

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-1085653

רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן

תל-אביב

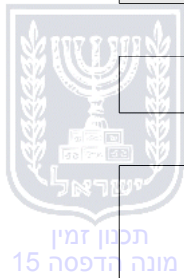
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005222808/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להתיר שימוש בעוגני קרקע זמניים על סוגיהם בכל רחבי העיר במהלך ביצוע עבודות דיפון וחפירה, מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רג/מק/340/ג/54 - תכנית העוגנים, רמת גן

506-1085653

**מספר התכנית**

16,393.310 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (19)

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 183812  
 קואורדינאטה Y 664231

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת גן - כל תחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

אור יהודה, בני ברק, גבעת שמואל, גבעתיים, קרית אונו, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 15

**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
<u>תתל/ 103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/ 70 / ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / ב. הוראות תכנית תתל/ 70 / ב תחולנה על תכנית זו.	8290	11849		16/06/2019
<u>תתל/ 33</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 33. הוראות תכנית תתל/ 33 תחולנה על תכנית זו.	7894	10110		29/07/2018
<u>תתל/ 70 / א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / א. הוראות תכנית תתל/ 70 / א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716		18/07/2017
<u>תמא/ 23 / א / 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תממ/ 5 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
<u>רג/ 340</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340. הוראות תכנית רג/ 340 תחולנה על תכנית זו.	2591	659		27/12/1979



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות עירית שרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות עירית שרת		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רות עירית שרת		פורום שרת 99 בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	5	03-5713331		rutish@forum msht.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
עוגנים	עוגנים בתכנית זו מוגדרים כעוגני קרקע זמניים על סוגיהם. העוגנים משמשים לתמיכה ונשיאת עומסי הקרקע המתקבלים מן הכוחות האופקיים בתת הקרקע עקב הפרשי הגבהים בזמן עבודות חפירה ודיפון.

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

לאפשר התקנת עוגנים זמניים במקרקעין גובלים במהלך עבודות דיפון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

בהתאם לסעיף 62א (א) (19) לחוק, המקנה לתכנית בסמכות מקומית אפשרות לקביעת הוראות לעניין זכות העברה כאמור בסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה. התכנית קובעת הנחיות לאופן הגשת הבקשה להקמת עוגנים, לתיאומים הנדרשים מול מחלקות העירייה וגורמים חיצוניים והאישורים הנדרשים כתנאי לקבלת היתר בניה לשימוש בעוגנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	16,393,310.5	100
סה"כ	16,393,310.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,310.5	100
סה"כ	16,393,310.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	על פי הקבוע בתכניות המאושרות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר ביסוס</b></p> <p>תותר התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם, לצורך ובמהלך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע מונח הדפסה 15 תכנון זמין</p> <p>הגובלת במגרש הנבנה.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים.</p> <p>2. בעל היתר בניה אחראי לנקיטת כל התנאים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית, למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות, פרטיות וציבוריות, לשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. תנאים כגון: מיקום, שיטת ביצוע, אופן השליפה, יציבות קיר דיפון, בקרת שקיעות כשהמבנה הגובל קרוב וכדומה.</p> <p>4. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 1 - פרק דרכים.</p> <p>5. התקנת עוגנים במגרשים הגובלים ו/או החופפים לתוואי הקו הסגול וקו המטרו M3 יהיו בהתאם להוראות התת"לים בהתאמה.</p> <p>6. במגרשים הגובלים עם תחנות תדלוק, לא תותר התקנת עוגנים כלפי מגרשי תחנות תדלוק קיימות.</p> <p>7. במגרשים הגובלים עם תחנות תדלוק שבתחום מסופי תחבורה ציבורית קיימים ומתוכננים, לא תותר התקנת עוגנים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי סף להגשת הבקשה :

1. הבקשה להיתר תכלול התייחסות מילולית במהות הבקשה, לכך שבמסגרת העבודות ייעשה שימוש בעוגנים. הבקשה להיתר תכלול תכנון הדיפון של המרתף המבוקש, בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורפו חתכים המציינים את אורך העוגן המבוקש להחדרה וסוג העוגן.
2. עוגנים הגובלים בשטחים ציבוריים יהיו עוגנים פולימריים.
3. הודעה לבעלי הזכויות במקרקעין בהם מבוקש להתקין עוגנים זמניים, תישלח על חשבון המבקש באופן המפורט בסעיף 36ב' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו 2016.

ב. תנאים בהליך הרישוי :

1. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות המיועדות להקמת העוגנים, ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. חתימה על כתב שיפוי לטובת עיריית רמת גן והוועדה המקומית, בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שליפתם.
3. אישור נת"ע-

3.1 לא יותר שימוש בעוגנים בתחום רצועת המתע"ן, כמשמעותה בתת"ל 70 א' ולרצועה לתכנון, כמשמעותה בתמ"א 4/א/23 (להלן: רצועות הרק"ל), אלא באישור ולאחר בדיקה של חברת נת"ע.

3.2 עוגנים בתחום התת"ל ו/או התמ"מ יתאפשרו בתיאום ואישור נת"ע, ויהיו מסוג עוגן פולימרי פריק, זמני וללא רכיבי פלדה משוכנים.

3.3 תנאי למתן היתר במגרשים הגובלים ו/או החופפים לקווי המטרו והרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע.

3.4 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו והרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע.

3.5 ככל שיתקבל אישור נת"ע לשימוש בעוגנים בתחום הרק"ל, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי התנאים שייקבעו על ידי נת"ע כגון חתימה על הסכם בין חברת נת"ע לזים אשר יסדיר את השימוש בעוגנים בתחום הרק"ל, לרבות הנושאים הבאים: שימוש בעוגנים זמניים ופולימריים, לוחות הזמנים להקמה ושליפת העוגנים מתחום הרצועה, ערבויות, מפרט העוגנים וכיו"ב, וכל תנאי אחר שייקבע על ידי נת"ע.

4. יש לבצע תיאום מול חב' תשתיות אנרגיה וחב' קו מוצרי דלק בע"מ בכל בקשה להתקנת עוגנים בלבד כלפי תחום רצועת הדלק "גלילות-אשדוד 6", במגרשים הגובלים עם רצועת הדלק.

5. יש לקבל אישור של משרד התחבורה או מי מטעמו, לשימוש בעוגנים בתחום פרויקטים למסופי תחבורה ציבורית.

6. התקנת עוגנים בשטח המוגדר כתחום עתיקות תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

ג. תנאים להתחלת עבודות :

1. מבקש היתר הבניה יפקיד בידי הועדה לפני תחילת עבודות הבניה העתק פוליסת ביטוח צד



**תנאים בהליך הרישוי**

**6.1**

שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו, בהתאם לדרישות הביטוח כפי שיפורטו בהסכם מול הקבלן/יזם.  
 2. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וניקוז וקבלת אישורה לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים.  
 3. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת העוגנים.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15