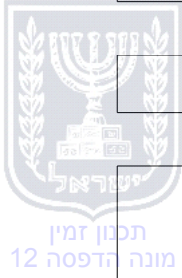


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0528091

הארכת שימוש לגן ילדים עפ"י תכנית רג/340/ג/36/א תקפה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' רג/340/ג/36, מאושרת משנת 2012, קבעה אפשרות לתוספת שימוש של "גן ילדים/מעון" למגרשי מגורים ביעוד מגורים א, א מיוחד, א 1, א 1 מיוחד, וזאת על מנת להשוות את מצבם לאזורי מגורים אחרים בעיר בהם השימוש אפשרי מתוקף תכנית המתאר רג/340 המאושרת משנת 1979. תכנית זו מציעה כי השימוש של גן ילדים/מעון (לגיל הרך) יתאפשר כשימוש בלעדי בבתי מגורים צמודי קרקע.

תוקפה של תכנית מס' רג/340/ג/36, פג כעבור 5 שנים (2017) תכנית זו מחליפה אותה תוך ערכית ההתאמות לצרכים הנוכחיים של עיר מתחדשת.

התכנית חלה על כל שטח העיר רמת גן, בכל האמור ליעודי קרקע מגורים א, א מיוחד, א 1, א 1 מיוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הארכת שימוש לגן ילדים עפ"י תכנית רג/340/ג/36/א
תקפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

506-0528091

מספר התכנית

16,393.310 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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 183873

קואורדינאטה Y 663481

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בני ברק, גבעת שמואל, גבעתיים, קרית אונו, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979	659	2591	על כל תיקוניה	שינוי	רג/ 340
19/11/2012	971	6499		שינוי	רג/ 340 / ג/ 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מקומית לתכנון ובנייה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753515	03-6753392	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753515	03-6753392	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753515	03-6753392	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail .com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גן ילדים/מעון	מקום המשמש או שנועד לשמש, כולו או חלקו, מקום שהייה יומי, לצורך השגחה על ילדים ומילוי הצרכים הפיזיים, הרגשיים, החברתיים והחינוכיים הנדרשים לשמירה על התפתחותם השכלית והחברתית התקינה.

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

קביעת הוראות למתן היתרי בניה לשימוש גן ילדים/מעון במבני מגורים צמודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש משני של גן ילדים/מעון ביעודי קרקע "מגורים א", "מגורים א' מיוחד", "מגורים א 1", "מגורים א 1 מיוחד"

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,310	100
סה"כ	16,393,310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,310.48	100
סה"כ	16,393,310.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים - שימוש עיקרי. גן ילדים/מעון יום - שימוש משני.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תוספת שימוש משני של גן ילדים/מעון למגרש ביעוד קרקע "מגורים א'", "מגורים א' מיוחד", "מגורים א 1", "מגורים א 1 מיוחד" יתאפשר, וזאת כשימוש עיקרי למגורים. 2. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שימוש של "גן ילדים/מעון" באזורי מגורים א", "מגורים א' מיוחד", "מגורים א 1", "מגורים א 1 מיוחד" וזאת לאחר שבחנה את הנושאים הבאים: א. בחינת התאמתו של המבנה והאזור לפעילות גן הילדים/מעון כך שתמנע ככל האפשר הפרעה לסביבה. ב. התאמת חצר המבנה וסביבת המבנה לשימוש ולתקנים. ג. שמירת אופי הסביבה עפ"י השימוש הראשי שהינו מגורים. 3. מרחק מינימלי בין גני ילדים מכח תכנית זו יהיה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. 4. הפרוגרמה תיבחן בין היתר על בסיס הנחיות משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים למעונות יום ומשפחתונים. 5. כל בקשה להיתר בניה מכח תכנית זו תיבחן בין היתר בהיבט של פתרונות חניה, הסדרת מקום להעלאה והורדת ילדים ככל שמתאפשר בהתאם לתנאים הפיזיים ברחוב, היבטים סביבתיים לרבות אקוסטיקה ופניווי אשפה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית בעירייה, והתייחסות לנושא ההיבטים הסביבתיים הקשורים בשימוש המבוקש לגן ילדים/מעון יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר הבניה. 2. בכל מגרש מספר הילדים לא יעלה על 40. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. פרסום על פי 149 לחוק והחלטה בהתנגדויות ככל שיוגשו. 4. הגשת דו"ח אקוסטי ואישורו במחלקה לאיכות הסביבה והטמעת מסקנותיו בהיתר הבנייה. 5. ככל שייעשה שינוי בפיתוח השטח ו/או בעצים בוגרים תידרש חו"ד פקידת היערות, לרבות תכנית פיתוח מפורטת כחלק מתשריט הבקשה להיתר. 6. הוכחת נחיצות גן ילדים/מעון בהתאם לפרוגרמה העירונית שתעשה ברמת מרחב חינוך. 7. הסדרת מקום להעלאה והורדת ילדים ככל הניתן, בהתאם לתנאים הפיזיים ברחוב, וזאת עפ"י חוות דעת אגף התנועה בעירייה או כל הסדר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר. 8. התנגדויות ככל שיהיו לבקשה להיתר לגן ילדים מכח התכנית יישמעו ויוכרעו בוועדת המשנה של הוועדה המקומית. 9. הצהרת מהנדס מבנים מאעם מגיש הבקשה בדבר עמידת הבניין בתקן לרעידות אדמה. 10. לכל בקשה לשימוש של גן ילדים במבנה המרוחק עד 150 מ' מזכות דרך מס' 4, מס' 20 ומס' 471 יצורף דו"ח איכות אויר וחוות דעת היחידה הסביבתית לדו"ח. המלצות היחידה הסביבתית יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו חלק מתנאיו. 11. חו"ד משרד הבריאות בתוך 15 יום לבקשה להיתר בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות לתכניות ארציות**

קווי בניין לתמ"א 3

1. קו בניין מציר דרך אזורית מספר 108 (אבא הלל) יהיה 22 מ'.
2. קו בניין מציר דרך פרברית מהירה מספר 491 (רוקח מזרח) יהיה 50 מ'.
3. קו בניין מציר דרך פרברית מהירה מספר 471 (אלוף שדה) יהיה 20 מ'.
4. קו בניין מציר דרך מהירה מספר 4 (גהה) יהיה 35 מ'.
5. קו בניין מציר דרך פרברית מהירה מספר 20 (נתיבי איילון) יהיה 50 מ'.

קווי בניין לתמ"א 23

קו בניין מציר המסילה יהיה 50 מ'.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. הועדה המקומית תחליט בבקשה להקמת גן ילדים/מעון לאחר שתבחן את הבקשה על כל היבטיה ותשקול אם היא ראויה, מצאה הועדה המקומית כי הבקשה אינה ראויה רשאית היא לדחותה תוך פירוט נימוקי הדחיה מבלי לפרסמה.
2. תוספת שימוש של גן ילדים/מעון במגרש תהיה כפופה למרחקי הבטיחות הקבועים בסעיף 15.1 בתמ"א/18.
3. הוראות התכנית לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה ו/או שימוש עפ"י התמ"א 4/א/23, ככל שמגבלות אלה תישארנה בתוקף וככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו לסטייה מהקבוע בהן.

6.3**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**