

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

W.L.P.
בניה: "מס' 2"

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רג/מק/1500/ד'
שם תוכנית: איחוד וחלוקה למגרשים A ו-B

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן אישור הבנייה מס' רג/מק/1500/3 מכח סעיף 10 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן בשיבתה מס' אפ"ת/10-10 סגן ראש העיר מהנדס העיר</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן הפקדת תכנית מס' רג/מק/1500/3 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 201102 ביום 20.7.09 סגן ראש העיר יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת המבוססת על תכנית מאושרת רג/1500 .
מטרת התכנית הינה הקצאת המגרשים שנקבעו בתכנית המאושרת, כך שיווצרו התנאים לרישום
2 בתים משותפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד וחלוקה למגרשים A ו-B	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1500/ד'	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
6.631 דונם		1.3 מהדורות	
• הפקדה	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
21/03/2012	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 1	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	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
		קואורדינטה X	181,300
		קואורדינטה Y	665,900
1.5.2	תיאור מקום	ממערב: חלקה 846 מצפון: חלקה 847 מדרום: גשר מודעי (חלקה 847) ממזרח: רח' מנחם בגין (חלקה 847)	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת-גן
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת-גן
		שכונה	הבורסה
		רחוב	מנחם בגין
		מספר בית	7-11

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	• מוסדר	• חלק מהגוש	840-843	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1500/רג	II, B, A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ממערב- מרחב תכנון תל-אביב

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2.8.06	5562	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/1500 ממשיכות לחול	שינוי	רג/1500
18.12.79	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 תכנית מתאר רמת-גן
08.10.92	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/3 מרתפים
29.04.04	5293			מק/340/ג/17
16.06.04	5305			מק/340/ג/16
17.07.05				מק/340/ג/1/16
18.08.10	6126			רג/מק/340/ג/35
09.02.11	6197			הוראות תכנית רג/מק/1500/ג יחולו על התכנית

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובני ערים (1989) בע"מ	21/03/12	---	13	---	---	מחייב	חוראות התוכנית
		עדי טאר – שמאות וניהול מקרקעין	13/12/11	1	---	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
				---	2	---	---	מחייב	לוח הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6753375		03-6753581	26 המעגל גן רמת-גן		הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג				
		03-6753375		03-6753581	26 המעגל גן רמת-גן		הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6753375		03-6753581	26 המעגל גן רמת-גן		הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
	03-6753375		03-6753581	26 המעגל גן רמת-גן	בעלים שונים עיריית ר"ג			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
blk@blk-arc.co.il	03-6123050		03-6123040	תובל 11, רמת-גן	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים (בניי ערים) (1989) בע"מ	484				אדריכל	
	03-6876333		03-6871782	ת.ד. 9041, תל אביב	אמת מירד מודידות					מודד	
	03-5757753		03-5757750	מנטים בנין מנטים בנין 7 ר"ג	עדי טאר שמאות וניהול מקרקעין						שמאי

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**

איחוד של מגרשים A + B כולל חלקת השלמה II (חלקות 840, 841, 842, 843) וחלוקתם מחדש ל- 2 מגרשים חדשים, ללא הסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים, ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.631
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	37,300		---	37,300	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	תעסוקה

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	תעסוקה
	זיקת תנאה לציבור (רכב + הולכי רגל)	B-A	תעסוקה

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,631	תעסוקה	100	6,631	תעסוקה

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ סעיף 12.1 בהוראות תכנית רג/1500.	
הוראות	4.1.2
א. ע"פ סעיף 13 בהוראות תכנית רג/1500.	
ב. קולונדה - ע"פ סעיף 17 בהוראות תכנית רג/1500.	
ג. חניה עילית - ע"פ סעיף 23 בהוראות תכנית רג/1500.	
ד. גובה המבנים - ע"פ סעיף 27 בהוראות תכנית רג/1500.	

שם ייעוד: זיקת הנאה	4.2
שימושים	4.2.1
ע"פ סעיף 12.2 בהוראות תכנית רג/1500.	
הוראות	4.2.2
ע"פ סעיף 18 בהוראות תכנית רג/1500.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מתחת לכניסה הקובעת (3)	מספר קומות	גובה מנתה (מטר) (3)	תכסית	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער		
	ציד- ציד- צדמי	צד- צד- צדמי	צד- צד- צדמי							מתחת לכניסה הקובעת (3)	עיקרי	שטחי (1)	עיקרי					
אזורי	צד- צד- צדמי	צד- צד- צדמי	צד- צד- צדמי	4	מ"ר 26 מעל ק.ק. כפולה + ק.ק. טכנית + ק.ק. בנייה	---	---	1,257	50,650	15,600	13,000	22,050	4,028	A	תעסוקה			
																ק.ק. בנייה + ק.ק. חניה + עיליות	10,200	15,000
ק.ק. טכנית כפולה + ק.ק. שטחי כפולה	15,532	101,600	26,100	36,200	37,300	6,631	סה"כ											
								ק.ק. טכנית כפולה + ק.ק. שטחי כפולה	1,957	50,950	10,500	25,200	15,250	2,603	B			
ק.ק. טכנית כפולה + ק.ק. שטחי כפולה	1,532	101,600	26,100	36,200	37,300	6,631	סה"כ											

הערות:

- (1) במסגרת שטחי השרות יכלול כל השטחים המוגדרים כשטחי שרות בתקנות התכנון והבניה. שטחי השרות מעל לקרקע מיועדים גם לחניון עילי.
- (2) שטחי השרות מעל הקרקע עבור הבנין לא יעלו על 40% מהשטח העיקרי. היתרה תשמש לחניון בלבד.
- (3) גובה מירבי מעל פני הים לא כולל אנטנות על הגג. גובה הקומות נמדד ממפלס דרך בנין.

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

התנאים למתן היתרי בניה ואישורי איכלוס יהיו כמפורט בהוראות תכנית רג/1500.

6.2. הוראות רישום התכנית

הרישום בספרי המקרקעין ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבלוח ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

כל יתר ההוראות ע"פ רג/1500 על תיקוניה.

6.3. היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג		
מספר תאגיד:			
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובני ערים (1989) בע"מ.		
	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובני ערים (1989) בע"מ		
	15.04.2012		
מספר תאגיד:			
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	הועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג		
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	בעלים שונים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ר"ג + בעלים שונים		
	מספר תאגיד:		