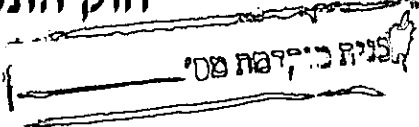


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1573

שם תוכנית: ביאליק 63, שינוי קו בניין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת גן אישור תכנית מס' רג/מק/1573 מכה סעיף 108(ג) לחוק ועדה המקומית לתכנון ולבניה משה סגן ראש העיר</p>	<p>3.4.12</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר מצב קיים בן עשרות שנים, בו נבנתה תוספת לחנות לכלי בית במרווח הבניינים שבין חלקה 121 (רח' ביאליק 63) לבין חלקה 197 (ביאליק 65). התכנית משנה יעוד בהתאם לנוהל מבא"ת 2006 מאזור מסחרי לפי רג/340 לאזור למגורים ומסחר. התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה.

במקרה של בניית בניין חדש, הוא ייבנה בתחום קוי הבניין המאושרים בתכניות קודמות, ותכנית זו תתבטל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ביאליק 63, שינוי קו בניין	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	שטח התוכנית	רג/מק/1573	
1.2	שטח התוכנית	שלב	2,285 מ"ר	
1.3	מהדורות	מספר מהדורה בשלב	הפקדה	
		תאריך עדכון המהדורה	2	
		סוג התוכנית	02 נובמבר 2011	
1.4	סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		לפי סעיף בחוק	כן	
		היתרים או הרשאות	ועדה מקומית	
		סוג איחוד וחלוקה	62 א(א) סעיף קטן 4	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
			ללא איחוד וחלוקה.	
			לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	182425
		קואורדינטה Y	665775
1.5.2	תיאור מקום	רחוב ביאליק, בקטע הרחוב שבין רחובות ד"ר כהן ונורדאו.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	תל אביב-יפו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת גן
		שכונה	-
		רחוב	ביאליק
		מספר בית	63

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	מוסדר	חלק מהגוש	121	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/02/2007	5631	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/28	כפיפות	רג/מק/340/ג/28
15/02/2007	5629	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/1/3	כפיפות	רג/מק/340/ג/1/3
30/07/2006	5561	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א	כפיפות	רג/מק/340/ג/21/א
29/04/2004	5293	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
04/02/2001	4972	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11	כפיפות	רג/מק/340/ג/11
30/01/1997	4486	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10	כפיפות	רג/מק/340/ג/10
24/10/1996	4451	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/9	כפיפות	רג/מק/340/ג/9
08/10/1992	4047	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/3	כפיפות	רג/מק/340/ג/3
29/03/1985	3181	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/1	כפיפות	רג/מק/340/ג/1
14/08/1980	2651	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג	כפיפות	רג/מק/340/ג
27/12/1979	2591	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/מק/340 רק לעניין קו בניין	שינוי	רג/מק/340
16/06/2011	6264	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/30/א	כפיפות	רג/מק/340/ג/30/א
07/10/2010	6140	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/30	כפיפות	רג/מק/340/ג/30
16/03/2009	5931	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33	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
		עינב קוה-יאיר	02/11/2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		עינב קוה-יאיר	02/11/2011	1	ל"ר	1:250	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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חקקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	-	-	050-8669862	03-7512443	כיאליק 91, רמת גן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	43306992	יעקב מרימי	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	050-8669862	03-7512443	כיאליק 91, רמת גן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	43306992	יעקב מרימי	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	050-8669862	03-7512443	כיאליק 91, רמת גן	לי"ר	לי"ר	43306992	יעקב מרימי	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
cinavk@netvisi on.net.il	1533-9030793	052-4567145	03-9030793	18/26 העצמאות רחש העין	לי"ר	לי"ר	28813	028476653	עייב קוה-יאיר	הנדסאית אדריכלות	עורכת ראשית
horeshli@gmia il.com	0544731334	03-6731334	03-6731334	לוי 1 רמת גן	לי"ר	לי"ר	260	043340645	שואל חורש	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4) בחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו הבניין הצידי לכיוון צפון מערב מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' בקומת הקרקע בלבד, בתחום המסומן בתשריט. יתר קווי הבניין ללא שינוי.
2. ההרחבה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות ע"פ תכנית רג/340 על כל תיקוניה.
3. במקרה של הריסת הבניין הקיים ו/או החנות במרווח, תבוטל תכנית זו וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית הקודמת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

2.285

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר

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
		100	דרך מאושרת
		200	מגורים ומסחר
		300	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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	אחוזים	מ"ר
3	74	3	74
59	1,354	59	1,354
38	857	38	857
100	2285	100	2285

↓

אחוזים	יעוד	מספר אחוזים	יעוד
3	דרך מאושרת	3	דרך מוצעת
59	מגורים ומסחר	59	מסחר
38	מגורים ג'	38	מגורים ג'
100	סה"כ	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
לפי רג/340 על כל תיקוניה עבור איזור מסחרי.	א.
הוראות	4.1.2
שינוי קו הבניין צידי שמאלי מ-3.00 מ' ל-0.00 מ' בקומת הקרקע בלבד, בתחום המסומן בתשריט.	א.
ההרתבה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות ע"פ תכנית רג/340 על כל תיקוניה.	ב.
במקרה של הריסת הבניין הקיים ו/או החנות במרווח תבוטל התב"ע וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית הקודמת.	ג.
לפי רג/340 על כל תיקוניה עבור איזור מסחרי, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	ד.

שם ייעוד: מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
לפי רג/340 על כל תיקוניה עבור מגורים ג'.	א.
הוראות	4.2.2
לפי רג/340 על כל תיקוניה עבור מגורים ג'.	א.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
לפי רג/340 על כל תיקוניה	א.
הוראות	4.3.2
לפי רג/340 על כל תיקוניה	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעה לבניסה						מתחת לתחנת הקובעה	מגל ממלס לבניסה הקובעות			
6	0-3 לפי תשריט	3	0	0							1,354	200	מסחר	
0	3	3	5	5							857	300	מגורים	

לפי רג/340 על כל תיקוניה – אורך מסחרי

לפי רג/340 על כל תיקוניה – מגורים

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה לפי החוק.

6.2. סטייה ניכרת

שינויים נוספים בקווי הבניה יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192(ב) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.3. תנאי להיתר בנייה

אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה והשילוט.

6.4. תנאי לרשיון עסק

א. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה והשילוט.

ב. איסור הוצאת סחורה לרחוב ביאליק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2. מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

תאריך: 25.3.12	חתימה: 	שם: יעקב מרימי	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 43306992		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 21.3.2012	חתימה: 	שם: עינב קוה-יאיר	עורך התוכנית
מספר ת"ז: 028476653		תאגיד: פקס. 1533-9030793 cinavk@netvision.net.il	
תאריך: 20.3.12	חתימה: 	שם: יעקב מרימי	יזם בפועל
מספר ת"ז: 43306992		תאגיד/שם רשות מקומית: שאול חזק מחלק מוסמך ורשיון תע רה לויג 05-615162	
תאריך: 25.3.12	חתימה: 	שם: יעקב מרימי	בעל עניין בקרקע
מספר ת"ז: 43306992		תאגיד/שם רשות מקומית:	