

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1424

שם תוכנית: רח' בר כוכבא 11, ר"ג – שינוי יעוד קרקע

גרסה מס' 5
 תאריך: 29.7.09

מאושרת

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

אישורים

| | |
|----------|-------|
| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
 ת.ב.ע מס' ר"ג/1424 תכנית מוקדמת
 מס' 27/2007 סאג 14 תיקוניה

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
 מס' 2007015 מיום 5.8.07

מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
 בישיבתה מס' 744 מיום 22.9.08

בישיבתה מס' 1024 מיום 22.6.09

בישיבתה מס' _____ מיום _____

יו"ר הועדה
 תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1424/27
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.6.2009 ללאשר את התכנית.
 גילת אורון
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי יעוד החלקה מ"שטח לבניני ציבור" לאזור מגורים, עפ"י אופי הרחוב כולו.
יעודה הנוכחי של החלקה נקבע, כנראה, משום שבעת עריכת תכנית המתאר רג/340
(בשנות ה-60 וה-70), שכנה במקום מרפאה ציבורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

05/0772009

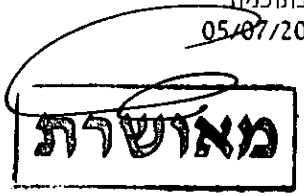
עמוד 2 מתוך 18

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|---|-------------------|----------------|
| רח' בר כוכבא 11- שינוי יעוד קרקע | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית | יפורסם ברשומות |
| רג/1424 | מספר התוכנית | | |
| 0.452 דונם | | 1.2 שטח התוכנית | |
| • מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות | |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 5.07.09 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| • תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| • ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | | |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |
| • ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק | | |
| 62 | | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | | |

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית
 עמוד 3 מתוך 18



1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-----------------|---|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | רמת גן |
| | | קואורדינטה X | 664/275 |
| | | קואורדינטה Y | 183/535 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | מצפון – חלקות 244,243 בגוש 6145 מדרום – רח' בר כוכבא – חלקה 1238 בגוש 6145 ממזרח – חלקה 206 בגוש 6145 ממערב – חלקה 204 בגוש 6145 | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות | רשות מקומית | רמת גן |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה | יישוב | רמת גן |
| | | שכונה | קרית בורכוב |
| | | רחוב | בר כוכבא |
| | | מספר בית | 11 |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6145 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 205 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

05/07/2009

עמוד 4 מתוך 18


מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|----------|--------------------|---|---------|---------------------------------------|
| 27.12.79 | 2591 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול. | שינוי | רג/340 תכנית מתאר של ר"ג |
| 14.8.80 | 2651 | | שינוי | רג/340/ג הכללת מרפסות בסה"כ אחוזים |
| 8.10.92 | 4047 | | שינוי | רג/340/ג/3 מרתפים |
| 29.04.04 | 5293 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמורת המים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/17 |

05/07/2009

עמוד 5 מתוך 18

מאושרות

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------|-------|-------------------|
| | | רון בלנדר | 18.11.2007 | | 18 | | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | רון בלנדר | 18.11.2007 | 1 | | | 1:250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | | רון בלנדר | 18.11.2007 | 1 | | | 1:250 | מנחה | נספח בניין עקרוני |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

| מגיש התכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------|------------|--------|------------|---------------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקת(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 205/6145 | Avicn@netvision.net.il | 03-5603669 | | 03-5600492 | נחלת בנימין תל אביב, תל אביב 75 | 1584930-51 | אוטומטון שיווק בע"מ | | | | מגיש התכנית |

| יזם במועל 1.8.2 | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|--------|------------|---------------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Avicn@netvision.net.il | 03-5603669 | | 03-5600492 | נחלת בנימין תל אביב, תל אביב 75 | 1584930-51 | אוטומטון שיווק בע"מ | | | | יזם במועל |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|--------|------------|-------------------------|------------|--------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| Avicn@netvision.net.il | 03-5603669 | | 03-5600492 | נחלת בנימין 75, תל אביב | 1584930-51 | אוטומטון שיווק בע"מ | | | | |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Mail@blander.co.il | 03-6868003 | 050-8575716 | 03-6236151 | הארבעה 21, תל אביב | | | 78462 | 58416918 | רון בלדר | אדריכל |
| Adror2000@bezeqint.net | 03-5374395 | 052-6344759 | 03-5374395 | יערק שדה 34, תל אביב | | | 594 | | ד"ר רב-יפתן | מורה |

05/07/2009

עמוד 7 מתוך 18



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | |

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**

- שינוי יעוד החלקה מ"שטח לבניני ציבור" לאזור "מגורים די" "עפ"י אופי הרחוב כולו.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לאזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד החלקה מ"שטח לבניני ציבור" ל-"אזור מגורים די" כדומה לאופי רחוב כולו.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה בתא שטח 101 המיועד למגורים, לבנין בן 7 קומות ביחס לרחוב בר-כוכבא, כולל קומת קרקע ולא כולל גג למתקנים טכניים, לסה"כ 9 יחידות דיור בשטח עיקרי של 676 מ"ר ו-395 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.452 |
|-------------------------|-------|

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית מפורט | הערות מתארי |
|----------------|----------|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| מגורים | מ"ר | 0 | +676 | 676 | |
| | מס' יח"ד | 0 | +9 | 9 | |
| מגורים מיוחד | מ"ר | | | | |
| | מס' יח"ד | | | | |
| מסחר | מ"ר | | | | |
| תעסוקה | מ"ר | | | | |
| מבני ציבור | מ"ר | | -474 | 0 | |
| תיירות / | חדרים | | | | |
| | מ"ר | | | | |

05/07/2009

עמוד 8 מתוך 18

מאשרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|----------------|
| מגורים ד' | 101 | |
| דרך מאושרת | 238 | |

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

| שם ייעוד: מגורים ד' | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | א. |
| | ב. |
| | ג. |
| הוראות | 4.1.2 |
| נספח הבינוי המצורף להוראות אלו הינו מנחה בלבד, המחייב לענין קוי הבנין, גובה הבנין ומיקום הכניסה לחניה. | א. |
| לכל יחידת דיור יותר מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר כשטח עיקרי הכלול במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים | ב. |
| תותר דירת גג בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר כולל 6 מ"ר מחסן דירתי. | ג. |
| תותר העברת שטחים מקומה לקומה בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג-11 ו- רג/מק/340/א-21. | ד. |
| קוי בניין יהיו ללא שינוי בהתאם לתכנית רג/340: קו בניין קידמי ואחורי - 5מ'; קווי בניין צדדיים - 3 מ'. עם זאת, יותר להקטין קו בניין קידמי ואחורי ב-1.40 מ' מעל קומת הקרקע. הקטנת קו בניין בקומות מעל קומת הקרקע מעבר ל-1.40 מ' יהווה סטיה ניכרת. | ה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מוצרי מירבי (מ"ר) | שטח בניה במ"ר/ אחוזים | | תכנית משטח תא השטח (%) | מספר יח"ר | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | | קווי בנין (מטר) | |
|-----------|------------|------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|------------|---------------------|----------------------|---|
| | | | שטח בניה | סה"כ שטחי בניה | | | | | מספר יח"ר | מספר קומות | קווי בנין צדדי-מנוי | קווי בנין צדדי-שמאלי | |
| מגורים ד | 101 | 395 | 640 | 1711 | 433% | 9 | 25 | 26 | 7 | 2 | 5 | 3 | 3 |
| | 238 | 57 | | | | | | | | | | | |
| דרד מוצעת | | | | | | | | | | | | | |

תערה: השטחים העיקריים כוללים 6 מ"ר עבור מחסן בהתאם לתכנית רג/340/א15 ולא ניתן יהיה להוסיף שטחים נוספים בגין תכנית זו.

05/07/2009

עמוד 10 מתוך 18



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

אישור תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, הכל ע"פי דרישת מהנדס העיר ולאישורו.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות נציבות המים

בהתאם להנחיות בתכנית רג/340/17, תכנית משמורת מים.

6.4 חניה

6.4.1 חניה כולה תת קרקעית בקומת מרתף.

6.4.2 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מחלקת הדרכים.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

6.6.1 מבנה ו/או גדר המסומן בסימן הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.6.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת מבנה/גדר.

6.6.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרית להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|------------|----------|--------|
| לא רלוונטי | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

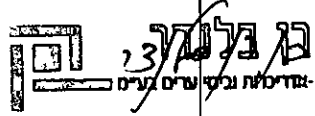
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

05707/2009

עמוד 11 מתוך 18



8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---|---------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| | אוטומטון שוק בע"מ | אוטומטון שיווק בע"מ | 56003908 | אברהם חן | מגיש |
| | אוטומטון שוק בע"מ | אוטומטון שיווק בע"מ | 56003908 | אברהם חן | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | אוטומטון שוק בע"מ | אוטומטון שיווק בע"מ | 56003908 | אברהם חן | בעלי עניין |
| | | | | | |
| | | | | | |
| |  | | 58416918 | אדרי' רן בלנדר | עורך |

05/07/2009

עמוד 12 מתוך 18

