

9.12.08
2
תכנית מקומית מס'

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1337/א'

מתחם "ראשונים"

תל-אביב

מחוז

רמת-גן

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

שינוי מיקום מגרש לבנין ציבורי על מנת להרחיקו ממטרד תנועתו.

מחוז תל-אביב

תוכנית מס' רג/מק/1337/א'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם "ראשונים"	1.1 שם התוכנית
1,428 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה
18/11/2008	תאריך עדכון
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית	1.4 סיווג התוכנית
	סוג התוכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א'(א)3	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן

181475 - 181525 קואורדינטה X
665450 - 665550 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום 6128 ובין רח' המעיין לחלקה 839 בגוש 6128
בין רח' יהודה ולחלקות 283,284,285 בגוש 6128

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת-גן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת-גן יישוב רחוב מספר בית רח' יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128		חלק	838,837	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79 ז' טבת תשי"מ	2591	תכנית זו גוברת על תכנית מתאר רג/340	שינוי	רג/340
25.6.89 כ"ב סיון תשמ"ט	3672	תכנית זו גוברת על תכנית מתאר רג/913	שינוי	רג/913
14.8.80 ב' אלול תשי"מ	2651	תוכנית זו גוברת על תוכניות המתאר לרמת-גן	שינוי	רג/340/ג
8.10.92 יא' תשרי תשנ"ג	4047	תוכנית זו גוברת על תוכניות המתאר לרמת-גן	שינוי	רג/340/ג/3
16.6.04 כז' סיון תשס"ד	5305	התכנית תואמת את התכנית	בהתאם	רג/מק/340/ג/16
17.7.05 י' תמוז תשס"ה	5417	התכנית תואמת את התכנית	בהתאם	רג/מק/340/ג/1/16
29.4.04 ח' אייר תשס"ד	5293	התכנית תואמת את התכנית	בהתאם	רג/מק/340/ג/17

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	28/10/2007		14	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	28/10/2007	1 X	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	08/05/2008	--	1	--	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
sofferb@012.net.il	03-6736053		03-6737647	לאן 29, ר"ג	511485633		7274345	יהודה ס.ב. משה נעמה		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
sofferb@012.net.il	03-6736053		03-6737647	לאן 29, ר"ג	511485633		7274345	יהודה ס.ב. משה נעמה		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
sofferb@012.net.il	03-6736053		03-6737647	לאן 29, ר"ג	511485633		---	יהודה ס.ב.		•
sofferb@012.net.il	03-6736053		03-6737647	לאן 29, ר"ג		7274345		משה נעמה		•
	03-6753374		03-67533780	המעגל 26, ר"ג				עריית ר"ג		•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינות
amavia@amav.net	03-7549950		03-7549954	מנחם בגין 7, ר"ג	אמאב תכנון א.ג.ב, א. שורץ אדריכלים ע.מ. 557726908	4340 5795	00226683-1 00647473-8	אמנון גיב אמנון שורץ	אדריכל	אדריכל
grimfeidmd@barak.net.il	03-5442794		03-6041134	זכריה 24, ת"א		255	045386935	גרינפלד אית מצאריה	מדירות	

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

לאחד ולחלק מחדש את כל תחום התכנית, ללא שינוי בזכויות ומגבלות הבניה. והגדלת השטח הציבורי בהתאם לסעיף 62א(א)3

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

2.2.1 א. שינוי אזור מגורים ג'3 וש.פ.פ. לאזור בנייני ציבור.

ב. שינוי מאזור לבנייני ציבור וש.פ.פ. לאזור מגורים ג'3 וש.פ.פ.

2.2.2 התכליות המותרות :-

עפ"י ת.ב.ע. רג/913.

2.2.2.1 באזור מגורים ג' 3 :-

עפ"י ת.ב.ע. רג/913.

2.2.2.2 באזור לבנייני ציבור :-

עפ"י ת.ב.ע. רג/913.

2.2.2.3 שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע :-

עפ"י ת.ב.ע. רג/913.

2.2.3 קוי בניין מזעריים

כמסומן בתשריט.

2.2.4 גובה בניינים בתאי שטח

עפ"י ת.ב.ע. רג/913.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט ¹	למימוש ²				
		1428	---	1428	מ"ר	שטח התוכנית
		12	---	12	מסי יחידות	מגורים
		1072	---	1072	מ"ר עיקרי	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		912	---	912	מ"ר עיקרי	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

* שטח עיקרי עבור שיחזור צריף הראשונים ותוספות בניה יהיה עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001A	אזור מגורים ג'3
	כפוף לתא שטח 001A	001B	ש.פ.פ
		002	אזור לבניני ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

¹ לתכנון מפורט - יח"ד שנדרשת עבורן הכנת תכנית מפורטת.
² למימוש - יח"ד שניתן להוציא עבורן היתר מכוחה של תכנית זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : אזור מגורים ג'3

4.1.1 שימושים : מגורים

4.1.2 הוראות עפ"י ת.ב.ע רג/913.
--

4.2 יעוד : שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים : גינה וחניה מתחתיה.

מעברי הולכי רגל וגינה מעל לחניון תת-קרקעי.

4.3 יעוד : מבנים למוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

עפ"י ת.ב.ע רג/913.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו) - (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת				מעל לקובעת
כמוסמן בתשריט							913/ג	הכנית לפי	בניה לפי	הוראות	זכויות			001A	707	מגורים ג'3
							913/ג	הכנית לפי	בניה לפי	הוראות	זכויות			001B	54	ש.פ.פ
														002	667	מבנים למוסדות ציבור

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

עפ"י ת.ב.ע רג/913.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 חניה - עפ"י ת.ב.ע רג/913.**6.6 הוראות מיוחדות**

יש לשמר את שדרת העצים בשטח הפרטי הפתוח שבתא שטח 001A ובשטח הציבורי שבתא שטח 002 כמצויין בתכנית רג/913.

6.7 תנאי לאיכלוס - עפ"י ת.ב.ע רג/913.**6.9 הוצאות התכנית**

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.11.07		511485633	7274345	יהודה ס.ב. משה נעמה	מגיש התוכנית
24.11.07		511485633	7274345	יהודה ס.ב. משה נעמה	זים בפועל (אם רלבנטי)
21.11.07		511485633	7274345	יהודה ס.ב. מנשה נעמה	בעלי עניין בקרע
				דיירי חלקות 401,400 בגוש 6128	
				עיריית רמת-גן	
20.11.08		אמאב תכנון א.ניב א.סד רח' מנחם בגין, רמת-גן, 52521 אדריכלים ע.מ. 03-7549954 03-7549955 557726908	00226683-1 00647473-8	אמנון ניב אמנון שורץ	עורך התוכנית
22.11.08		י. גרינפלד מודד מוסמך	045386935	יונה גרינפלד	מודד

8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1337/א' בכח מעיף 108 (ג) לחוק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית מישיבתה מס' 108/2008 ביום 14/9/08 מהנדס העיר יו"ר הועדה</p> <p>30.11.08 א"מ פ"פ</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית