

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1500/א/1

שם תוכנית: תוספת שטחי שירות לחניה במגרש C

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת-גן

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מאושרת

| |
|-----------------|
| גרסה מס' 6 |
| תאריך 19.6.2014 |

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|---|--|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>ת.ב.ע מס' רג/1500/א/1 תכנית מוקדמת מס' רג/340 על ג'ח"ג רג/1500/א/1, רג/1500/א/1</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2012019 מיום 10/06/2012</p> <p>מס' 2012024 מיום 05/08/2012</p> <p>נותקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 793 מיום 24/12/2012</p> <p>בישיבתה מס' 1158 מיום 03/03/2014</p> <p>בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>18.6.14</p> | |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>אנשי צוות מאור נמרודי, עו"ד סגנית ראש העיר ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> | <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1500/א/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.3.2014 לאשר את תוכנית גילה אוקון יו"ר הועדה המחוזית 29.6.14</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

1947

4

RECEIVED
 THE SECRETARY OF THE
 DEPARTMENT OF THE INTERIOR
 BUREAU OF LAND MANAGEMENT
 WASHINGTON, D. C.

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ותוספת קומת מרתף עבור חניה, וזאת ללא תוספת של מקומות חניה לעומת התכנית שבתוקף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת שטחי שירות לחניה במגרש C

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רג/1500/א/1

מספר התוכנית

3.330 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

05/06/2014

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 מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן

קואורדינטה X 181,325
קואורדינטה Y 666,025

ממערב- נתיבי איילון צפון
ממזרח- דרך מנחם בגין
מצפון – שצ"פ הכלול בתכנית רג/1500
מדרום – מגרש B הכלול בתכנית רג/1500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רמת-גן רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת-גן יישוב

שכונה רחוב מספר בית 6 הבורסה מנחם בגין

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6207 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 927 | --- |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

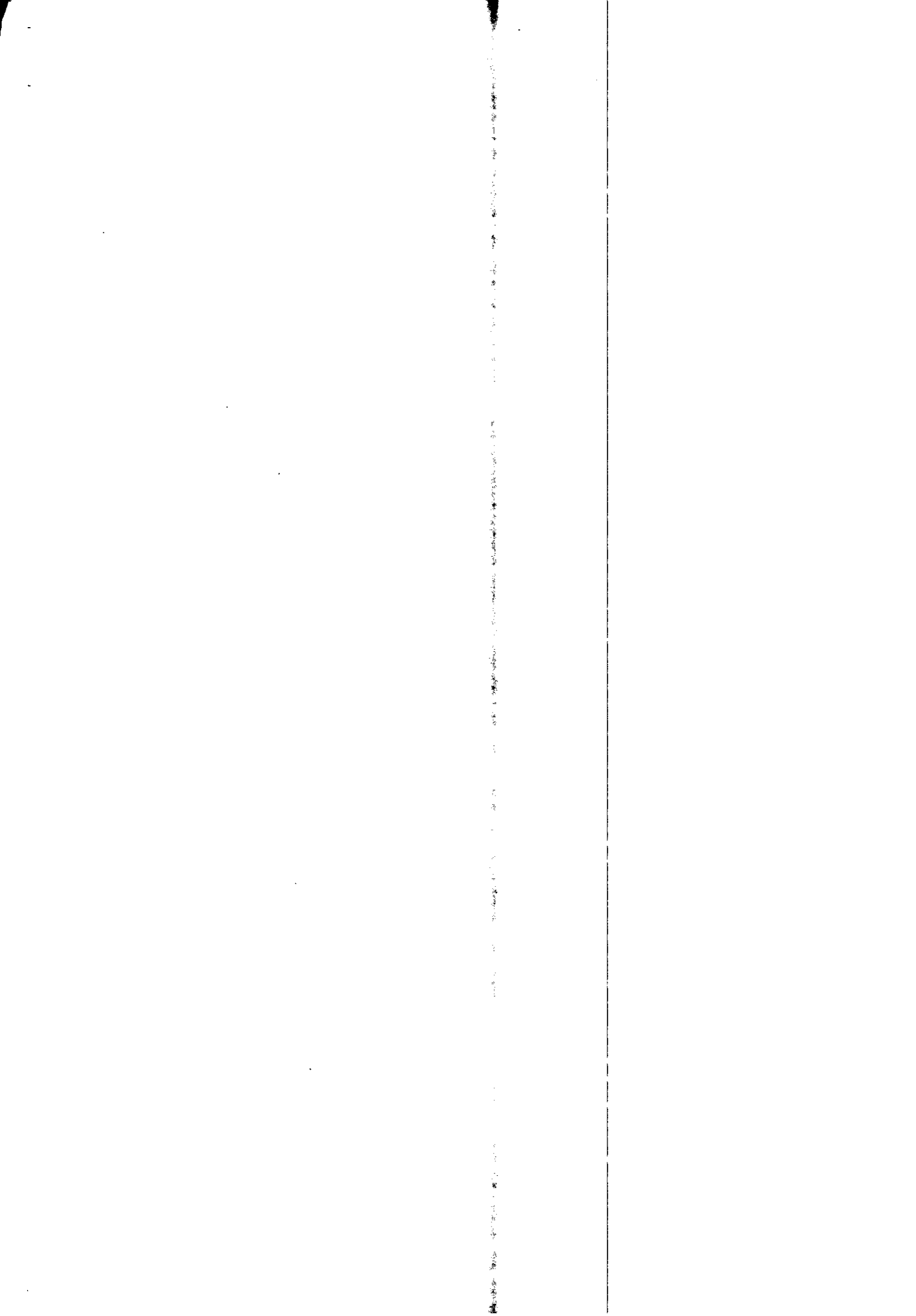
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-----------------------|
| C | רג/1500, רג/מק/1500/א |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ממערב- מרחב תכנון תל-אביב



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|----------|--------------------|--|---------|-----------------------------|
| 24.07.08 | 5835 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/1500/א' ממשיכות לחול | שינוי | רג/מק/1500/א |
| 2.8.06 | 5562 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/1500 ממשיכות לחול | שינוי | רג/1500 |
| 18.12.79 | 2591 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/340 ממשיכות לחול. | שינוי | רג/340 תכנית מתאר רמת-גן |
| 08.10.92 | 4047 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול. | שינוי | רג/מק/340/ג/3 מרתפים |
| 29.04.04 | 5293 | | | מק/מק/340/ג/17 |
| 16.06.04 | 5305 | | | מק/מק/340/ג/16 |
| 17.07.05 | | | | מק/מק/340/ג/1/16 |
| 18.08.10 | 6126 | | | רג/מק/340/ג/35 |
| | | | | |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית | ברעלי לויצקי | 05/06/14 | --- | 13 | --- | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | כסיף אדריכלים ובני ערים (1989) | 05/06/14 | 1 | --- | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | בע"מ | 05/06/14 | 1 | --- | 1:250 | מנחה | נספח תנועה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש / חלקה(י) | דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------|-------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 03-5600882 | | 03-5663103 | נחלת בנימין 75 תל-אביב | תאגיד | הילקרוסט חולדינג לימיטד | | | | |

1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-------------|----------------|--------------|
| | 03-5600882 | | 03-5663107 | נחלת בנימין 75 תל-אביב | | הילקרוסט חולדינג לימיטד | | ח.זרה 33727 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|----------------------------|---------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | 03-5600882 | | 03-5663107 | נחלת בנימין 75 תל-אביב | הילקרוסט חולדינג לימיטד | | | | |
| | | | 03-7632222 | רחוב מנחם בגין 125 תל-אביב | מדינת ישראל | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-----------------------|------------|--------|------------|---------------------|------------------|---|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| blk@blk-arc.co.il | 03-6123050 | | 03-6123040 | תובל 11, רמת-גן | תאגיד | ברעלי לויצקי כסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ (1989) | 484 | | | | אדריכל |
| MAZOR@MAZOR-SUR.CO.IL | 03-9673507 | | 03-9654095 | רזטשילד 102 ראשלי"צ | מורר מדידות בע"מ | | | | | | מורר |

מאוסרות

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 וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה, וזאת ללא תוספת של מקומות חניה לעומת התכנית שבתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת קומת מרתף שישיית מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. תוספת של עד 8,380 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת, מעבר ל- 11,600 מ"ר המאושרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.330 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------------------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 21,950 | | --- | 21,950 | מ"ר (שטח בניה עיקרי) | תעסוקה |

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (תעסוקה) |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ע"פ סעיף 4.1.1 בהוראות תכנית רג/מק/1500/א. |
| 4.1.2 | הוראות |
| | ע"פ סעיף 4.1.2 בהוראות תכנית רג/מק/1500/א. |
| 4.2 | שם ייעוד: זיקת הנאה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ע"פ סעיף 12.2 בהוראות תכנית רג/1500 וסעיף 4.2.1 בתכנית רג/מק/1500/א. |
| 4.2.2 | הוראות |
| | ע"פ סעיף 18 בהוראות תכנית רג/1500 וסעיף 4.2.2 בתכנית רג/מק/1500/א. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קווי בניה (מטר) | מספר קומות | | גובה אוכלוסי של המבנה (מטר) | הכסית תא (שטח) (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מס' תא שטח | יעוד | |
|-------------------|------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------|-------------|-----------|-----------------|------------|------|------------------------------|
| | מתחת לקומות | מעל לקומות | | | | מתחת לקומות | מחלת לקניסה | הקובעת | עיקרי שטחי בניה | | | עיקרי שטחי בניה |
| כמסומן בתשריט (1) | 6 קומות מרתף (2) | ק. כניסה+ 36 קומות+ 2 קומות טכניות (1) | 155.0 מ' מעל פני הים (1) | 85% (3) למרתפים 100% לקומות המסד 70% למגדל (1) | 1,547 | 51,530 | 19,980 | 9,600 (1) | 21,950 (1) | 3330 (1) | C | יעוד ע"פ תכנית מאושרת מאושרת |

הערות:

- (1) בהתאם לתכנית מס' רג/מק/1500/א.
- (2) ניתן יהיה להוסיף ע"פ תכנית זו קומות מרתף נוספות לצורך עמידה בתקן החניה.
- (3) ניתן לעשות את תכנית המרתפים בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34, סעיף 23.3.1.

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. ע"פ סעיף 6.1 בהוראות תכנית רג/מק/1500/א.

6.2 חניה

ע"פ סעיף 6.3 בהוראות תכנית רג/מק/1500/א.

6.3 חלחול

א. על שטח התכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34, לרבות ההוראות הנאות: "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 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".

ב. פתרון החלחול יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה ע"פ הוראות תכנית רג/340/ג/17, ככל שאינן סותרות את הוראות תמ"א 4/ב/34.

6.4 הוראות מיוחדות

לא יבוצעו כל עבודות הנדסיות, ובכלל זה עבודות תימוך וחיזוק דוגמת עוגני קרקע, אשר יחרגו מגבולות התכנית לתוך תחום הרצועה התחבורתית של האיילון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|--------|------------|
| מגיש התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | הילקרסט הולדינג לימיטד | | |
| | מספר תאגיד: | | |
| עורך התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלות (1989) בע"מ | | 12.06.2009 |
| | מספר תאגיד: | | |
| יזם בפועל | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | הילקרסט הולדינג לימיטד | | |
| | מספר תאגיד: | | |
| בעל עניין בקרקע | בעלים שונים | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: הילקרסט הולדינג לימיטד + מינהל מקרקעי ישראל | | |
| | מספר תאגיד: | | |