692	03-6777693	yarivshaar@gmail.com

(1) כתובת: ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידת דיור על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התוה"ב.
- ב. תוספת שטחי בניה בסך 7% משטח המגרש, שהם 70 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התוה"ב.
- ג. שינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

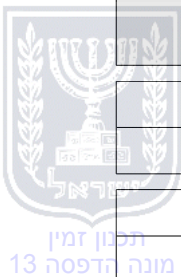
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	702
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	702
מבנה להריסה 2	מגורים א'	702

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	952	100
סה"כ	952	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	949.8	100
סה"כ	949.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים ב. משרדים, קליניקות וסטודיות לבעלי מקצוע הגרים בבתי המגורים ג. סככות חניה ד. מבני עזר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר בניית יחידות דיור אחת מעל השניה. ב. חלוקת שטחי הבנייה בין קומת הקרקע וקומה א' תהיה שווה ככל האפשר. סטייה מחלוקה זו תהא טעונה אישור מהנדסת העיר. ג. חזית הבניין המוצע תחל בקו חזית הבניין הקיים במזרח החלקה. ד. גג הבניין יהיה גג שטוח בלבד (לא תותר בניית גג רעפים). ה. תותר בניית מרפסות בהתאם לתקנות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, על פי תקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתר בנייה, ולא פחות מ-2 חניות ליח"ד. ב. מידות חניה מקורה לא יעלו על רוחב 3 מ' ואורך 5 מ'. ג. סככת החניה תיבנה כך ששער החניה לא יהווה מכשול להולכי רגל על המדרכה. ד. לא יותרו יותר משתי כניסות לרכב למגרש. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. במגרשים בהם קיים הפרש מפלסים של עד 1 מ' בין מגרש למגרש גובה הגדרות יהיה עד 2.2 מ' מהנקודה הנמוכה במגרש שבמפלס הקרקע המאושר הגבוה יותר. ב. במגרשים בהם קיים הפרש מפלסים מעל 1 מ', גובה הגדרות יהיה על פי הנחיות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>הוספת יחידות דיור, הוספת קומות, הוספת כניסות לכלי רכב למגרש, תכנון חללים עוברים שאינם הכרחיים, יהוו סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב הבניין המוצע וחומרי הגמר ישתלבו ככל האפשר באלה של הבניין הקיים, בתיאום עם מנהל המחלקה בשלב ההיתר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות		שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3	35	70	(3)	126 (2)	510 (1)	952	702	מגורים	מגורים א'
6	5	4	4	1	2 (4)										

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל חדרים על הגג ומחסנים דירתיים לפי תכניות תקפות.
- (2) 15 מ"ר לחניה ליח"ד, 15 מ"ר למערכות ומתקני שירות ליח"ד, 12 מ"ר לממ"ד ליח"ד, סה"כ 42 מ"ר לכל יח"ד לפי תכניות תקפות.
- (3) ניתן יהיה להקים מרתף עבור שטחי שירות שלא למגורים מתחת לקו היקף קומת הקרקע. זאת בנוסף לשטחי השירות המותרים לבניה מעל הקרקע.
- (4) ובנוסף חדרים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום הבנייה, בכמות של 6 יח'.</p> <p>2. הצגת תכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.</p> <p>3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקידת היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תיערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.</p> <p>4. הפקדת ערבות בסכום שייקבע על ידי פקיד היערות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. שינוי מיקום הכניסה לרכב למגרש בהתאם למוצע בנספח הבינוי, מחייב העתקת עמוד חשמל ותאורה עירונית. הללו יבוצעו בהיתר הבנייה, בתיאום עם חברת החשמל ומחלקת חשמל ומאור בעיריית רמת גן.</p> <p>ב. הבניה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שתהיינה תקפות בעת הוצאת תיק המידע להיתר.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p>	<p>6.5</p>

6.5	תשתיות
	ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	5 שנים מיום אישור התכנית.
--	---------------------------

