

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג / 1331 א

רחוב ארניה פינת רש"י

גרסה מס' 10  
תאריך 4.9.11

**מאושרת**

מחוז - תל אביב  
מרחב תכנון מקומי - רמת גן  
סוג תוכנית - מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ג. מס' ר"ג 1331/א תוכנית כושר/רמת מס' B40/א על תנ"כ</p> <p>בחזו"אם להחליטת הועדה בישיבותיה מיום 12/9/10 מיום 26/10/09 מיום 75/1 מיום 16/10/09 מיום 1074/1 מיום</p> <p>אישור 1.9.11 (תאריך)</p>	
--	--

ב-17 משה  
העיר  
ועדת המשנה לתכנון ובניה

	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1331/א/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה 14.2.08 ביום 4.7.08 לאשר את התכנית. גיטה אורון יו"ר הועדה המחוזית 5.9.11</p>
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות ארניה ורש"י ברמת גן, ומאפשרת התחדשות עירונית והרחבה של רחוב רש"י, לאחר שבמשך שנים ארוכות לא ניתן היה להשלים את ביצוע ההפקעה ולבצע את ההרחבה של רחוב רש"י לכל אורכו.

נפח הבנייה בתחום התוכנית נקבע בהתחשב במאפיינים הייחודיים למקרקעין שבתחום התוכנית, היותו של המגרש מגרש פינתי, גובה הבנייה בסביבת התוכנית, הטופוגרפיה היחודית למגרש זה, מיקומו של המגרש במרכז העיר, היקף ההפקעה, הצורך לאחד שני מגרשים על מנת לבצע את ההפקעה, והפינויים הנדרשים על מנת להשלים את הבניה ואת ביצוע התוכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

רחוב ארניה פינת רש"י

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

ר"ג / 1331 / א'

מספר התוכנית

805 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

• לתוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28.04.2011

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

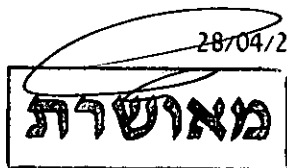
• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

28/04/2011

עמוד 3 מתוך 14



**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 182,950  
קואורדינטה Y 666,625

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב רמת גן

שכונה רחוב מספר בית  
ארניה 1,3

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	• מוסדר	• חלק מהגוש	99, 98	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

28/04/2011

עמוד 4 מתוך 14



## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג / 340	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	2591	27.12.1979
רג / 340 / ג	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	2651	14.08.1980
רג / 340 / ג / 1	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	3181	29.03.1985
רג / 340 / ג / 1 / 3	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5629	15.02.2007
רג/מק/340/ג/17	• בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 שיחולו על תכנית זו	5293	29.04.2004
רג/340/ג/19	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5462	27.11.2005
רג/340/ג/21	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5480	12.01.2006
רג/340/ג/26	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5628	13.02.2007
רג/340/ג/28	• שינוי	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5631	20.02.2007

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.  
כל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות הנ"ל ממשיכות לחול.

28/04/2011

עמוד 5 מתוך 14

מאושרת

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק פרנס א. גבירצמן מתכננים בע"מ	15.03.2011		14	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יצחק פרנס א. גבירצמן מתכננים בע"מ	15.03.2011	1		1 : 250	מחייב	תשריטת התוכנית
		יצחק פרנס א. גבירצמן מתכננים בע"מ	15.03.2011	1		1 : 250	מנחה. מחייב בכל הנוגע למספר הקומות, גובה הקומות וגובה הבניין.	נספח בינוי
		רחמים שריים	7.3.2011		10		מחייב	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת פעלים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרות

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן						

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				ארניה 1 רמת גן				55245682	רון עמי לרנטל			• בעלים
			03-7912800	מנחם בגין 52 ת"א				05705113	יובל גלאון			• בעלים
			03-7912800	מנחם בגין 52 ת"א				057320582	רון צין			• בעלים
				ארניה 3 רמת גן				5200678	נדיר שלמה			• בעלים
				ארניה 3 רמת גן				2704238	נדיר שולמית			• בעלים
			03-7912800	מנחם בגין 52 ת"א				0128360	קולר מרגלית			• בעלים
			03-7912800	מנחם בגין 52 ת"א				1283590	קליינר מרים			• בעלים
			03-7912800	מנחם בגין 52 ת"א				1283610	הונגי אריה שמואל			• בעלים

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
itzik@gwircman.com	03-7521264	050-4400844	03-7526666	ביאליק 164 רמת גן	51084939	אגבירצמן מתכננים בע"מ		056023955	31946	יצחק פרנס	אדריכל	• עורך ראשי
	03-6197145		03-6167030	בן גוריון 1 בני ברק		ר.שריים שמאות והנדסה אורחית בע"מ			192	רחמים שריים	מהנדס	• שמאי
			03-6293214	תל אביב מאז"ה 1		איחוד המודדים בע"מ			276	שאויל חפץ		• מודד

**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**

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות בניה להקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומעל 2 קומות מרתף, סה"כ 34 יח"ד.
4. שינוי קו בניין לרחוב ארניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות בניה למבנה מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג. וכן גג לחדרים טכניים, מעל קומת קרקע בגובה 4.50 מ' למסחר ומעל מרתפים כדלהלן:
  1. סה"כ שטחים עקריים 2356 מ"ר למגורים + 100 מ"ר למסחר.
  2. סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה 1920 מ"ר.
  3. סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה 1265 מ"ר
  4. סה"כ עד 34 יח"ד
4. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.805 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2356	+ 1143	1213	מ"ר	מגורים
		34	+ 23	11	מס' יח"ד	
		100	0	100	מ"ר	מסחר
		2456			מ"ר	סה"כ

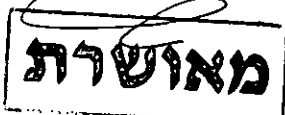
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	101	
דרך	201	

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.

28/04/2011

עמוד 9 מתוך 14



**מאושרת**

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>ב.</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

על המגרש ניתן יהיה לבנות בניין למגורים כדלקמן:

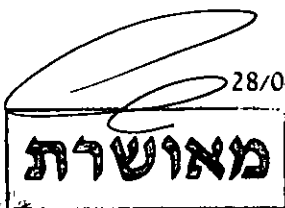
- 1 בניין מגורים בן 8 קומות טיפוסיות + חדרים על הגג או דירות גג + קומה טכנית, מעל קומת קרקע למסחר בגובה של 4.50 מ'. ומעל ל - 2 מרתפים שטח ממוצע ליח"ד יהיה 75 מ"ר.
- 2 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 3 גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.20 מ' וכל שינוי בגובה הקומה יהווה סטיה ניכרת.
- 4 השטח למסחר יהיה לכיוון רחוב רש"י.
- 5 מפלס הכניסה של קומת המסחר ייקבע על פי מפלס הרחוב שבפינת הרחובות רש"י וארניה.
- 6 ניתן להבליט את הבניין לכיוון רח' רש"י, עד 2.00 מ' בתאום עם הבלטת הבניין בחלקה 308
- 7 ניתן להבליט את הבניין לכיוון רח' ארניה, עד 2.00 מ' בתאום עם הבלטת הבניין בחלקה 493.
- 8 ניתן להקים 2 קומות מרתף על כל שטח המגרש לצורכי חנייה מחסנים ושרות בלבד, ובתנאי עמידה בתכנית מקור רג/מק/ 340 / ג / 17, משמרת מים.
- 9 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
- 10 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת מים כגון בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 11 כל סטיה ממספר הקומות, מהגובה המירבי, מגובה הקומות ומקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>ע"פ תכנית המתאר רג/340 על שינוייה</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	

)

28/04/2011

עמוד 10 מתוך 14



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צווי ימני	צווי צידי-שמאלי	קווי קדמי	קווי ארניה	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה אבסולוטי (מטר)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד משטח תא השטח	תכנית בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה סה"כ	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
3	3	4	0	2	2	63.00	57.5	34	70%	953	5641	1265	1920	2456	592	I	מגורים ומסחר
															213	II	
															805		

זכויות הבניה כוללת מחסנים דירתיים ותכנית רג/340 / ג15 לא תחול על תכנית זו.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בלבד
2. מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

1. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה
2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה כולל המדרכה, אשר יכלול פירוט גינון, ריצוף, ריהוט חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס העיר ובאישורו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס העיר.
4. בעת הוצאת היתר בנייה העירייה תגבה הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ע"פ חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקרקע.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם לתכנית האב, שאושרה על ידי הועדה המחוזית.

**6.3 עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא ייתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.4 חלוקה ורישום**

1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הראשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר או חפץ.

**6.5 סטייה ניכרת**

1. כל תוספת יח"ד ו/או סטייה ממספר הקומות ו/או מהגובה המירבי ו/או מגובה הקומות ו/או מקווי הבניין, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.6 השבחה**  
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.7 פסולת בניין**  
 כאמור בסעיף 6.2 לעיל, לפני מתן היתר בנייה יאושר מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לתכנית האב לעניין זה שאושרה בוועדה המחוזית.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

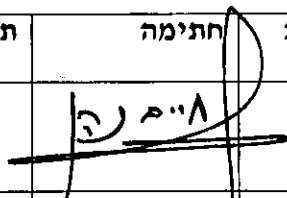
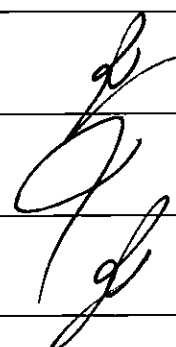
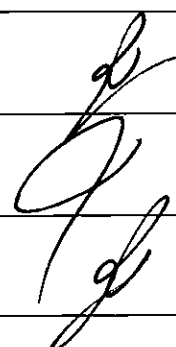
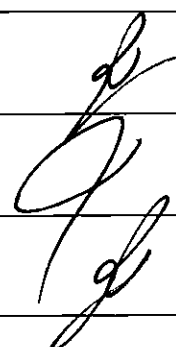
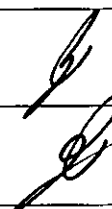
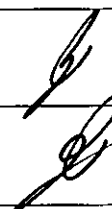
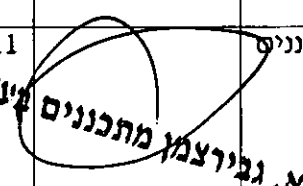
זמן ביצוע התכנית יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף

05/09/2011

עמוד 13 מתוך 14

  
**מאשרת**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.9.11		עיריית רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן	מגיש התוכנית
		עיריית רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן	יזם בפועל
28.4.2011			01283610	הוניג אריה שמואל	בעלי עניין בקרקע
28.4.2011			05705113	יובל גלאון	בעלי עניין בקרקע
28.4.2011			057320582	רון צין	בעלי עניין בקרקע
			05200678	נדיר שלמה	בעלי עניין בקרקע
			02704238	נדיר שולמית	בעלי עניין בקרקע
28.4.2011			1283590	קליינר מרים	בעלי עניין בקרקע
28.4.2011			0128360	קולר מרגלית	בעלי עניין בקרקע
			55245682	רון עמי לרנטל	בעלי עניין בקרקע
15.3.11	 א. גבירצמן מתכננים בע"מ	א. גבירצמן מתכננים בע"מ	056023955	יצחק פרנס	עורך התכנית

28/04/2011

עמוד 14 מתוך 14

מאושרת