

מסמך א' - תקנות התוכנית

מוקדמת מס'.....  
8.7.2004

עיריית רמת גן  
מחוז תל אביב  
-5-07-2004  
מס' תכנ"ג - 12-0001

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מפורטת מס' רג/ 1275 .

שינוי לתוכניות מתאר רג/ 340, ג, רג/340/ג, 1, רג/340/ג, 3, רג/מק/340/ג, 6, רג/מק/340/ג, 9, רג/מק/340/ג, 11.

**מאשרת**

תאריך : 18.6.2001 - הגשה להערות מח' בנין עיר, רמת גן.  
28.8.2001 - עדכון לאחר דיון ואישור ועדה מקומית ר"ג.  
14.2.2002 - עדכון להערות מח' בנין עיר. רמת גן.  
17.3.2002 - עדכון להערות מח' בנין עיר. רמת גן.  
16.8.2002 - עדכון הערות ועדה מחוזית מיום 5.6.02.  
20.2.2003 - עדכון הערות ועדה מכינה מיום 29.12.02.  
23.7.2003 - עדכון ועדה מחוזית להפקדה.  
1.1.2004  
30.6.2004 - עדכון הערות נ.ת.ע.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

**תוכנית מתאר מפורטת מס' רג/ 1275**

שינוי לתכניות מתאר רג/ 340, רג/ 340/ג, רג/ 340/ג, 1, רג/ 340/ג, 3, רג/מק/340/ג, 6, רג/מק/340/ג, 9, רג/מק/340/ג, 11.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רג/ 1275 שינוי לתוכניות מתאר רג/ 340, רג/ 340/ג, רג/ 340/ג, 1, רג/מק/340/ג, 3, רג/מק/340/ג, 6, רג/מק/340/ג, 9, רג/מק/340/ג, 11.

2. מקום התכנית :

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב יפו.

עיר : רמת-גן.

גוש : 6125

חלקה : 201, 2 ח'

רחובות : זיבוטינסקי, שדרות התמרים.

3. שטח התכנית : כ - 1.657 דונם

4. תחולת התכנית : התכנית חלה על השטח בתשריט התחום בקו בצבע כחול כהה.

5. גבולות התכנית :

צפון : רח' זיבוטינסקי .

מזרח : חלקות 736, 741. בגוש 6125.

דרום : חלקות 518, 517, 293. בגוש 6125.

מערב : חלקות : 2, 681, בגוש 6125 שדי התמרים.

6. מסמכי התכנית :

מסמך אי-5 דפי הוראות התכנית להלן "תקנון".

מסמך בי- תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1:1250 הכולל: תרשים סביבה, תשריט מצב

קיים ומצב מוצע ערוך בקני"מ 1:250, בינוי מנחה בקני"מ 1:250, להלן "התשריט".

7. בעלי הקרקע : "אשד-איגרא" אגודה שיתופית בע"מ.

רח' זיבוטינסקי 132 רמת-גן.

ועיריית רמת-גן.

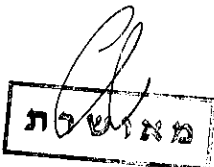
8. היוזם ומגיש התכנית : "אשד-איגרא" אגודה שיתופית בע"מ.

רח' זיבוטינסקי 132 רמת-גן.

לידי מהנדס משה בוגומילסקי

רח' יגאל אלון 120 תל אביב.

טל. - 6960301 פקס. 6960337

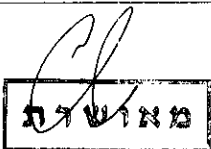


9. עורך התכנית : שפיזמן שסל - אדריכלים  
 רח' יוסף ספיר 5 רמת - גן  
 טל - 5340584. פקס - 5353514 נייד. 052-451148

10. מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי א' לאזור מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה ודרך מוצעת, כמסומן ב"תשריט".
2. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ותנאים למתן היתר לאיזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה.
3. קביעת 40 יחידות דיור, בבניין בן קומת מבואה כפולה, 16 קומות מגורים וקומת גג טכני, מעל שני מרתפי חניה.
4. שינוי שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
5. שינוי בקווי בנין.
11. טבלת זכויות בניה :

מצב קיים (לפי תוכניות בתוקף)								גוש	
קווי בנין (מי)	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר / %	שטח החלקה במ"ר	יעוד		מס' חלקה
			מתחת הקרקע	מעל הקרקע					
קדמי צפי - 0 קדמי מעי - 4 קדמי דרי - 5 צדדי - 4	6 כולל ק"ק מסחרית		לפי היקף חבית וגודל הקומה המסחרית		180% +5%, +6%	1237	מסחרי א'	201	
<b>מצב מוצע</b>									
קווי בנין	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר / %	שטח המגרש	יעוד	מס' מגרש	
			מתחת הקרקע	מעל הקרקע					
קדמי צפי 13.5 (כמסומן בתשריט) קדמי מעי 4,2 וכססון (בתשריט) קדמי דרי - 8 צדדי - 4	תת קרקעי - 2 לובי כניסה - 2  מגורים - 16 גג טכני - 1	40	2,474	1855	3,711  300% (מתוך 1237)	880	אזור מגורים מיוחד	1	
						219	שפ"פ		
						138	דרך		
						1237	סה"כ		



## 12. הוראות התכנית :

- 12.1 אזור מגורים מיוחד מסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה.  
 באזור זה יותרו התכליות הבאות :
1. במרתפים - חניה, מתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים וכו'.
  2. בקומות הקרקע - מבואת כניסה, דירות מגורים, מועדון לשימוש הדיירים (אשר ירשם ע"ש הדיירים), חדר עגלות, מתקנים טכניים, תברואתיים והנדסיים, פיתוח סביבתי, משרד ו/או דירת אחראי אחזקה.
  3. בקומות - מבואה קומתית, דירות מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים, מחסן קומתי מוצמד לגרעין.
  4. בקומת גג - מתקנים טכניים והנדסיים.
- 12.2 זכויות בניה: סה"כ 18 קומות - קומת מבואה בגובה כפול (עד 6 מ' נטו), 16 קומות מגורים, קומת גג טכני מעל שני מרתפי חניה. (לא יותרו חדרים על הגג).  
 סה"כ שטח עיקרי - 3,711 מ"ר.  
 סה"כ שטח שרות מעל הקרקע - 1,855 מ"ר.  
 סה"כ שטח שרות מתחת לקרקע - 2,474 מ"ר.  
 סה"כ 40 יח"ד.  
 שטח דירה עיקרי מינימלי 55 מ"ר
- 12.3 קווי בניין: מעל הקרקע - כמסומן בתשריט.  
 במרתף - קווי בניין בגבולות החלקה, בתאום תשתיות עירוניות ונת"ע.  
 קו בניין צפוני במרתף, לא יחרוג מגבול זכות הדרך כמסומן בתוכנית-רח' ז'בוטינסקי- בתאום תשתיות עירוניות ונת"ע.
- 12.4 שטח פרטי עם זיקת הנאה לחולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה עם קווים ירוקים אלכסוניים.  
 פיתוח השפ"פ יהיה במפלס הרחוב ולא תותר גדר הפרדה בין השפ"פ ובין המדרכה.
- 12.5 הנחיות לגבי חניה ומרתפים:
1. תקן החניה בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
  2. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
  3. מעל תקרת המרתף תהיה שכבת אדמה גננית בגובה שלא יפחת מ 1-1.5 מ'. מפלס הקרקע לאחר פיתוח מעל תקרת המרתף יהיה בגובה הדרך והמגרשים הגובלים בכל עברי המגרש.
  4. מיקום הכניסה והיציאה לחניה התת קרקעית תהיה ע"פי המסומן בתשריט.
- 12.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי:
1. גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון : אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגרי קוורץ, לוחות מתכת ואלומיניום.
  2. התכנית תכלול פתרון להסתרת כביסה, שילוב מתקני מיזוג אויר, אנטנות, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולות.
  3. מיקום המזגנים יקבע כך שפליטת רעש, אויר חם, ו/או מי ניקוז, לא יפריעו לציבור. המזגנים יהיו מוסתרים מעיני הציבור.

12.7 קביעת הוראות לפיתוח שטח:

1. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, פתרונות לעצירת וסילוק אשפה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.
2. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה, לרבות מים חמים וקרים, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

12.8 תנאים למתן היתר בנייה:

1. תנאי להיתר בניה- אישור מהנדס העיר לתכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום התכנית.
2. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו רג/1275.
3. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת כאמור.
4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה, בשלב תוכניות ההיתר.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

12.9 קביעת הנחיות סביבתיות:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה:
  - א. פתרונות למניעת מטרדי רעש.
  - ב. נקודות פליטת אוורור חניון.
2. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה הגשת התכנית לאישור נתייע.

12.10 מבנים להריסה:

1. מבנה המסומן בקו מתאר צהוב מקווקו, הינו מבנה המיועד להריסה.
2. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

13. כפיפות התכנית:

- בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות או מפורטות החלות על שטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. הוצאות התכנית:

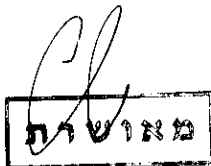
הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

15. הוראות רישום התכנית:

- א. בחלקה ארעית 1, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט באות A (כיכר עירונית) בשטח 219 מ"ר.
- ב. בחלקה ארעית 1, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור, להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט באות B (מדרכה, פיתוח) בשטח 113 מ"ר.
- ג. חלקה ארעית 2 תרשם ע"ש עיריית רמת גן ע"פ הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 לדרך.

16. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מרחב 12-12-7  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 אישור תכנית מסי 12.42/67  
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
12.12.03 החל מיום  
 יו"ר הועדה המקומית

*[Handwritten scribble]*

חתימות

חתימת בעלי הקרקע

~~התמיכה של חברי אגודת  
 המגורים שהתקיימה בניה~~

חתימת היוזם ומגיש התכנית

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מסי 1275/67  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 גינה אורון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית  
9.8.06 *[Signature]*

~~התמיכה של חברי אגודת  
 המגורים שהתקיימה בניה~~

חתימת המתכנן

**שפיוזמן שסל**  
**אדריכלים**

רח' יוסף טייב 57 ג' 52622  
 טל. 5353514 / פקס 5340584

~~משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 אישור תכנית מסי 1275/67  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 שמואל לסקר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית  
19.7.04 *[Signature]*~~