

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1370

שם תוכנית: מתחם שדרות הילד

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

גרסה מס' 14
 תאריך 23.5.11

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן ת.ב.ע. מס' רג/1370 תכנית נוקדמות מס' רג/340 2/11/05 מס' רג/123 2/19/05 מס' 20079 2/10/05 מס' 6036 24/1/09 מס' 1048 3/7/10 מס' 29.3 תאריך 20.7.11</p>	<p>מאושרת</p>
--	----------------------

<p>יצחק שחם סגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' רג/1370 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.5.2005 מס' 6.2.2005 לאשר את התכנית. גילה אוהן יו"ר הועדה המחוזית 29.5.11</p>
--	---

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם שדרות הילד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רג/1370

מספר התוכנית

1.316 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

1.3.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

01/03/2011

עמוד 2 מתוך 15

מאשרת

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן

182,450	קואורדינאטה X
666,000	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי מצפון ושדרות הילד ממזרח.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

דרך ז'בוטינסקי, פינת שדרות הילד.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	319,318	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

01/03/2011

עמוד 3 מתוך 15

מאוסרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/79	2951	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/340
14/08/80	2651			רג/340ג
29/03/85	3181			רג/340ג1
8/10/92	4047			רג/340ג3
4/02/01	4957			רג/מק/340ג11
16/02/06	5495	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המאושרת.	כפיפות	רג/340ג15
12/01/06	5480			רג/340ג21
16/06/04	5305			רג/340ג16
29/04/04	5293			רג/מק/340ג17
17/07/05	5417			רג/מק/340ג16/1
15/10/98	4687			תמ"א 23/א
16/08/07	5704			תמ"א 34/ב4
14/03/02	5060			תמ"מ 1/5

01/03/2011

עמוד 4 מתוך 15



מאושרת

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ארכוד אדריכלים בע"מ	1.3.2011				מחייב	הוראות תוכנית
		ארכוד אדריכלים בע"מ	27.2.2011	1		1:500	מחייב	תשריט תוכנית
		ארכוד אדריכלים בע"מ	27.2.2011	1		1:500	מנחה	נספח בניני
		דגש הנדסה	1.3.2011	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		חברת מסילות	21.11.2007				מנחה	חוות דעת יועץ הקונסטרוקציה של חברת מסילות
		ת"יפ יועצים והנדסה בע"מ	09.03.2009		24		מנחה	חוות דעת אקלימית סביבתית
		ערן לס שמאי מקרקעין	17.10.2007		2		מחייב	טבלת הקצאות ואיון

מאושרות

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 מניש התוכנית

גוש חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5709446	רח' אורי ניסן 6, רמת-גן				5057811	צבי פיפשקוביץ		
				03-5704280	רח' המיתר 13, רמת-גן				0124178	מנחם פיפשקוביץ		
				03-6730828	שד' הילד 14, רמת-גן				0124177	אטלס מרים		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6374242		03-6374208	ינאל אלון 57 ת"א	510609761	אשדר חברה לבניה בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5709446	רח' אורי ניסן 6, רמת-גן			5057811	צבי פיפשקוביץ		בעלים
			03-5704280	רח' המיתר 13, רמת-גן			0124178	מנחם פיפשקוביץ		
			03-6730828	שד' הילד 14, רמת-גן			0124177	אטלס מרים		

מאושדות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זמ"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-6477392		03-6473128	רח' מלואן 23 א', ת"א 69018	ח.פ. 512876	ארכוד אדיכלים בע"מ	37367	055492656	דרון פנחס	אדריכל	• עורך ראשי
	03-6487272		03-6485999	רח' הברזל 3, תל אביב	ח.פ. 521708	מדידות בע"מ	368	005989295	אריה פישמן	מודד	• מודד
	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, ר"ג	ח.פ. 116	דגש הנדסה	7722	79782538	אבי שרייבר	יועץ תנועה	• תנועה
	02-5379220		02-5002255	יפו 21 ירושלים		הכון ופיתוח יועצים והנדסה בע"מ				יועץ אקלים	• חו"ד אקלימית סביבתית
											•

מאושרת

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

- א. שינוי יעוד אזור מסחרי א' ואזור מגורים ג' ליעוד מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות והוראות לפיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות בנושא הרכבת הקלה.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד אזור מסחרי א' ואזור מגורים ג' ליעוד מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת זכויות בניה:
 1. סך השטחים המותרים למגורים: 3909 מ"ר מתוכם 528 מ"ר למרפסות.
 2. סך השטחים למסחר ותעסוקה: 483 מ"ר הכוללים את שטחי הבניה לגלריה.
 3. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 44 יח"ד, שטח יח"ד ממוצע – 80 מ"ר שטח עיקרי.
 4. גובה הבניין מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 73.5 מטר.
 5. קווי בניין:
 - 5.1: קווי בניין מעל הכניסה הקובעת:
 - לשדרות הילד – 3 מטר.
 - לרחוב ז'בוטינסקי – 0 מטר.
 - לאורך גבול המגרש עם חלקות 320,479,321 – 3 מטר.
 - 5.2: קווי בניין למרתפים:
 - לשדרות הילד – 3 מ' בקטע הצפוני של החזית, מרחוב ז'בוטינסקי ועד 12 מ' ממנו. ביתרת החזית קו בניין 0 מ'.
 - לרחוב ז'בוטינסקי – 3 מ' לאורך כל החזית.
 - לאורך גבול המגרש עם חלקות 320,479,321 – 0 מטר.
 - ג. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
 - ד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
 - ה. קביעת הנחיות סביבתיות והוראות לפיתוח השטח.
 - ו. קביעת הוראות בנושא הרכבת הקלה.
 - ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.316
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3909		+ 3498	411	מ"ר	מגורים
	44		+ 39	5	מס' יח"ד	
	483		- 609	1092	מ"ר	מסחר ותעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
תחנת רכבת קלה תת קרקעית		
√	1	מגורים, מסחר ותעסוקה
√	2	דרך

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
ג.	משרדים
4.1.2	תכליות מותרות
א.	מרתפים: חנייה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף לפי תכנית מתאר מקומית "רג/340/ג-3 – מרתפים". בקומת מרתף(1-) יותרו שימושי אחסנה למסחר בנוסף לשימושים שפורטו לעיל.
ב.	קומת מסחר: קומת הכניסה: מבואה, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, והכל כפי שיאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן. קומה ראשונה: בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, תותר הקמת ספא וכן מועדון כושר ו/או בריכת שחייה ו/או מועדון דיירי ובלבד שהשטחים הללו ייכללו בשטחים העיקריים המותרים לבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
ג.	קומות מגורים: דירות מגורים בלבד.
ד.	קומות גג: דירות גג, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
4.1.3	הוראות
א.	זכויות בנייה: 1. סה"כ זכויות הבניה במתחם 400% שטח עיקרי (350% עבור מגורים, 50% עבור מסחר ומשרדים). 2. שטחי הבניה העיקריים למטרות מסחר ומשרדים בקומת הקרקע וקומה ראשונה יהיו סה"כ 483 מ"ר. שטח זה כולל את שטח הגלריות בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הקומה. 3. סה"כ שטח עיקר למגורים יהיה 3909 מ"ר שמתוכם שטח למרפסות שלא יעלה על 528 מ"ר. שטחים אלו יהיו לטובת מרפסות בלבד ולא ניתן יהיה לצרפם אל השטחים העיקריים של הדירות. 4. שטחי השרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו 50% מהשטח העיקרי – 2196 מ"ר. שטח זה כולל גם את שטחי הממ"דים. 5. שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עד 5,796 מ"ר. 6. שטחי הספא יכללו במנין השטחים המותרים לבנייה. 7. קווי בנין: א. קווי הבניין לאזור המסחרי ולמגדל המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט: - בחזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי- קו בניין קדמי- אפס. - בחזית הפונה לשדרות הילד- קו בניין - 3 מ'. - לאורך גבול המגרש עם חלקות 320, 321, 479 – קו בניין-3 מ'. ב. קווי הבניין למרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לגבולות המגרש. - בחזית הפונה לשד' הילד- 3 מ' בקטע הצפוני של החזית, מרח' ז'בוטינסקי ועד 12 מ' ממנו. בשאר החזית קו בניין 0 מ'. - בחזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי- 3 מ' לאורך כל החזית.

24/05/2011

עמוד 10 מתוך 15



<p>- לאורך גבול המגרש עם החלקות 320,321,479-קו בניין 0 מ'. 7. גובה בניין ומספר קומות. גובה הבנין האבסולוטי מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 73.5 מ'. מס' הקומות יהיה: עד 2 קומות מסחריות מגדל- עד 17 קומות למגורים. מרתף- מספר קומות המרתף עד 5. 8. מבנים להריסה: א. המבנים המסומנים בקו צהוב הינם מבנים המיועדים להריסה.</p>	
--	--

<p>שם ייעוד: דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965</p>	<p>א.</p>

01/03/2011

עמוד 11 מתוך 15

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר	
6.1.1	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול בין היתר את עיצוב קומת הקרקע וחזית הבנין לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.
6.1.2	הכנת תכנית פיתוח שטח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט פיתוח המדרכות והשטחים הציבוריים הגובלים בתכנית, גינון ונטיעות, הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של השטחים הציבוריים הגובלים בתכנית.
6.1.3	הבטחת עריכת תכנית הפיתוח לשטח בליווי יועץ אקלימי לתכנון פרטי כניסה לפתחי המגדל, אמצעי הגנה וסיכוך לרוח, מערך המעברים והשבילים הציבוריים.
6.1.4	אישור חברת נ.ת.ע או הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת המנהרות והתחנה ה-תת קרקעית לרק"ל ולמתקניה.
6.1.5	הריסה בפועל של המבנים הקיימים לפני ביצוע הבניה החדשה. פינוי ההריסות יהיה לאתר מסודר עפ"י היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן.
6.1.6	אישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן לנושא המטרדים במהלך הבניה, ובכפוף לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) – התש"ל"ט 1979. תנאי להיתר הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות. מסקנות הבדיקה ודרישות היחידה הסביבתית ככל שינתנו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
6.1.7	תיאום החניה התפעולית עם משרד התחבורה.
6.1.8	תיאום תכנון רחבת כיבוי אש עם חברת נ.ת.ע.
6.1.9	בעת הוצאת היתר בניה יבחנו ככל הניתן האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בעצים הקיימים בשדרות הילד. מהנדס העיר יתן דעתו ויהיה רשאי לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, את שימורם ו/או העתקתם של העצים הקיימים בשדרות הילד.
6.1.10	תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.1.11	מילוי תנאים בסעיף 6.10 רשות המים.
6.1.12	הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית באשר להשפעת הבניה על מבנים סמוכים, ובאשר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים הגובלים. קביעת תנאים להנחת דעת מהנדס העיר שיבטיחו הגנת המבנים הגובלים במהלך הבניה.

6.2 הוראות בינוי

6.2.1	תכסית הבניה המרבית המותרת לקומות המגורים הינה 50% משטח המגרש.
6.2.2	תכסית הבניה המרבית המותרת בקומות גלריה הינה 50% משטח הקומה.
6.2.3	שטח ממוצע ליחידת מגורים יהיה 80 מ"ר (שטח עיקרי)
6.2.4	תותר הקמת ארקאדות מסחריות בעומק של 3 מ' לפחות, לאורך רחוב ז'בוטינסקי.
6.2.5	ניתן יהיה לבנות בבניין דירות דו קומתיות הכוללות מפלס ביניים. שטחי קומות הביניים יכללו במניין השטחים בבנין.
6.2.6	סה"כ השטח העיקרי למרפסות לא יעלה על 528 מ"ר. לא ניתן יהיה לצרף שטחים אלה לשטחים העיקריים של הדירות.
6.2.7	גובה הבנין מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 73.5 מטר.
6.2.8	נספח הבנוי הינו מנחה בלבד, ומחייב לנושא קווי בניין וגובה מקסימלי של המבנה.

6.3 תנועה וחנייה

6.3.1	הסדרי התנועה והחנייה, יהיו בהתאם לנספח התנועה, ובאישור אגף התנועה בעיריית רמת גן. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
6.3.2	מספר מקומות חניה למגורים יהיה לפחות 44 מקומות חניה ובנוסף יותקנו עוד 26 מקומות חנייה לשימושים המסחריים לטובת הציבור אשר יתפקדו כחניון ציבורי כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ואלו לא יוצמדו קניינית למשתמשים מסוימים.
6.3.3	החניה תהיה תת קרקעית ותוסדר בתחום המגרש.
6.3.4	לא תותר כניסה לחניה התפעולית מרחוב ז'בוטינסקי.
6.3.5	נספח התנועה הינו מנחה בלבד, ומחייב למיקום הכניסה לחניה ולעניין מספר מקומות החניה לציבור.

6.4 סטייה ניכרת

6.4.1	כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת.
6.4.2	לא ניתן יהיה לצרף את שטח המרפסות לשטחים העיקריים של הדירה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6.5 הוראות בנושא הרכבת הקלה

- 6.5.1 סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר בתמ"מ 1/5 ליידוע בלבד, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה ע"פ תכנית תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.
- 6.5.2 ייקבע בדופן המזרחית בין קו הבניין לקו המגרש (3 מ') שביל להולכי רגל שיאפשר גישה לגינה הציבורית "גן דויד" לתקופה של 5 שנים או עד סוף תקופת הקמת התחנה ה- תת קרקעית לרק"ל - המאוחר ביניהם.
- 6.5.3 המבנה המוקם מכוח תכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה ובמתקניה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.
- 6.5.4 לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה/או בתחנה ובשטחי ההתארגנות, אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת ע"פ תמ"מ/1/5.
- 6.5.5 לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תחום תמ"מ/1/5, הן לחזית רח' זיבוטינסקי והן לחזית הפונה לשדרות הילד בקטע בו יש נסיגה של קו הבניין, בהתאם לבקשת הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
- 6.5.6 יש לתאם את מסמכי התכנית עם חברת נ.ת.ע לרבות התאמה לתנאי מכרז ההיתרים וההרשאות לקו האדום.
- 6.5.7 תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"מ/1/5 ובכל מקום בו יש סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ/1/5.

6.6 חלוקה והישום

- 6.6.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט וע"פ לוח ההקצאות בתכנית זו.
- 6.6.2 הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בשיעור עד 10% בגבולות המגרשים והשטחים המסומנים בתשריט, כתוצאה ממדידות באתר, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית בתנאי שזכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים תשמרנה.
- 6.6.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 פיתוח תשתיות

- 6.7.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- 6.7.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב תהיינה תת קרקעיות.

6.8 הוראות לניקוז משמר נגר

- 6.8.1 השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. ייתן פיתרון טכני לניקוז מי הנגר למערכת הניקוז המקומית ע"פ תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/17 "משמרת מים".
 2. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.9 מבנים להריסה

- 6.9.1 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.
- 6.9.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

6.10 השות המים

- 6.10.1 עריכת סקר היסטורי של גורמי זיהום פוטנציאליים למקורות המים, כתנאי למתן היתר בניה.
- 6.10.2 בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי, ייערך סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וזאת כתנאי להיתר בניה.
- 6.10.3 בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, ייערך סקר מי תהום על פי הנחיות רשות המים, כתנאי להיתר בניה.
- 6.10.4 בהתאם לממצאי הסקר במידה וימצא זיהום, יש להציג:
ההשפעה של חדירת מזהמים למבנה והאמצעים למניעתם.
תכנית לסילוק מי השפלה מזהמים.
- 6.10.5 ניתוח הידרולוגי לבחינת השפעת השפילה על זיהום אזורי ובמידת הצורך הצגת תוכניות למניעת השפעות אלו.

6.11 בטיחות טיסה

6.11.1 תנאי בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 6.11.2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.12 היטל השבחה
 6.12.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			5057811	צבי פיפשקוביץ	מגיש התוכנית
			0124178	מנחם פיפשקוביץ	בעלי עניין בקרקע
			0124177	מרים אטלס	בעלי עניין בקרקע
		אשדר חברה לבניה בע"מ 510609761			יזם בפועל (אם רלבנטי)
1/3/11		ארכוד אדריכלים בע"מ אדריכלות בין תחומית 512876541	055492656	דורון פנחס	עורך התכנית

01/03/2011

עמוד 15 מתוך 15

מאושף

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אד' דורון פינחס, מספר זהות 055492656, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1370 ששמה מתחם שדרות הילד (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 37367.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אריה פישמן	מודד מוסמך	מפת מדידה
ב. אבי שרייבר	מהנדס תנועה	נספח תנועה
ג. ד"ר יוסי סוקר	יועץ אקלים-סביבה	חו"ד אקלימית-סביבתית

ד. ערן לס שמאי מקרקעין טבלאות הקצאה ואיזון

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארכוב וודיכלים בע"מ
אדריכלות בין תחומי
חתימת המצהיר

1/3/011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבי שרייבר, מספר זהות 79782538,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רג/1370 ששמה מתחם שדרות הילד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת דרכים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם תמ"ס(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 7722.
3. אני ערכתי את נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים
בע"מ

חתימת המצהיר

21.3.11

תאריך

הצהרת המודד

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14.6.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<p>מדבא מדידות והנדסה בע"מ אריה פישמן, מודד מוסמך (368) הברזל 3 ת"א, טל: 0378985999 חתימה תאריך: _____</p>	<p>368 מספר רשיון</p>	<p>אריה פישמן שם המודד</p>
---	--	---

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.2.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<p>מדבא מדידות והנדסה בע"מ אריה פישמן, מודד מוסמך (368) הברזל 3 ת"א, טל: 0378985999 חתימה תאריך: _____</p>	<p>מספר רשיון</p>	<p>שם המודד</p>
---	-------------------	-----------------

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: חברת מסילות – לענין הרק"ל		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני העידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (נתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייט מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: דורון פנחס תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת לא חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת לא חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת לא חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

טבלאות הקצאה ואיזון

טבלת הקצאה ואיזון

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר ר"ג/1370

פרטי החלקות הקיימות										
שווי יחסי	החלקה יעוד	החלקים מבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	חלקה/מגרש	גוש	מס' סדורי
19.00%	מסחרי א'	1/3	124177		אטלס מרים	100%	751	318	6217	1
19.00%	מסחרי א'	1/3	124178		פיפסקוביץ מנחם					
19.00%	מסחרי א'	1/3	5057811		פיפסקוביץ צבי					
14.33%	מגורים ג'	1/3	124177		אטלס מרים	100%	565	319		
14.33%	מגורים ג'	1/3	124178		פיפסקוביץ מנחם					
14.33%	מגורים ג'	1/3	5057811		פיפסקוביץ צבי					
100%								1316		סך כולל

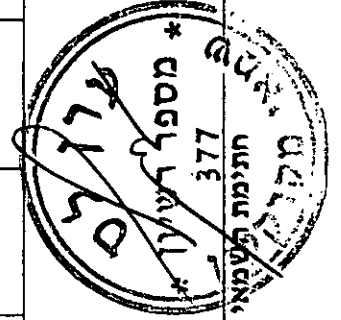
* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

טבלת הקצאה ואיזון (המשך)

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר רג/1370

פרטי המגרשים המוקצים														
מקבל	משלם	שוי יחסי כולל של המגרש	שוי החלק היחסי במגרש	מס' יח"ד מס' **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש מס' התוכנית	
											מס' חלקה	ארע/סופי *		
-	-	1/3	1/3	עפ"י תביע	מגורים מסחר ותעסוקה	1/3	966	124177		אטלס מרים			1	6217
-	-	1/3	1/3			1/3		124178		פיפסקוביץ מנחם				
-	-	1/3	1/3			1/3		5057811		פיפסקוביץ צבי				
-	-				דרך	100%	350			עיריית ר"ג			2	
							1316							סה"כ



* ימולא ע"י רשם המקרקעין
** ימולא לפי העניין

ערן לס
שם שמאי מקרקעין

17.10.2007 תאריך
מס' רישון 377

