

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0212712

רג/מק/1079/ב - שקמה על הפארק - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

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

אישורים

| | | |
|--|------------|------------|
| הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן | | |
| אישור תכנית מס' רג/מק/ 1079 ב | | |
| מכתב סעיף 106 (ג) לחוק 506-0212712 | | |
| ממונה מחוז | ממונה תל"ר | סידר הועדה |
| תל"ר | 3.6.15 | |

אדריכל מאור נמרודי, עו"ד
סגנית ראש העיר
יו"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה

דברי הסבר לתכנית

רמת גן, גוש 6175 חלקות 62-64. רחוב אחד העם מצפון מערב, בדרום מזרח- הפארק הלאומי, בצפון מזרח- שטח לבניין ציבורי המשמש היום כחניה ציבורית לבאי הפארק, ובדרום מערב- חלקה למגורים מסי' 65 בגוש 6175.

מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר באה בעקבות הנחיות התכנית התקפה רג/1079/א/מח, ותוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רג/מק/1079/ב - שקמה על הפארק - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים |
| | | מספר התכנית | 506-0212712 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 6.052 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | | לפי סעיף בחוק | א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 8 |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183341

קואורדינאטה Y 661941

1.5.2 תיאור מקום רמת גן, רחוב אחד העם מצפון מערב, בדרום מזרח- הפארק הלאומי, בצפון מזרח-

שטח לבניין ציבורי המשמש ביום כחניה ציבורית לבאי הפארק, ובדרום מערב-

חלקה למגורים מס' 65 בגוש 6175

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|---------|----------|-------|
| רמת גן | אחד העם | | |

שכונה רמת שקמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6175 | לא מוסדר | חלק | 62-64 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|---------------------------|
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4 /2 ✓ |
| 24/12/2013 | 2249 | 6719 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1079/א/ מח ממשיות לחול. | שינוי | רג/1079 /א/ מח ✓ |
| 06/04/1981 | | 2704 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/753/ ממשיכות לחול. | שינוי | רג/753 ✓ |
| 16/06/2004 | | 5305 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/16. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/16 ✓ |
| 17/07/2005 | 3466 | 5417 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/16/1. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/16/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/16/ 1 ✓ |
| 29/04/2004 | | 5293 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/17 ✓ |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | שאול יסקי | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | שאול יסקי | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| טבלאות איוון והקצאה | מחייב | | 34 | 09/07/2014 | אסתר כהן | | 16/09/2014 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 03/10/2013 | שאול יסקי | ועדה מחוזית | 11/03/2015 | גליון: 1 | לא |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|---|----------------|------------------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | החברה לפינוי ובינוי רמת שקמה בע"מ | ראשון לציון | עין הקורא (1) | 10 | 03-9692737 | 03-9692737 | |

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|----------------|------------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | החברה לפינוי ובינוי רמת שקמה בע"מ | ראשון לציון | עין הקורא (1) | 10 | 03-9692737 | 03-9692737 | |

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----|---------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | | מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב | תל אביב- יפו | דרך בגין (1) | 125 | 03-7362000 | 03-7632132 | |

(1)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 506-0212712 - שם התכנית: רג/מק/1079/ב - שקמה על הפארק - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | שאול יסקי | 105961 | ק.ש.ת. יסקי | תל אביב- יפו | קרליבך (1) | 13 | 03-5603404 | 03-5603419 | shauly@kesh et-yasky.com |
| שמאי מקרקעין | שמאי | אסתר כהן | 185 | דנוס-כהן שמאי מקרקעין | רמת גן | סמדר (1) | 26 | 03-7528322 | 03-7528324 | |
| מודד | מודד | אביגדור מזור | 552 | מזור מדידות | ראשון לציון | רוטשילד (1) | 102 | 03-9654095 | 03-9673507 | mazor@mazo r-sur.co.il |

(1)

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש- ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית והגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת שטח הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
2. תוספת 4 יחידות דיור ללא הגדלת שטחי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 6.052 | |
|---------------------|------|------------|-------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 176 | +4 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 19,360 | |
| שטח מרפסות 2160 מ"ר | | 19,360 | |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|-----------|
| מגורים ד' | 103 - 101 |
| שטח פרטי פתוח | 503 |
| שטח ציבורי פתוח | 502, 501 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 103, 102 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח פרטי פתוח | 503 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 102, 101 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח פרטי פתוח | 503 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| זיקת הנאה | מגורים ד' | 103 - 101 |
| זיקת הנאה | שטח פרטי פתוח | 503 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| חורשה לשימור | מגורים ד' | 103 |
| חורשה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| להריסה | מגורים ד' | 103 - 101 |
| להריסה | שטח פרטי פתוח | 503 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ד' | 3,654 | 60.39 |
| שטח פרטי פתוח | 2,060 | 34.04 |
| שטח ציבורי פתוח | 337 | 5.57 |
| סה"כ | 6,051 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|------------------|---------------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 3,652.38 | 60.34 |
| שטח פרטי פתוח | 2,062.71 | 34.08 |
| שטח ציבורי פתוח | 337.59 | 5.58 |
| סה"כ | 6,052.68 | 100 |

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | שטח פרטי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 4.3.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------|-------|-----------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | |
| 720 | 10 | 2 | 7 | 0 | 3 | 16 | 20 | 60 | 75 | 1098 | 3672 | 3280 | 6453 | 1224 | 1 | 101 | מגורים ד' | מגורים ד' |
| 720 | 10 | 2 | 0 | 0 | 3 | 16 | 19 | 60 | 85 | 1131 | 3489 | 3280 | 6453 | 1163 | 2 | 102 | מגורים ד' | מגורים ד' |
| 720 | 10 | 2 | 0 | 7 | 3 | 16 | 21 | 60 | 75 | 1843 | 3792 | 3280 | 6453 | 1264 | 3 | 103 | מגורים ד' | מגורים ד' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

*גובה מבנה מעל מפלס פני הים 96 מ'.
*גובה מבנה מעל מפלס פני הים 96 מ'.

| | |
|--|--|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 חניה | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 6.2 תנועה | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 6.3 תנאים למתן היתרי בניה | <p>בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח.</p> <p>תנאים להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית פיתוח ע"פ המפורט לעיל לאישור פקידת היערות העירונית עם סימון 100 עצים חדשים וסימון העצים מהעתקה. תנאים בהיתר הבניה: 1. שתילת 100 עצים חדשים ע"פ המפורט לעיל. (בגמר הבניה). 2. הגשת בקשה לכריתת העצים על גבי טופס של עיריית רמת גן. 3. הפקדת ערבות בנקאית על סך 25,000 ש"ח עבור העתקת העצים. 4. הגשת מפרט לשימור עצים לאישור פקידת היערות. 5. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה). <p>תנאים לקבלת טופס 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע סעיף מס 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף. |
| 6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 6.5 סטיה ניכרת | תוספת יח"ד, תוספת קומות ותוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. |
| 6.6 היטל השבחה | בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח |
| 6.7 איחוד וחלוקה | 1. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. |
| 6.8 חלוקה ו/או רישום | השטחים המיועדים לצרכי ציבור יימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מחובר או חפץ ויירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז', סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. תנאי למתן היתרי בניה יהא אישור הוועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום והבטחת רישומו במרשם המקרקעין. |
| 6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | גובה מבנה מעל מפלס פני הים 96 מ'. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם להוראות תכנית רג/מק/1079/א/מח

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|--|-----|---|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ 514381425 | | חתימה: החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ 514381425 |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ 514381425 | | חתימה: החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ 514381425 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב 500101761 | | חתימה: גילי טסלר מתכנתת מרחב עסקי ת"א רשות מקרקעי ישראל |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | ק.ש.ת. יסקי | | חתימה: ק.ש.ת. קידום שדותי תל אביב |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | שאול יסקי | | חתימה: 12.5.15 |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: | תאריך: |
| | ק.ש.ת. יסקי | | חתימה: ק.ש.ת. קידום שדותי תל אביב |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטלו בגלל חפירתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 12.5.15 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר
מתכנתת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל