

גרסה מס' 3
תאריך 9.7.12

507926

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס'רג/ 1547

שם תוכנית: רמת אפעל - פעוטון-גני ילדים

מחוז: תל אביב יפו

מרחב תכנון מקומי:

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן            ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1547 תכנית מוקדמת            מס' תמ"א/ 119 ; תמ"א/ 2197</p> <p>בהתאם להחלטות הועדה בשיבתה            מס' 2011/04 מיום 17.7.11            מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית            בשיבתה מס' 286 מיום 28/5/12</p> <p>בישיבתה מס' _____ מיום _____            בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>נ"ר הועדה            מתקדם            8.7.12</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' 1547/ג            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 28/5/12 לאשר את התכנית</p> <p>גילה צורן            נ"ר הועדה המחוזית</p> <p>תמ"א            9.7.12</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

באיזור רמת אפעל יש חוסר בפעוטונים. התכנית הינה תוכנית בסמכות הועדה המחוזית איחוד השטח שמצפון לרח' אורנים המסווג כיום כשטח לבנין ציבורי והמשמש בפועל כשטח ירוק יועד [בחלקו סטטוטורי]-איזור ספורט והשטח שמדרום לבנין הספורט. המסווג-מגרש ספורט, ועליו קיים מגרש כדורסל ישונה יעודו(בחלקן) לשטח ל מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ועליו ייבנו פעוטון-גני הילדים-החסרים בשכונה.  
 הפניה להכנת התבע באה ממחלקת בניין ציבורי ברמת גן.  
 זכויות הבניה הקיימות על פי תבע בתוקף הן:  
 2 קומות לפי שיאושר ע"י ועדת בנין ערים מקומית [תממ/119].  
 כיום מוצע לבנות בניין למוסד ציבורי-פעוטון 2-קומות, , סה"כ 800 מ"ר שטח עיקרי ו 320 מ"ר שטחי שירות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

שם התוכנית רמת אפעל-פעוטון-גני ילדים

מספר התוכנית

רג/ 1547

**1.2 שטח התוכנית**

**1.3 מהדורות**

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

1.7.2012

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

סוג התוכנית

• תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 62 א

•

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 184/275  
קואורדינטה Y 661/550

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה  
יישוב רמת גן  
שכונה רמת אפעל  
רחוב אורנים מגרש ספורט  
ושטח דרומית לבנין הספורט

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6176	• מוסדר	• חלק מהגוש		810,652

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל.ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל.ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תממ/119	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תממ/119 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2644	10.7.80
תממ/219	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תממ/219 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4096	1.4.93
תמ"א/4/2	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25.5.1997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מתי תכנון עיר אגף התנדסה בשיתוף אדרי לאה שפרבר	17.7.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
		מתי תכנון עיר אגף התנדסה בשיתוף אדרי לאה שפרבר	17.7.2011	1			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 / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		036753375		036753579	רח' ביאלק 35 ר"ג.	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.	רשות מקומית				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							עיריית רמת גן				

**1.8. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

4

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	036753375		036753579	רח' ביאלק 35 ר"ג		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר					
amavavi@netvision.net.il	036411245	0545924499	036425668	רח' טורצ'יני 4 ת"א				00019351	42675710	לאה שפרבר	אדריכל
y-shilo@bezeqint.net	097493080	0505306898	097493048	ת.ד. 152 כוכב יאיר				580		שילה יאיר	מודד

**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
------	------------

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**

- 2.1.1 שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לשטח לאיזור ספורט.
- 2.1.2 שינוי יעוד מאיזור ספורט לשטח לבנין ציבורי.
- 2.1.3 בנית בנין למוסד ציבורי [מעון-גני ילדים] בתא שטח 1

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח לבנין ציבורי לשטח לאיזור ספורט ושינוי יעוד מאיזור ספורט לשטח לבנין ציבורי.
- 2.2.2 תא שטח 2 יעודו יהיה -איזור ספורט
- 2.1.3 תא שטח 1 יעודו יהיה שטח המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור לחינוך 2.2.4
- 2.2.4 על תא שטח 1..1 יוקם בנין למוסד ציבורי [מעון – גני - ילדים] כדלהלן:
  - א. 2 קומות
  - ב. 800 מ"ר שטח עיקרי, 320 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.
- 2.2.5 בתא שטח 2 [איזור ספורט] יישמרו העצים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית****סה"כ שטח התוכנית 2.0 דונם**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט מתארי				
	800 מ"ר	+800	לפי שיאושר ע"י ועדת בנין ערים מקומית [תממ/119]	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
		2	איזור ספורט
		1	שטח ל מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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
50	1,000	1,000	איזור ספורט
50	1,000	1,000	שטח לבנין ציבורי
100	2,000	2,000	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	פעוטון, גני ילדים
ב.	
ג.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מס הקומות יהיה 2, גובה קומה לא יעלה על 4.0 מ', קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 5. סה"כ שטח עיקרי 800 מ"ר וסה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 320 מ"ר. העיצוב האדריכלי יהיה באישור אדר' העיר.
ב.	
ג.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: -איזור ספורט</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מתקני ספורט,
ב.	
ג.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מתקני ספורט פתוחים המתאימים לשטחים ציבוריים פתוחים, כמו מתקני כושר, מתקני משחקים, ריהוט גן, וכד' על פי תכנית פיתוח שתאושר בעת הבקשה להיתר.
ב.	
ג.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) [2]		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטח מ"ר/מ"ר	מס' תא שטח	יעד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ			
6	3	3	5	2		40			112			[1]320	[1]800	1	שטח מבנים (מוסדות ציבור לחינוך איזור ספורט
														2	איזור ספורט
												[1]320	[1]800		סה"כ

1. קווי בנין בהתאם לתוכנית בתוקף, מתכנית תממ/119

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

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי מהנדס העיר.
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור עיצוב המבנה על ידי מהנדס העיר/ אדריכל העיר.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת סימון עצים בוגרים ושמירה עליהם.
4. היתר הבניה מותנה בקיום התנאים ההכרחיים מבחינת תשתית, לרבות קיום או הבטחת ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה כגון: ביוב, אספקת מים, ניקוז, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכו'.
5. תנאי למתן היתר בניה, הסדרת מקום להורדה והעלאה של נוסעים לאחר התייעצות עם מח' התנועה ומהנדס העיר.

**6.2. הוראות נוספות מיוחדות**

1. כל העצים המסומנים בתחום התכנית הינם עצים לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם.
  2. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחי חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר [ כגון חצץ, חלוקים וכד' ].
- ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, כולל באיזור הספורט, בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים וכאיזור ספורט.

**6.3. תמ"א 4/ הגבלות בניה**

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 4/2 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכייה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע ל.ר.**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2. מימוש התוכנית**

תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**8. חתימות**

שם:		חתימה: <i>א. ס. כהן</i>	תאריך: 8.7.12
תאגיד/שם רשות מקומית:		הועדה המקומית רמת גן	
מספר תאגיד:			
שם: מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדרי' לאה שפרבר		חתימה: <i>לאה שפרבר</i>	תאריך: 4.7.2012
תאגיד:		מספר תאגיד: 19351	
עורך התוכנית:		אדרי' לאה שפרבר תכנון ערים ואדרי' לאה שפרבר מספר רישיון 19351	
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	
יזם בפועל ל. ר.			
שם:		חתימה:	תאריך:
תאגיד: עיריית רמת גן		מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע:			