

הוראות התכנית

תוכנית מס' רג' 1240/א'

שם תוכנית: רחוב יזידיה 7-9

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1240/א' תכנית מוקדמת מס' רג' 386/21, רג' 1031/21, רג' 1240/21 רג' 340/21 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 1010027 מיום 12.10 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 762 מיום 26.4.10 בישיבתה מס' 100 מיום 31.1.11 בישיבתה מס' מיום</p> <p>א"י א. נ. א. מהנדס העיר 26.6 תאריך</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג' 1240/א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 31.1.11 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>29.6.11 א.י.נ.</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו נועדה לאיחוד מגרשים 1 ו-2 בתכנית רג/מק/1240, חלק מחלקות 424 ו-425 בגוש 6158, שינוי קווי בניין והוספת זכויות בניה כך שבמגרש 1 בתוכנית זו, יבנה בית דירות חדש ותותר יחידת דיור עליונה אשר תחבר בין הבתים לכדי מבנה אחד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רחוב ידידה 7-9	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	רג/1240/א'	
1.2 שטח התוכנית		1094.00 מ"ר	
1.3 מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים לאישור 	
	מספר מהדורה בשלב	מהדורה 2 בשלב "מילוי תנאים לאישור"	
	תאריך עדכון המהדורה	22/05/2011	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק		
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> איחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> כן 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 183/200
 קואורדינטה Y 664/950
- 1.5.2 תיאור מקום שני מגרשים ברחוב ידידיה, פינת רחוב זלמן שניאור
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן
 התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות תל אביב יפו
 רמת גן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית יד לבנים ידידיה 7,9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	• מוסדר	חלק מהגוש	424 425	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/מק/1240	1, 2, 3, 4, 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/5/1972		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/386 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/386
27/12/1979		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/340
14/8/1980		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/340ג
29/3/1985		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340ג ממשיכות לחול	• שינוי	רג/340ג1
8/10/1992		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/340ג3 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/340ג3
23/11/1995		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/1031 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/1031
30/1/1997		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340ג10 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/מק/340ג10
12/7/2000		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/1240 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/מק/1240
29/4/2004		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340ג17 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/מק/340ג17
13/2/2007		תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340ג26 ממשיכות לחול	• שינוי	רג/מק/340ג26

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בנדק-ריקלין אדריכלים	25.05.2009		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בנדק-ריקלין אדריכלים	5.05.2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בנדק-ריקלין אדריכלים	5.05.2009	1		1:200	מחייב לגבי הנסיגות	ניספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקותי
	"גפן ביטוחים"			רשות מקומית	510904154	510904154	כונסיון 60 גבעתיים	03-5727277		03-7323222		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	"גפן ביטוחים"			רשות מקומית	510904154	510904154	כונסיון 60 גבעתיים	03-5727277		03-7323222	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ברוך יצחק ברוך בתיה ברוך רוני יברוך אחזקות והשקעות ארביב איריס גפן סוכנויות לביטוח בע"מ	70992730	08155210	רשות מקומית			ידדיה 7 רמת גן		7130000-050	7326444-03	
		022648703		רשות מקומית			ידדה 7 רמת-גן				
		057960692		רשות מקומית							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מורד שמאי יועץ תנועה וכד'	אדריכל מורד תאופיק גבארה	058126871	50663	רשות מקומית			ת.ד. 312 שוחם	03-9210488		03-9210534	brarc@013.net
		056261837	991	רשות מקומית			ת.ד. 1768 טייבה	072-2122388	050-5727277	09-7995820	fgb@012.net.il

מאושרת

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.

הגדרת מונח	מונח
	אזור מגורים א ו-א-1 מיוחד
	איזור מגורים ג
	דרך

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**

1. איחוד מגרשים 1 ו-2 בתוכנית רג/מק/1240 בהסכמת בעלים.
2. תוספת זכויות בניה.
3. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד מגרשים 1 ו-2 בתוכנית רג/מק/1240 בהסכמת בעלים.
2. הגדרת זכויות בניה למגרש מאוחד. סה"כ שטח עיקרי 1300 מ"ר. סה"כ 10 יחידות דיור.
3. קביעת הוראות בינוי, הריסת בניין במגרש 424 ובניית בניין חדש שמאפשר חיבור הבניינים בקומה עליונה. סה"כ 6 קומות, 5 קומות מעל מפלס כניסה וקומה אחת מתחת למפלס כניסה.
4. שינוי קווי בניין אחורי צפוני מ-4 מ' ו-5 מ' ל-3.5 מ' בשני המגרשים, שינוי קו בניין קדמי מערבי מ-5 מ' ל-3 מ' ושינוי קו בניין מזרחי מ-3 מ' ל-5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.094

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1300.00		498.00 +	802.00	מ"ר	מגורים ג
	10		4 +	6	מסי יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג	1	
דרך	3	

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 ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ג
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	מרתף ישמש לחניה מקורה מחסנים ולובי בניין. תכנית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. המתחם נמצא באיזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4.
ב.	חיבור מבנים יותר במגרש שני מבנים עם כניסה נפרדת לכל מבנה. כל מבנה יהיה בן 5 קומות מגורים. המבנים יהיו צמודים זה לזה ומחוברים בקירות משותפים. קומת המגורים החמישית של הבניין החדש תבנה על שני המבנים ותהווה קומה שישית למבנה הקיים.
ג.	דירוג ונסיגות 1. קומות ד ו-ה ידרגו באגף הדרומי של המבנה לאפשר פתיחה לנוף. נספח הבינוי יהיו מחייב ביחס לנסיגות. 2. הקומה העליונה תבנה בקו בניין מזרחי 8 מ'. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת.
ד.	חומרי גמר שני המבנים יחופו בחומר גמר דומה, ב-50% משטח החזית, ליצירת אופי דומה בין שני המבנים.
ה.	מתקנים על הגג תותר הקמת מסתורים וקירות על גג המבנה להסתרת מתקנים ומערכות טכניות, מסתורים וקירות אלו לא ימדדו כגובה הבניין המחייב.
ו.	מרפסות תותר בליטה של 2 מ' בתחום קו בניין קדמי בבניית מרפסות קונזוליות
ז.	זכויות בניה בכל מקרה, זכויות הבניה כפי שמצוינות בתוכנית (טבלה 5), כפופות למגבלות קווי בניין וגובה הבניין המותרים, ולא תקפות במידה ולא ניתן לממשן במגבלות אלו.
ח.	העשרת מי תהום 1. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר 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. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	שימושים ליעוד דרך יהיו לפי תוכנית רג/340 על כל תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' צפוני	מס' מזרחי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי לבנייה		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צדדי	מערבי	צדדי- מערבי	קדמי	קדמי מערבי						מתחת לבנייה	מתחת לבנייה	הקובעת	הקובעת			
3	5	3	3	3	1	5	15.85 (ראו הערה 3)	80.2	10.5	10	224.10	2140.00 מ"ר	550.00 מ"ר	290.0 מ"ר	1300 מ"ר	955	1	מגורים

הערות: 1. לא תותר תוספת זכויות בניה, בגין תוכניות אחרות החלות על המגרשים, ותוכנית רג/340 על כל תיקוניה, מעבר לזכויות המצוינות בטבלה זו.
 2. גובה הבניין ימדד מה-0.00 של הבניין.

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חלוקה ורישום

- א. החלוקה תירשם בהסתמך על תכניות לצרכי רישום אשר יוכנו עפ"י הוראות תכנית רג/מק/1240, ובהתאם ללוח ההקצאות בתוכנית רג/מק/1240, לפי הוראות סעיף 125 לפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית ר"ג כחוק.
- ג. איחוד מגרשים 1 ו-2 בתוכנית רג/מק/1240 למגרש מס' 1 בתוכנית זו, ירשם בהסתמך על טבלת האיחוד בתוכנית זו.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, בדרגת שירות 3.

6.4 תנאים להיתר בנייה

- א. תנאי להיתר בניה – אישור אדריכל העיר לעיצוב הביניים.
- ב. הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית ביחס להשפעת הבניה על יציבות המבנים
- ג. בהיתר הבניה יקבעו תנאים להנחת דעת מהנדס העיר שיבטיחו הגנה על המבנים הגובלים במהלך עבודות הבניה.

6.5 סטיה ניכרת

א. תוספת קומות מעבר למוצע בתוכנית זו, כולל חדרי יציאה לגג, תוספת קומה, תוספת יח"ד והקטנת קווי בניין יהוו סטיה ניכרת.

6.6 עמידות בפני רעידות אדמה

א. כל היתר לתוספת בניה במסנה במגרש 425, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער להוצאת היתר בניה לפי תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

7.3 טבלת הקצאות

טבלת הקצאה
לתכנית רג/1240/א'

פרטי החלוקות הקיימות										
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	מגרש בתוכנית רג/מק/1240	חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
1	569	464	510904154			גפן סוכנויות לביטוח בע"מ	2	424	6158	1
20/97	525	491	22848703			חונן בחן	1	425	6158	2
21/97			57960692			ארביב איריס				
16/97			512839184			י. בחן אחזקות והשקעות				
20/97			8155210			בחן בתיה				
20/97			70992730			בחן יצחק				
2	1094	955								סה"כ

~~מאוסדות~~

מאוסדות

מאושרת

פרטי המגרשים המוקצים													
תאריך תתימת הבעלים	חתימת הבעלים	מס' יח"ד	י"עוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש במ"ר	מס' זכות או זכויות אחרות בחלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	גפן סוכנויות לביטוח בע"מ	מס' חלקה ארעי/סופי	מס' מגרש לפי תכנית	מס' גוש	מס' סידורי
		לפן סוכנויות לביטוח בע"מ		464/955	510904154		גפן סוכנויות לביטוח בע"מ						
		משרד אש		101/955	22648703		הון ברוך						
		גיאול אולמסטרט סטודנט	מארים ג'	106/955	57960692		ארביב אריס				1	6158	
		10		81/955	512839184		י. ברוך אחזקות והשקעות						
				101/955	8155210		ברוך בתיה						
				101/955	70992736		ברוך יצחק						

מאושרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		"גפן ביטוחים" גפן סוכנויות לביטוח בע"מ משרד ראשי	770992730	ברוך יצחק	מגיש התוכנית
		"גפן ביטוחים" גפן סוכנויות לביטוח בע"מ משרד ראשי	770992730	ברוך יצחק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			770992730	ברוך יצחק	בעלי עניין בקרקע
			08155210	ברוך בתיה	
		י.ברוך אחזקות והשקעות 512839184 אחזקות והשקעות בע"מ	770992730	ברוך יצחק	
			057960692	ארביב איריס	
			022648703	ברוך רוטן	
		גפן סוכנויות לביטוח בע"מ משרד ראשי 510904154	770992730	ברוך יצחק	
2.6.2011		בנדק-ריקלין אדריכלים פ. רשיון 20663	058126871	עידית ריקלין	עורך התכנית

הוראות התוכנית

זמנת מס 6

תוכנית מס' רג"ג/1240/א'

שם תוכנית: רחוב ידידיה 7-9

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1240/א' תכנית מוקדמת מס' 386/27, 1031/27, 1240/ק/27 בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2010027 מיום 12.10.11 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 762 מיום 26.4.10 בישיבתה מס' 62 מיום 31.1.11 בישיבתה מס' מיום</p> <p>א"א נ"א מהנדס העיר 26.6 תאריך</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג"ג/1240/א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 31.1.11 לאשר את התכנית.</p> <p>גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
	<p>29.6.11 א"א נ"א</p>