

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1361 א

שם תוכנית: פינוי בניוי השר משה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>11.6.11</p> <p>14.6.11</p> <p>יצחק יצחק</p> <p>יו"ר ועדת המטה לתכנון ובניה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית פינוי בינוי מאושרת, ברחוב מנשה, בין הרחובות השר משה ורחוב חד נס, אמורה להביא להתחדשות עירונית, ע"י הקמת 3 בניני מגורים בני 28 יח"ד כ"א ופיתוח שצ"פ. תכנית זאת מבקשת לתת התאמות לצרכים שנוצרו בהליך הפינוי ובמסגרת התכניות לביצוע. תוספת 3 יח"ד לכל בנין ותוספת קומה ע"ח הנמכת קומת קרקע, כך שלגובה הכללי של הבנין יתווסף 1.5 מ' בלבד, הגדרת צרכים לחברת חשמל וכיבוי אש בשצ"פ, כל זאת ללא שינוי כל שהוא בזכויות ובציביון הפרויקט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
פינוי בינוי השר משה	

מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
רג/מק/1361/א	

5112 מ"ר

שלב	1.3 מהדורות
• מתן תוקף	

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17.3.2011

סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן (5), (8), (9).
---------------	-----------------------------------

היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
------------------	---------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
--	------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	183400
		קואורדינטה Y	663775
1.5.2	תיאור מקום	ממערב רח' השר משה, מצפון לחקות 577-581, מדרום חלקות 1138-1144, במזרח בית ספר הרואה.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

תל אביב - יפו
רמת גן

נפה

יישוב

שכונה

השר משה, רח' מנשה.

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6145	• מוסדר	• חלק מהגוש	867-873, 1148	889

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1361	1,2,101,102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591		• שינוי	רג/340
14.08.80	2651		שינוי	רג/340/ג
29.03.85	3181		שינוי	רג/340/ג/1
8.10.92	4047		שינוי	רג/340/ג/3
28.05.96	4413		שינוי	רג/מק/340/ג/6
24.10.96	4451		שינוי	רג/מק/340/ג/8
		על תכנית זו לא תחול תכנית רג/מק/340/ג/9	שינוי	רג/מק/340/ג/9
04.02.01	4957		שינוי	רג/מק/340/ג/11
21.07.96	4430		שינוי	רג"ג 1081
16.06.04	5305		שינוי	רג/מק/1081/ב
6.07.09	5973		שינוי	רג/1361
30.04.03	5175		כפיפות	רג/מק/340/ג/16
17.07.05	5417		כפיפות	רג/מק/340/ג/1/16
7.07.03	5203	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין תכנית רג/מק/340/ג/17 יחולו הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
16.3.09	5931		כפיפות	רג/מק/340/ג/33

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		שפיזמן שסל אדריכלים	23.12.2009		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		שפיזמן שסל אדריכלים	23.12.2009	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		שפיזמן שסל אדריכלים	23.12.2009	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6911665		03-6891240	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	520041005	קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.				

1.8.2 יזם במימל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6911665		03-6891240	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	520041005	קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	בעלים
	03-6911665		03-6891240	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	520041005	קרדן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5353514	054-4451108	03-5340584	רח' יוסף ספיר 5 רמת גן		שפירמן שסל אדריכלים	23270 20968	050393867 010014561											
	03-7516356		03-7541000	רח' הירקון 67 בני ברק		גטניו ושות' מודדים	570												

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.

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**

א. התחדשות עירונית בשטח תחום התכנית התכנית התקפה, תוספת יחידות דיור והתאמת בינוי, בתחום השטחים הפרטיים והציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת 9 יח"ד - 3 יח"ד למבנה- ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.
 ב. תוספת קומת מגורים והנמכת קומת הקרקע, כך שהגובה הכולל של המבנה לא יגדל ביותר מ-1.5 מ', מהגובה המותר בתכנית רג/1361.
 ג. קביעת הוראות עיצוב לשטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.112
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9240			9240	מ"ר	מגורים
	93		9	84	מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	אזור מגורים ד'
		1	שביל עם זיקת הנאה
		2	שצ"פ
		102	דרכים

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
66.6%	3,405	3,405	אזור מגורים ד'
21%	1,073	1,073	שטח ציבורי פתוח
4.6%	234	234	דרך מאושרת
7.8%	400	400	שביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי
100%	5,112	5,112	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים ד'		4.1
שימושים		4.1.1
לפי רג/1361.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
א. מספר הקומות בבנינים לא יעלה על 9 קומות מגורים ממפלס הרחוב, כולל קומת כניסה, קומת ביניים וקומת גג. מעבר למספר הקומות כאמור תתאפשר תוספת להקמת מערכות טכניות כמפורט בתכנית רג/1361.	גובה ומספר קומות	א.
		ב.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
לפי רג/1361.		א.
בתחום השצ"פ תותר הקמת חדר שנאים, תת קרקעי לפי הנחיות חברת חשמל, בתאום ובאישור מהנדס העיר. כמו כן יותר בשולי השטח שילוב אזור גישה ותנועה לרכב כיבוי אש על גבי מרצפות דשא מגוננות.		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
		א.

שם ייעוד: שביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי		4.3
שימושים		4.3.1
לפי רג/1361.		א.
הוראות		4.3.2
		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מערבי	דרומי	מזרחי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מוערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				צמוני	מתחת לקובעת						מתחת לקובעת	שטחי בניה	מתחת לקובעת	שירות			
2	3	0	7	2	9	27.9		27	93	556.5%	18,950	7610	2100	9240	3405	101	מגורים ד'

הערות : תוספת קומות מרתף ושטח בתת קרקע למטרת חנייה לא תהווה שינוי לתכנית.
 מספר קומות כולל למגורים כולל מפלס הכניסה הקובעת : 9 קומות.
 שטחי השרות אינם כוללים שטח המיועד לממדי"ים.
 בניה מתחת למפלס הקרקע בתא שטח 1, שביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי, תהיה במסגרת שטחי השרות שנקבעו לבניה מתחת למפלס הקובעת בתא שטח 101.

6. הוראות נוספות

6.1

לפי רג/1361.

6.2

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	<i>קרן נדל"ן</i>		
מספר תאגיד:	יזום ופיתוח בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית:	קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
9.6.11	<i>שפיזמן שסל</i>		
מספר תאגיד:	אדריכלים	תאגיד:	שפיזמן שסל אדריכלים.
	רח' יוסף סמיר 5 ר"ג 52622		
	טל. 5340584 פקס: 5353514		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
	<i>קרן נדל"ן</i>		
מספר תאגיד:	יזום ופיתוח בע"מ	תאגיד:	קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	<i>קרן נדל"ן</i>		
מספר תאגיד:	יזום ופיתוח בע"מ	תאגיד:	קרן נדלן יזום ופיתוח בע"מ.
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	עיריית רמת גן.
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	