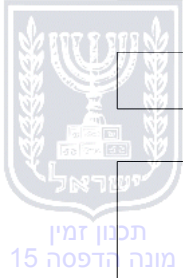


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0739177

רג/מק/1393/א - הרכסים 31,33,35,37 - איחוד וחלוקה



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

מקום התכנית: רח' הרכסים מס' 31, 33, 35, 37, רמת גן. גוש 6158, חלקות 813-816.  
מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה (הקצאה ואיזון) ללא הסכמת בעלים, אשר באה בעקבות הנחיות התכנית התקפה רג/1393, זאת בכדי לאפשר את הבנייה לפי התכנית התקפה.  
בנוסף, עדכון הוראת תנועה וחניה כך שתאפשר הפחתת מספר החניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/מק/1393/א - הרכסים 31,33,35,37 - איחוד וחלוקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

506-0739177

מספר התכנית

1.981 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183364

קואורדינאטה Y 664492

1.5.2 תיאור מקום רח' הרכסים מס' 31, 33, 35, 37, רמת גן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	813-816	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2217	6193	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 1393. הוראות תכנית רג/ 1393 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 1393



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי שנער		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 29 20/02/2020	אביב גלעד	19/02/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון וחלוקה	10: 32 20/02/2020	אביב גלעד	19/02/2020	29		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת פקיד היערות	16: 38 12/01/2020	עמוס רוזנטל	08/12/2019	24		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 55 05/06/2019	רון אורי	05/06/2019	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
יזם/קבלן	פרטי	אלפרדו ששון		שרבט-אלפרד פינוי בינוי רכסים בע"מ	רמת גן	נוה יהושע	37			Alfredosasson@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלפרדו ששון		שרבט-אלפרד פינוי בינוי רכסים בע"מ	רמת גן	נוה יהושע	37			Alfredosasson@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד	נמדר אבני אורית	14853		תל אביב- יפו	דרך בגין	144	03-6068282		Orit@barone-law.co.il
אחר	עו"ד	גלעד ברון	18549		תל אביב- יפו	דרך בגין	144	03-6068282		gilad@barone-law.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: במסגרת ייפוי כוח מאת 22 בעלי קרקע אשר חתמו על הסכם פינוי בינוי

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי שנער		אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	035621117		office@mann- shinar.com
	מודד	רון אורי	1493	הלפרין-פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
	שמאי	אביב גלעד	258	אביב גלעד - הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-6782113		office@gilad. biz
	אגרונום	עמוס רוזנטל			מודיעין- מכבים- רעות	(1)				amos.rose@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 155 מכבים 71799.



משרד  
תכנון ופיקוח  
ישראל



משרד  
תכנון ופיקוח  
ישראל



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית, בהתאם להוראות תכנית מס' רג/1393 ושינוי הוראות נוספות לנושא תנועה וחנייה מתכנית מס' רג/1393.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבניה.

ב. עדכון הוראת חנייה על מנת לאפשר הפחתת מס' מקומות החנייה מתכנית מס' רג/1393 לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	2, 1
דרך מאושרת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	184	9.29
מגורים די'	1,797	90.71
סה"כ	1,981	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	187.67	9.29
מגורים די'	1,832.26	90.71
סה"כ	2,019.93	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



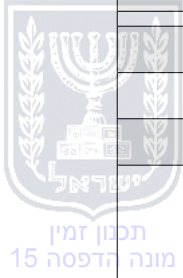
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' רג/1393 - רחוב הרכסים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	בהתאם לתכנית מס' רג/1393 - רחוב הרכסים
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' רג/1393 - רחוב הרכסים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
													מגורים ד'	1	895
													מגורים ד'	2	902
													דרך מאושרת	4,3	184



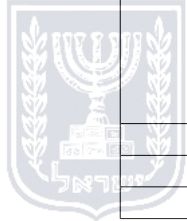
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	1	
מגורים ד'	2	
דרך מאושרת	4,3	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הערה ברמת הטבלה:

טבלה זו נועדה אך ורק לפירוט שטחי המגרשים לפי החלוקה האנליטית של המודד על פיה ירשמו השטחים בתצ"ר. כל שאר העמודות נשארות בהתאם לתכנית המאושרת רג/1393.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	על פי תקן החניה התקף ומדיניות העירייה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	עם אישורה תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ויימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מחובר או חפץ.
6.4	איחוד וחלוקה	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
6.5	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. בהתאם להוראות תכנית מס' רג/1393.</p> <p>ב. אישור תכנית לצרכי רישום והבטחת רישומה במרשם המקרקעין.</p> <p>ג. התחייבות היזם לשתילת 3 עצים בוגרים בשטח המגרש.</p> <p>ד. הצגת תכנית פיתוח עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.</p> <p>ה. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקיד היערות, הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.</p> <p>ו. הפקדת ערבות בגין שימור עצים במחלקת הנדסה ע"ס 77,611 ש"ח.</p> <p>ז. הפקדה לקרן פיצוי נופי ע"ח הערך החליפי ע"ס 32,876 ש"ח.</p> <p>ח. הצגת תכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מ' מעצים לשימור, אין לבצע כל סוג של בנייה כולל כלונסאות ברדיוס של 4 מ' מעץ לשימור ללא היתר בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ט. במידה ומאושרת העתקה, יש להגיש מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.</p> <p>י. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון, ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.</p> <p>יא. יש להתרחק 3 מ' מעץ מס' 25 ברוש מצוי.</p>
6.7	הוראות בזמן בניה	<p>א. במגרש ישתלו 3 עצים בוגרים בקוטר גזע של 3" ובגובה מינימלי של 2 מ' עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים ממשתלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה 7 קוב, כולל סמוכות לעיגון והשקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברת לראש מערכת תקין.</p> <p>ב. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני, לאחר קבלת היתר הבניה.</p> <p>ג. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר איסכורית במרחק מטר מהגזע, כולל שלט "עץ לשימור".</p> <p>סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין ופסולת ואינה חלק מאזור ההתארגנות של</p>

<b>6.7</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	הקבלן.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	א. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות. ב. תשלום ערך הפיצוי הנופי, במידה ולא שולם טרום קבלת היתר הבניה. ג. העצים ישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא הימצאות שאריות חומרי בניה בסביבה.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	תנאי למתן תעודת גמר יהא השלמת הרישום במרשם המקרקעין.
<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לתכנית הראשית (רג/1393) נקבעה הוראות התכלות. היות ואין תוחלת באיחוד וחלוקה ללא תוקף לתכנית המתארית, ייקבע כי עם התכלותה של תכנית רג/1393, תתכלה גם תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15