

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/340/ב/3

שם תוכנית: שימושים נוספים בבורסה

מחוז: תל אביב יפו.
מרחב תכנון מקומי: רמת גן.
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן</p> <p>ת.ב.ע. מס' רג/340/ב/3 תכנית מוקדמת</p> <p>רג/340/ב/1 רג/838</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מיום 20.3.2005 2005005</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 738 מיום 11.20.08</p> <p>ג.א.ש.מ. רג/86.09 תוקף</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>9.7.09</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' רג/340/ב/3</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 8.6.09 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה גרין</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>22.02.09</p> <p>יניאל ג'רין</p>	

מאשרת

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית שמטרתה קביעת שימושים נוספים לאזור הבורסה בר"ג לרבות בקומות קרקע.

בהתאם לתכנית המתאר רג/340/ב/1, השימושים המותרים באזור הבורסה הם בין היתר:

1. מועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה בתנאי כי יותנה לפתחם בשעות הלילה בלבד.
2. עסקים מסוג מסעדות ובתי קפה.
3. בקומות עליונות עסקים, כל תעשייה שלא תהווה מטרד לסביבה.

מוצע בתכנית לאפשר שימושים נוספים כמו בנקים, גריות לאומנות, מסחר ושימושים אחרים שיחיו את האזור גם בלילה כמו מגורים, מעונות סטודנטים ומלונאות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שימושים נוספים בבורסה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
רג/340/ב/3.	מספר התוכנית		
מתחם הבורסה ברמת גן.		שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
05.07.09	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן – מתחם הבורסה.

X=181,500 קואורדינאטה X
Y=665,875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום (האזור התחום בטבעת הכבישים: אבא הלל ממזרח, ביאלק מצפון, נתיבי איילון ממערב וזיבוטינסקי מדרום).

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן. בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רמת גן. אזור הבורסה.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ב/1 על כל תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ב/1 ממשיכות לחול.	3507	10.12.1987
רג/838 על כל-תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/838 ממשיכות לחול.	4037	03.09.1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדרי' לאה שפרבר	03.04.2008		10		מחייב	הוראות התוכנית
		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדרי' לאה שפרבר	03.04.2008	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

מאשרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.		רח' ביאלק 35 ר"ג.	036753579		036753375		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
			עיריית רמת גן מניחל מקרקעי ישראל ואחרים.						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
				מח' תכנון עיר אגף ההנדסה.		רח' ביאלק 35 ר"ג	036753579		036753375	
אדריכל	לאה שפרבר	42675710	00019351			רח' טורצי'נר 4 ת"א	036425668	0545924499	036411245	

מאשרת

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- קביעת שימושים נוספים לאזור הבורסה ברי"ג לרבות בקומות קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת תמהיל שימושים בדגש על שימושים תעסוקתיים, שהינו השימוש הראשי באזור הבורסה.
2. קביעת שימושים ראשיים: תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה וקביעת שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות (כהגדרתם בתממ/5).
3. קביעת שימוש לדיור מוגן, אך ללא מחלקה סעודית (לא יותר שימוש של בתי אבות).
4. קביעת היקף השימושים הנוספים לבניינים קיימים באופן שלא יעלה על 30% מהיקף השטחים הקיימים עפ"י תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001	

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מאושרת.
ב.	השימושים הנוספים שיתרו עפ"י תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע / לא ללבנטי, התכנית לא מוסיפה זכויות.

קווי בנין (מ')	מס' קומות מקסימלי		גובה (מ')	צפיפות ד'	מס' יח"ד	תכנית (%)	אחוז בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מתחת הכניסה	מעל הכניסה						שטחי בניה	מתחת כניסה קובעת		מעל כניסה קובעת				
	ק	צ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									

מאושרת

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: חזיתות, פיתוח שטח-חצרות ומדרכות שיכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ושילוט עפ"י דרישות מהנדס העיר.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן לנושא ההיבטים הסביבתיים הקשורים בשימושים המבוקשים בכלל זה מסעדות, בתי קפה, אולמות שמחות ומועדונים או כל שימוש אחר, עפ"י דרישת מהנדס העיר.
3. תנאי להיתר בניה לשימושים הבאים: מגורים/דיוור מוגן/מעונות סטודנטים יחויב בסידור כניסה נפרדת ככל הניתן.
4. תנאי להיתר בניה לשימוש למגורים מכל סוג לרבות דיוור מוגן ומעונות סטודנטים יחויב בבניה אקוסטית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ר"ג ובאישור מהנדס העיר.
5. תנאי למתן היתר בניה למגורים מעל 250 יח"ד בכל תחום התכנית יהיה פיתוח גן ציבורי (שצ"פ) רציף בשטח של 1.5 דונם חדשים בתחום התכנית רג/340/ב/1 וכן פיתוח שטחי ציבור נוספים, ככל שיידרש עפ"י החלטת הוועדה המחוזית שתינתן כמפורט להלן:
 - א. עם השלמת איכלוס 250 יח"ד ופיתוח הגן הציבורי בהיקף של 1.5 דונם תגיש עיריית רמת גן לוועדה המחוזית דו"ח פרוגרמטי של צרכי ציבור אשר יסקור את מספר התושבים המתגוררים בפועל ב-250 יחידות הדיוור ואת מאפייניה הדמוגרפיים של אוכלוסייה זו. על בסיס דו"ח זה, תקבע הוועדה המחוזית אם קיים צורך בהגדלת שטחי הציבור בתחום התכנית ו/או בסביבתה ובהתאם לכך את התנאים למתן היתרי בניה ליחידות דיוור נוספות.
 - ב. הוועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע מעת לעת הוראות שלביות נוספות להוספת יחידות דיוור.
 - ג. בנוסף לכך, בתום 3 שנים מיום אישור התכנית תגיש עיריית רמת גן לוועדה המחוזית מסמך תכנוני אשר מפרט את מסי היתרי הבנייה שיצאו למגורים ומאפייני שימוש זה במתחם. וזאת על מנת לאפשר בחינה של יישום התכנית ואופי המגורים שיווצר באזור.
6. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מלונאות יהיה אישור משרד התיירות.
7. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין לפיה:
 - א. הנכס יירשם כיחידת רישום אחת בבעלות אחת ולא יפוצל ליחידות משנה.
 - ב. הדירות ישמשו אך ורק מעונות סטודנטים.
8. תנאי למתן היתר בניה לשימושים המיוחדים, למעט מסחר ומוסדות תרבות, יהיה רישום הערת אזהרה על הנכס בלשכת רישום המקרקעין, לפיה השימושים המיוחדים הנגזרים מהוראות וממגבלות תכנית זו מותרים במבנה הקיים בלבד והם יתבטלו מאליהם עם הריסת המבנה.

6.2. זכויות בנייה

1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות באזור הבורסה.
2. תוספת השימושים לא תהיה במבנים שנבנו מכוח תכניות מיוחדות(עפ"י הרשימה המפורטת בסעיף מס' 6.6) או מבנה שיצא לו היתר בניה החל משנת 1996, או בשטחים שייטווספו כמיצוי הזכויות המאושרות בתכניות התקפות.
3. השטחים של השימושים שיתווספו בגין תכנית זו, לבניינים הקיימים, לא יעלו על 30% מהיקף השטחים הבנויים כדן במבנה.
4. שטח דירת המגורים העיקרי לא יפחת מ- 50 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. אין באישור שימושים מיוחדים מכוח תכנית זו משום תוספת זכויות כלשהן לזכויות הקבועות בתכניות התקפות.

6.3 שימושים ושעות פעילות

1. תמהיל השימושים ישים את הדגש על שימושים תעסוקתיים, שהינו השימוש הראשי באזור הבורסה.
2. שימושים ראשיים: תעסוקה, משרדים, שירותי בידור והסעדה.
3. שימושים משניים מיוחדים: מגורים, מסחר, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מוסדות תרבות (כהגדרתם בתממ/5).
4. יותר שימוש של דיור מוגן, אך ללא מחלקה סעודית (לא יותר שימוש של בתי אבות).
5. שעות הפעילות ייקבעו עפ"י ההיתר לרישיון העסק וללא הגבלה על השימושים העיקריים הראשיים במתחם הבורסה.

6.4 שימושים משניים מיוחדים

1. לא יאושר שימוש מיוחד, למעט מסחר ומוסדות תרבות, אלא לאחר שפורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, מתן פטור (מלא או חלקי) מחובת הפרסום ע"י יו"ר הועדה המחוזית, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור ע"י הועדה המקומית, ייעשו במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק.

6.5 יחס לתכניות מתאר ארציות

1. הוראות תכנית זו לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה ו/או שימוש לפי תמ"א/3 ו/או תמ"א/23 ו/או תמ"א/23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה ו/או שימוש בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן

6.6 יחס לתכניות אחרות

התכנית הזו לא תחול על התכניות המפורטות להלן:

1. רג/1231 על כל תיקוניה.
2. רג/1171 על כל תיקוניה.
3. רג/1500 על כל תיקוניה.
4. רג/מק/1120 על כל תיקוניה.
5. רג/1173 על כל תיקוניה.
6. רג/1097 על כל תיקוניה.
7. רג/942 על כל תיקוניה.
8. רג/586 על כל תיקוניה.

6.7 חניה

1. חניות עתידיות במתחם הבורסה במגרשים אלו ובכלל, יהיו ללא הצמדה וינהלו כחניון ציבורי עפ"י התקנות, לרבות לטובת כלל משתמשי הבורסה.
2. לשימושים החדשים לא תידרש תוספת חניות.

6.8 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

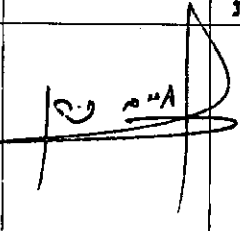
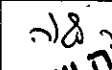
לא רלבנטי.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

מאשרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.7.09					מגיש התכנית
					בעלי עניין בקרקע
8.7.09	 אדמונד ליה תכנון ערים ואדריכלות מס' רישיון 19351		4/267571/0	לאה שפרבר	עורך התכנית