

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0822858

רג/1810-פינוי בינוי ברח' ארלוזורוב 11א, רמת גן

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2023

לאשר את התוכנית

10/03/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב ארלוזורוב 11 א', בסמוך לכיכר העצמאות (כופר הישוב) במפגש הרחובות ביאליק וארלוזורוב. במצב המאושר קיים מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל קומה מדרונית הכולל 28 יח"ד. התכנית מציעה פינוי המבנה הקיים ובמקומו הקמה של מבנה מגורים בן 17 קומות ברוטו הכולל 80 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1810-פינוי בינוי ברח' ארלוזורוב 11א, רמת גן
		מספר התכנית	506-0822858
1.2	שטח התכנית		1.171 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רמת גן

קואורדינאטה X

182533

קואורדינאטה Y

665131

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ארלוזורוב 11 א', בין חלקה 769 (ארלוזורוב 11) מצפון וחלקה 771 מדרום (השנים 10).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ארלוזורוב	11א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	מוסדר	חלק		770

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 11	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 11 בתחומה	4972			15/03/2001
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 בתחומה	5293			29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 בתחומה	5837	4254		05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג/ 33	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 33 בתחומה	5931	2935		16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג/ 38	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 בתחומה	6101	3573		24/06/2010
רג/ 340	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ 340 בתחומה	2591	659		27/12/1979
רג/ 340 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית רג/ 340 / ג בתחומה	2651			14/08/1980
רג/ 340 / ג/ 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רג/ 340 / ג/ 3 בתחומה	4047	55		08/10/1992
רג/ 340 / ג/ 3 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רג/ 340 / ג/ 3 / 1 בתחומה	5629	1623		15/02/2007
רג/ 340 / ג/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880		14/11/2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירון מגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון מגן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	53	21/02/2019	נועם מאיר נחמני	22: 32 15/01/2020	נספח סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/12/2023	ירון מגן	09: 36 15/12/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 200	1	05/01/2020	צבי שמשוביץ	22: 29 15/01/2020	סקר עצים בוגרים תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	1	19/01/2023	צבי שמשוביץ	13: 25 27/01/2023	סקר עצים בוגרים חוברת	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/12/2023	דן קשינסקי	09: 38 15/12/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/12/2022	מאיר ליברמן	14: 41 27/02/2023		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך דין	פרטי	עודד זגורי	45248	כוכב התחדשות עירונית בע"מ	נתיבות	בעלי מלאכה	7	03-5175714		dean@cinco-il.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כוכב התחדשות עירונית בע"מ	נתיבות	בעלי מלאכה	7	03-5175714		kohav.anegev@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון מגן	2205827	ירון מגן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	בן אביגדור	18	03-5279599	03-5080158	yaron@ym-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yahoo.com
איכות הסביבה	יועץ	נועם מאיר נחמני		קיימות ושפע בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	2	03-9172202	03-9172202	nachi@kayamutshafa.com
מהנדס תנועה	יועץ	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	159	03-6959771		ronitz@ardan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3			zvish212@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה בן 4 קומות ובו 28 יח"ד והקמת מגדל מגורים בן 17 קומות סה"כ (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) ו-80 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מיעוד ממגורים ג' למגורים ד'.

2. קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת מגדל מגורים בן 17 קומות וקומות מרתף, הכולל 80 יח"ד (תוספת של 52 יח"ד).

3. קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יח"ד קטנות, בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטחים עיקריים.

4. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

5. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,171	100
סה"כ	1,171	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,180.79	100
סה"כ	1,180.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

1. בקומות המרתף: חנייה ודרכי גישה, מחסנים עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נלווים, חדרי אופניים, חדר טרנספורמציה וכיו"ב.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, מועדון לשימוש הדיירים, שטחי שירות נלווים, חדרי אופניים וכיו"ב.
3. בקומת המגורים: מגורים, מתקנים טכניים, כיו"ב.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. שטח עיקרי ליחידה ממוצעת יהיה 83 מ"ר.
2. 20% ממספר יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי.
3. יותרו מחסנים דירתיים בקומות מתחת לקרקע בגודל של עד 6 מ"ר נטו.
4. מס' הקומות לא יעלה על 17 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.
5. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.2 מטר ברוטו.
6. גובה קומת לובי כניסה לא יעלה על 4.5 מטר.
7. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 3.2 מ'; גובה מעקות הגג הטכני לא יעלה מעבר ל-2 מ'.
8. לא יותרו קירות אטומים כלפי הבניין לשימור בחלקה 769 ברחוב בארלוזורוב 11.
9. תותר בניית מרתפים עד קו המגרש בכפוף לפתרון חלחול מי נגר כמפורט בסעיף 6.5.
10. עומק אדמה גננית לא יפחת מ-1.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד'	מגורים	1171	6720	3200	7000	80	68.3	58.9 (1)	17	6	4	4	4	4	1120	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. 80 מ"ר מסך השטחים העיקריים מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע ולשימוש זה בלבד. שטחים אלה לא יוצמדו לדירה ספציפית ויירשמו ע"ש בעלי הדירות כחלק מהחלק מהרכוש המשותף.
- ב. 20% ממספר יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר.
- ג. קווי בניין כמפורט בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הבינוי לא כולל את מעקה הגג הטכני, כמפורט בסעיף 7.א.4.1.2.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גז קרקע באישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. במקרה בו ימצאו גזי קרקע, ימוגן המבנה בהתאם למפרט המשרד להגנ"ס.
2. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית פיתוח למגרש.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה ליציבות המבנים הגובלים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לאופן פריצת הפתח למעבר רכבים.
5. בהיתר הבניה ייקבעו הסדרי כניסה ויציאה לרכבי עבודה לרבות הגבלת שעות ביום על מנת שתפקוד הרמפה המשמשת את דיירי ארלוזורוב 11 לא ייפגע.
6. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו מעל 60 מ' והקמת מנופים לעגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
7. היתר הבניה יכלול הנחיות לנושא אמצעים למזעור מטרדי רעש, זיהום אוויר, אבק וכיו"ב במהלך הפיתוח והבניה בכפוף לכל דין.

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

- א. תקן החניה לרכב יהיה 1:0.8 ויהיה התקן המקסימלי.
- ב. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויקבע בתקן מינימלי.
- ג. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, החנייה לדיירים תהיה בתחום המגרש בלבד.
- ד. יתאפשר פתרון של חניון רובוטי.

6.3**איכות הסביבה**

- חדרי השנאים יותקנו במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.

6.4**עתיקות**

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.5**ניהול מי נגר**

- תיוותר תכנית פנויה מכל בינוי לכל עומקה, על הקרקע ובתת הקרקע, לצורך החדרת מי נגר ונטיעות בשטח כולל שלא יפחת מ-15% משטח המגרש. בנוסף, בתחומי התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה.

6.6**סטיה ניכרת**

1. צירוף שטח המרפסות לשטח יחידות הדיור יהווה סטייה ניכרת.
2. חריגה ממספר הקומות המותר כפי המצוין בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת.

6.7**זיקת הנאה**

- השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" ברוחב של 3 מ' עבור מעבר לחלקה 732 בייעוד שב"צ, מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה ל-5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא ייצא היתר בניה בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.

