

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1370/א

שם תוכנית: מתחם שדרות הילד - שינוי קו בנין תת קרקעי

גרסה מס' 2
תאריך 20.3.14

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת גן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

מאושרת

דברי הסבר לתוכנית

מתוקף תכנית רג/1370 (י.פ. 6278 מיום 10.08.2011) מקודם היתר בניה.
במהלך התכנון והתאום ההנדסי עם נתי"ע התברר כי בטלה דרישה ישנה לנסיגה בקו בנין כלפי
רחוב ז'בוטינסקי וחלקית כלפי שדרות הילד, וניתן לבצע את המרתפים עד לגבול המגרש.
לשם כך מוגשת תכנית זו, המבקשת שינוי בקו בנין בתת הקרקע – ללא שינוי במספר מקומות
החניה ובשאר הוראות תכנית רג/1370.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם שדרות הילד – שינוי קו בנין במרתף

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רג/מק/1370/א

מספר התוכנית

1.316 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.10.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) 4

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

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 182,450
קואורדינטה Y 666,000

1.5.2 תיאור מקום המתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי מצפון ושרות הילד ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית רמת גן
התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת גן
יישוב שכונה רחוב מספר בית
דרך ז'בוטינסקי 70, 72 פינת שדרות הילד.

יפורסם ברשומות

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	

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/08/11	6278	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	רג/1370 ✓
08/10/92	4047			רג/340/ג/3 ✓
15/07/07	5629			רג/מק/340/ג/1/3 ✓
05/08/08	5837			רג/מק/340/ג/2/3 ✓
16/02/06	5495			רג/15/340/ג ✓
29/04/04	5293	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית המאושרת.	כפיפות	רג/מק/340/ג/17 ✓
30/07/06	5561			רג/מק/340/ג/21/א ✓
17/12/12	6515			רג/מק/340/ג/21/ב
12/01/06	5480			רג/21/340/ג
20/02/07	5631			רג/28/340/ג
14/11/12	6496			רג/31/340/ג
14/03/02	5060			תמ"מ 1/5

משרד
התכנון
ועירייה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ארכוד אדריכלים בע"מ	28.10.2013		12		מחייב	הוראות התוכנית
		ארכוד אדריכלים בע"מ	22.10.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		ארכוד אדריכלים בע"מ	27.10.2013	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי

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.

מאשרת

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	צבי פיפשקוביץ	50578111				רח' אורי ניסן 6, רמת-גן ת.ד. 52406	03-5709446	054-3333095		zvikapie@walla.com	
	מנחם פיפשקוביץ	01241785				רח' המיתר 13, רמת-גן	03-5704280	054-3333162			
	אטלס מרים	0124177				רחבת האורן 4, קריית-אונו	03-5240433	054-4544134			

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• בעלים	צבי פיפשקוביץ	50578111				רח' אורי ניסן 6, רמת-גן ת.ד. 52406	03-5709446	054-3333095		zvikapie@walla.com
	מנחם פיפשקוביץ	01241785				רח' המיתר 13, רמת-גן	03-5704280	054-3333162		
	אטלס מרים	0124177				רחבת האורן 4, קריית-אונו	03-5240433	054-4544134		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	055492656	37367	ארכוד אדיכלים בע"מ	ח.פ. 512876 541	רח' מיזאן 23 א', ת"א 69018	03-6473128		03-6477392	info@arcodarchitects.com
• מודד	מודד	005989295	368	מ.ד.ב.א. מדידות בע"מ	ח.פ. 521708 116	רח' הברזל 3, תל אביב	03-6485999		03-6487272	medva@medva.co.il

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

שינוי קוי בנין במרתף לרחוב זבוטינסקי ולשדרות הילד מ 3 מ' לקו בנין 0 מ' , ללא שינוי בשטחי השירות התת קרקעיים מתכנית רג/1370.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קוי בנין במרתפים מתכנית רג/1370 בכפוף לאישור חברת נת"ע:
 לשדרות הילד – שינוי מקו בנין 3 מטר לקו בנין 0 מטר לכל אורך החזית.
 לרחוב ז'בוטינסקי – שינוי מקו בנין 3 מטר לקו בנין 0 מטר לאורך כל החזית.
 לאורך גבול המגרש עם חלקות 320,479,321 – קו בנין 0 מטר (ללא שינוי).
 ב. עדכון מסמכי התכנית בהתאם לשינוי בקוי הבנין – תשריט ונספח הבינוי.
 ג. שאר הוראות התכנית על פי הוראות תכנית רג/1370 ללא שינוי ובכלל זה שטחי השירות מתחת לקרקע.

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			3909	מ"ר	מגורים
	44			44	מס' יחיד	
	483			483	מ"ר	מסחר ותעסוקה

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. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

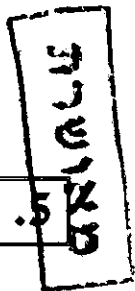
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים, מסחר ותעסוקה	1	תחנת רכבת קלה תת קרקעית
	2	✓
דרך		✓

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

שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה	4.1
	4.1.1
	הוראות
א. זכויות בניה:	א.
1. קווי הבניין למרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לגבולות המגרש: לשדרות הילד - שינוי מקו בנין 3 מטר לקו בנין 0 מטר לכל אורך החזית. לרחוב ז'בוטינסקי - שינוי מקו בנין 3 מטר לקו בנין 0 מטר לאורך כל החזית. לאורך גבול המגרש עם חלקות 320,479,321 - קו בנין 0 מטר (ללא שינוי). 2. שאר הנושאים ללא שינוי מהוראות תכנית רג/1370.	

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



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מגורים, מסחר ותעסוקה	1	966 מרבי	לפי תבע רג/1370													
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי						
דרך מאושרת	2	350 מרבי	לא רלוונטי													

*סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 5,796 מ"ר לפי תבע רג/1370 ללא שינוי.
 *סה"כ עד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת לפי תבע רג/1370 ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר

- א. תנאי למתן היתר הינו כפיפות התכנית להוראות תמ"מ 1/5 .
- ב. בהיתר הבניה יובטח כדלקמן:
1. הצגת פתרון הנדסי לתמיכה בכביש ובמבנים שמסביב לפרוייקט המתוכנן.
 2. לא תותר הכנסת מבני תמך זמניים ו/או קבועים לתוך תחום הקו הכחול (תחום התכנית) של הרק"ל לפי תמ"מ 1/5.
 3. לא תותר הקמת גדרות זמניות בתחום הקו הכחול (תחום התכנית) של הרק"ל לפי תמ"מ 1/5.
 4. יירשם כתנאי בהיתר כי על הקבלן המבצע לבצע ניטור למבנה והעביר את תוצאות הניטור לחברת נ.ת.ע.
 5. במידה והמרתפים יבנו לאחר ביצוע מנהרות/תחנת הקו האדום: תנאי למתן היתר הבניה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למבני התחנה, לאישור.
 6. במידה והמרתפים יבנו לפני מנהרות/תחנת הקו האדום: יובטח בהיתר שלא יינתן טופס 4 ללא אישור נ.ת.ע על קבלת תכניות As Made. בנוסף יובטח בתנאי ההיתר שנ.ת.ע תהא רשאית להצמיד למבנים מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות.
 7. במידה והמרתפים ומנהרות/תחנת הקו האדום יבנו באותו זמן: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע, כולל העברת תכניות הביצוע של הפרוייקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרוייקט, לפני תחילת הביצוע. ללא אישור נ.ת.ע, לא יינתן היתר בניה.

6.2. רק"ל- רכבת קלה


- א. סימון תוואי הרק"ל בתשריט ייעודי הקרקע מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (התכנית הגובלת).
- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נ.ת.ע בשלב תכנית ההיתר.
- ג. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת קרקעית".
- ד. יש לתאם עם חברת נ.ת.ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרוייקט.
- ה. יש לתאם לוי"ז להקמת הפרוייקט עם נ.ת.ע.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נ.ת.ע, לרבות לוחות הזמנים והסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרוייקט.

6.3. הוראות לניקוז משמר נגר

- א. התכנית כפופה לתכנית מתאר מקומית רג/מק/340/ג, 17, לתמ"א/34, על תיקוניה ולכל הוראות תכנית רג/1370.

מאושרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אשדר חברה לבניה בע"מ	50578111	צבי פיפשקוביץ	מגיש התוכנית בעלי עניין בקרקע
		אשדר חברה לבניה בע"מ	01241785	מנחם פיפשקוביץ	
		אשדר חברה לבניה בע"מ	0124177	מרים אטלס	
		אשדר חברה לבניה בע"מ 510609761			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ארכוד אדריכלים בע"מ 512876541	055492656	דורון פנחס	עורך התכנית