

גרסה מס' 4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תאריך 21.12.11

הוראות התוכנית

מאושרת

תוכנית מס' רג/ 1296 א

שם תוכנית: מתחם שולי-תוספת שטחי שרות

מחוז: תל-אביב-יפו

מרחב תכנון מקומי: רמת-גן

סוג תוכנית: תכנית בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
 ת.ב.ע מס' ר"ג/1296/4 תכנית מוקדמת
 מס' 1296/27
 בהתאם להחלטת הועדה בישיבה מס' 2011001 מיום 9.11.11
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
 בישיבתה מס' 772 מיום 28.11.11
 בישיבתה מס' 1095 מיום 21.12.11
 בישיבתה מס' 1095 מיום 21.12.11
 סגן ראש העיר
 מנהל תכנון ופיקוח
 15.12.11
 תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רג/1296/4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.11.2011 לאשר את התכנית
 גילת אהרון
 יו"ר הועדה המחוזית
 25.12.11

דברי הסבר לתוכנית

לעת הכנת תכניות ביצוע של החניון התברר, מעל לכל ספק, שיש חסר בשטחי שירות תת-קרקעיים ע"מ לממש את החניות הנדרשות, זאת לאור אילוצים תכנוניים הנדסיים (זיקת הנאה למעבר רכב למגרש 3א' (המגרש השכן), זיקת הנאה לרכב לחלקה 650, תצורת מגרש, ממד"ים וכיו"ב). מטרת תכנית זאת לאפשר תוספת של חסר בשטחי שירות תת-קרקעיים אלה, ללא שינוי בזכויות הבניה שמעל הקרקע של רג/1296 שבתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



מאזשד

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 13

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מתחם שולי-תוספת שטחי שרות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

רג/1296 א

מספר התוכנית

2.318 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.12.2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 13


מאושרת

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

קואורדינטה X 182.650-182.550
קואורדינטה Y 665.650-666.625

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת-גן**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
נפה תל-אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת-גןיפורסם
ברשומות

יישוב שכונה
רחוב
מספר בית
ביאליק 39-43

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	113,419,651	

הכל 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
רג/1296	10,11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי



מאשרת

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 13

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/1296	• שינוי • כפיפות	כפיפות להוראות התכנית ושינוי בכל הנוגע לשטחי שירות תת-קרקעיים	5833	21.07.2010 יח' תמוז תשס"ח

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13



מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	02/11/2010	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	02/11/2010	1	---	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אמאב תכנון א. ניב, א. שורץ אדריכלים	02/11/2010	1	---	1:500	מחייב	נספח תנועה

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

מאושרת

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
שם/ חשבונית	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה
	Recital9@netvision.net.il	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג	510696990	שולי בע"מ		
	Recital9@netvision.net.il	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג	512685090	טישבורי החזקות (1998) בע"מ		
		03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			6483705	שולי אברהם

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
Recital9@netvision.net.il	03-6887000			ביאליק 45, ר"ג	510696990	שולי בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
Recital9@netvision.net.il	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג	510696990	שולי בע"מ			
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג	512685090	טישבורי החזקות (1998) בע"מ			
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			6483705		שולי אברהם
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			28426104		שולי תמיר
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			22802343		גולן שולי
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			38623476		כהן שולי קרנית
	03-6887000		03-6886000	ביאליק 45, ר"ג			32964611		שולי יובל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
amavta@amav.net	03-7549950		03-7549954	מנחם בגין 7, ר"ג	ע.מ. 557726908	אמאב תכנון א.יב, א. שורץ אדריכלים	4340 5795	0022683-1 00647473-8	אמנון ניב אמנון שורץ
amavta@amav.net	03-7549950		03-7549954	מנחם בגין 7, ר"ג	ח.פ. 512110149	אמאב תחבורה (1995) בע"מ	9464	005929021	אבי שפרבר

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 13

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.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים, ע"מ לאפשר חניה עפ"י ת.ב.ע. רג/1296 שבתוקף וקביעה של 4.5 קומות מרתף ממפלס רח' ביאליק ו-6 קומות מרתף ממפלס מגרש אחורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת של 1975 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים למימוש תקן החניה שבתוכנית התקפה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2:393 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6930		± 0.0	6930	מ"ר	מגורים
	100		± 0.0	100	מס' יח"ד	
	750		± 0.0	750	מ"ר	מסחר

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.

מאושרת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		10	מגורים ד' עם חזית מסחרית
		11	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
93.05	2157	2157	אזור מגורים מיוחד וחזית מסחרית
6.95	161	161	דרך
100	2318	2318	סה"כ

01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד' וחזית מסחרית

4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	מגורים

4.1.2	הוראות
	עפ"י רג/1296

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
	עפ"י רג/1296

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5

מאוסרת

מגורשי/מזנרי/מזני (מ"ר)	מס' תא שטח	גודל	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	מספר צמימות (יח"ד)	לדונם (נר)	השטח (מטר)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משטח	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			יחיד						
			שטחי בנייה סה"כ	מתחת לבנייה הקבועת	מעל לבנייה הקבועת	עיקרי שרות									עיקרי שרות	קדמי ימני	ציד-ימני		ציד-שמאלי					
2157	10	2157	13810	9310	עמ"ר רב 1296	עמ"ר רב 1296	6 ק'	עמ"ר רב 1296	מגורשי/מזנרי/מזני (מ"ר)	מס' תא שטח	גודל	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים	מספר יח"ד	מספר צמימות (יח"ד)	לדונם (נר)	השטח (מטר)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משטח	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחרי

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1 עפ"י כל הוראות רג/1296

6.2 תנאים להיתר

בנוסף להוראות שבתכנית רג/1296 – תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות אדריכליות וסניטריות לאישור משרד הבריאות ובכפוף להנחיות מיגון של מערכת הביוב.

6.3 מכפילי חניה

לא יותרו מתקנים מכפילי חניה בתחום התכנית – האיסור תקף בכל קומות החניון התת-קרקעי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התוכנית - עפ"י רג/12967.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית – לא רלוונטי

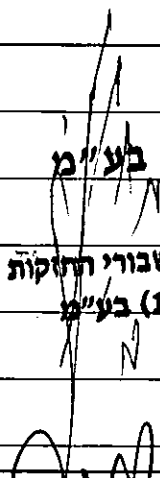
01/12/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

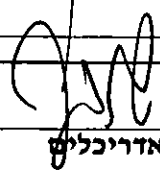
עמוד 12 מתוך 13


מאשרת

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: שולי בע"מ		
מספר תאגיד: 510696990		
שם:		
תאגיד: טישבורי החזקות (1998) בע"מ		
מספר תאגיד: 512685090		
שם: שולי אברהם	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 6483705	

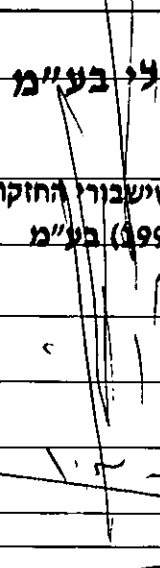
מגיש
התוכנית

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: אמאב תכנון אמנון ניב אמנון שורן אדריכלים		
מספר ע.מ.: 557726908		

עורך
התוכנית

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: שולי בע"מ		
מספר תאגיד: 510696990		

יזם
בפועל

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: שולי בע"מ		
מספר תאגיד: 510696990		
שם:		
תאגיד: טישבורי החזקות (1998) בע"מ		
מספר תאגיד: 512685090		
שם: שולי אברהם	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 6483705	
שם: שולי תמיר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 28426104	
שם: גולן שולי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 22802343	
שם: כהן שולי קרנית	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 38623476	
שם: שולי יובל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 32964611	

בעלי עניין
בקרע