

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0474239

רג/1004/2 - תיקון לתכנית רג/1004/1 - "המשולש הגדול"



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2017

להפקיד את התכנית

03/09/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית רג/1004/1 "המשולש הגדול" פורסמה לאישור בשנת 2006. תכנית זו באה להחיל את התכנית העירונית להקמת מחסנים דירתיים- רג/340/ג/15 על תחום "צמודי הקרקע ודירות הגן" בתכנית רג/1004/1, ולהחיל את התכנית העירונית להגדלת חדרי היציאה על הגג - רג/340/ג/21 על כל מתחם תכנית רג/1004/1, זאת בכדי להטיב עם רווחת הדיור ולהסדרה תכנונית של סוגיה זו. כמו כן, התכנית מציעה לשנות את הגובה המרבי לצמודי קרקע באזור מגורים ב' 1 מ- 10 מטר ל- 10.5 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. וביעוד מגורים ב' 2 מוצע להגדיל את שטחי השירות בתת הקרקע ב"בניה מרקמית" - מ- 480 מ"ר ל- 80% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/21004 - תיקון לתכנית רג/11004 - "המשולש הגדול"



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0474239

שטח התכנית 1.2
234.723 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 185543

קואורדינאטה Y 662600

1.5.2 תיאור מקום

קרקע מצפון לבי"ח תל השומר שגבולותיה:
מצפון: צומת רח' קציר עם שדרות בו גוריון
מדרום: רחוב מנדס וגוש 6236 חלקות 86-90.
במערב: כפר אז"ר
במזרח: שד' קציר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--|----------------------------|
| 6177 | מוסדר | חלק | | 76, 91, 95 |
| 6235 | מוסדר | חלק | 50, 80-83, 99, 334, 498-502, 598-599, 798, 803 | 5, 102, 546, 758, 791, 804 |
| 6236 | מוסדר | חלק | 5-6, 8, 91-93 | 60, 89-90, 102, 317 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2006 | 5030 | 5580 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1004/1 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/1004/1 |
| 17/11/2010 | 1124 | 6161 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/1004/1 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/מק/1004/1 א |
| 29/04/2004 | | 5293 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/17. הוראות תכנית רג/מק/340/17 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/17 |
| 16/02/2006 | 1900 | 5495 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/15. הוראות תכנית רג/מק/340/15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/15 |
| 12/01/2006 | 1214 | 5480 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/21. הוראות תכנית רג/מק/340/21 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | רג/מק/340/ג/21 |

הערה לטבלה:

רג/מק/340/ג/15 ו- רג/מק/340/ג/21 חלות על התכנית מתוקף תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יעל דוד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יעל דוד | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 10/02/2017 | יעל דוד | 10/02/2017 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|--------|--------|-----|------------|------------|------------------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן | רמת גן | ביאליק | 35 | 03-6753579 | 03-6753375 | sharon- s@ramat- gan.muni.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן | רמת גן | ביאליק | 35 | 03-6753579 | 03-6753375 | sharon-s@ramat- gan.muni.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------|---------------|----------|--------|-------|-----|-------------|-----|------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | יעל דוד | 7631164 | | רמת גן | ארניה | 10 | 072-2494406 | | yaelberg@g mail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|---|----------------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | מודד | משה פלוס | 442 | "הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ | ראשון לציון | הכשרת הישוב | 10 | 03-9627082 | 03-9626874 | mail@hf- mapping.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

החלת תכניות רג/340/15, רג/340/21 על תחום תכנית רג/1004/1 - "המשולש הגדול" וקביעת הנחיות תכנוניות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. להחיל את תכנית רג/340/15 על תחום "צמודי הקרקע ודירות הגן" (ביעודים מגורים א'1 ומגורים ב' מיוחד) בתכנית רג/1004/1.
2. החלת תכנית "חדרי יציאה לגג" - רג/340/21 בכל תחום תכנית רג/1004/1.
3. באזור מגורים ב'1 (תכנית רג/מק/1004/א - צמודי קרקע) שינוי גובה המבנים מ- 10 מ' ל- 10.5 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.
4. באזור מגורים ב'2 (תכנית רג/מק/1004/א - בניה מרקמית) - הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים מ- 480 מ"ר ל- עד 80% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|---------|
| שטח התכנית בדונם | 234.723 |
|------------------|---------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------|---------|--------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 234,723 | 100 |
| סה"כ | 234,723 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 236,634.42 | 100 |
| סה"כ | 236,634.42 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בהתאם להוראות התכניות התקפות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ההוראות יהיו בהתאם להוראות התכניות התקפות ובנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. הוראות תכנית רג/340/ג/15 "מחסנים דירתיים" - יחולו על תחום "צמודי הקרקע ודירות הגן" (ביעודים מגורים א'1 ומגורים ב' מיוחד שבתכנית רג/1004/1).</p> <p>ב. הוראות תכנית רג/340/ג/21 "חדרי יציאה לגן" - יחולו על כל תחום תכנית רג/1004/1.</p> <p>ג. באזור מגורים ב'1 מתכנית רג/מק/1004/א (צמודי קרקע) גובה המבנים יהיה עד 10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. באזור מגורים ב'2 מתכנית רג/מק/1004/א (בניה מרקמית) הגדלת שטחי השירות בתת הקרקע בטיפוס "מגורים גן-גן" (יעוד מגורים ב 2 מתכנית רג/מק/1004/א) לכדי עד 80% משטח המגרש.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | |

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9