

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0135400

רג/מק/1637 - שינוי קווי בניין - רחוב שז"ר 17 רמת גן

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
אישור תכנית מס' רג/מק/1637	
מכח סעיף 108 (ג) לחוק	
מבנה מאור-קמרודי, ע"ד	אניגית מאור-506-0135400
סגנית ראש העיר	
ממונה מחוז	מהנדס העיר
תל-אביב	8.11.15

## דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית ברחוב שז"ר 17 גוש 6179 חלקה 155, בוצעו במהלך השנים חריגות בנייה. התכנית משנה את קווי הבניין בהיקף המבנה בהתאם לבנייה הקיימת, זאת ללא הגדלה של זכויות הבנייה. כמו כן, מסדירה התכנית קווי בניין לשם בניית בריכת שחייה בחלקה הצפוני של התכנית, תוך הריסת הבריכה הקיימת בחלקה המזרחי של התכנית, אשר נבנתה בחריגה מגבולות המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/ מק/ 1637 - שינוי קווי בניין - רחוב שז"ר 17 רמת גן
		מספר התכנית	506-0135400
1.2	שטח התכנית		0.641 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		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

קואורדינטה X 184373

קואורדינטה Y 662521

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב שז"ר 7, גוש 6179 חלקה 150  
 מדרום - רחוב שז"ר 19, גוש 6179 חלקה 156  
 ממערב - רחוב שז"ר 15, גוש 6179 חלקה 154 וקצה רחוב שז"ר (דרך ללא מוצא)  
 ממזרח - שצ"פ בסוללת הגינון הניצב לצד כביש גהה (כביש מספר 4).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	שז"ר	17	
שכונה	שיכון הצנחנים		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6179	מוסדר	חלק	155	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14/08/1980		2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. 1. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. 15. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. 21. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. 3. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/3
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. 31. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340 ג 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/31

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2012	971	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/36. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/340/ג/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/36
25/03/1982	1407	2797	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית רג/821 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רג/821 מוסיפות לחול.	שינוי	רג/821
30/01/1997		4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/10. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/10
01/10/1998		4686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/12. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/מק/340/ג/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/12
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/17
27/11/2005	605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/19
13/02/2007	1583	5628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/26. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/מק/340/ג/26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/26

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 .2. הוראות תכנית הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עינב קוה-יאיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			עינב קוה-יאיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		17/09/2015	עינב קוה-יאיר		17/09/2015	גליון: 1	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
	פרטי	ציפורה נבו			רמת גן	שז"ר	17	03-6745585	03-6779786	sharon.mintz1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציפורה נבו			רמת גן	שז"ר	17	03-6745585	03-6779786	sharon.mintz1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6707411	08-9986120	
חוכר	ציפורה נבו			רמת גן	שז"ר	17	03-6745585	03-6779786	sharon.mintz1@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einavk@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שאול חורש	260		רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@gmail.com

## 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

1. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית על פי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת הוראות לבניית בריכת שחייה וחדר מכונות, על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מקומי מ-4 מ' ל-2.3 מ', על פי המצויין בתשריט.
2. שינוי קו בניין צידי דרומי מקומי מ-4 מ' ל-1 מ' ול-1.9 מ' על פי המצויין בתשריט.
3. שינוי קו בניין צידי צפוני מקומי מ-4 מ' ל-1 מ' על פי המצויין בתשריט, לצרכי הקמת בריכת שחייה.
4. שינוי קו בניין אחורי מקומי מ-8 מ' ל-0.0 ול-4.2 מ' על פי המצויין בתשריט.
5. הוראת התכלות - במקרה בו ייהרס המבנה, תתכלה התכנית וקווי הבניין יחזרו למצבם הקודם, דהיינו 4 מטר לחזית ולצדדים ו-8 מטר לאחור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		0.641	
הערות	סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית
			מאושר*	למצב המאושר *	מפורט מתארי
	מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1	1
	מגורים (מ"ר)	מ"ר	220.6	220.6	220.6

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
155	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
155	מגורים א'

סימון בתשריט בלוק עץ/עצים לשימור

#### 3.2 טבלת שטחים

		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	
100	640.96	מגורים א' מיוחד	
100	640.96	סה"כ	
		מצב מוצע	
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	640.96	מגורים א'	
100	640.96	סה"כ	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
על פי תכנית תקפות במקום רג/ 821 ורג/ 340 על כל תיקוניה. השימושים הרלוונטים הם אלה המיוחסים ליעוד מגורים א' 1.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
על פי תכניות תקפות במקום רג/ 821 ורג/ 340 על כל תיקוניה.	
<b>קווי בנין</b>	<b>ב</b>
<p>א. קו בניין קדמי יהיה 4 מ', וחלק ממנו יהיה 2.3 מ', על פי המצויין בתשריט.</p> <p>ב. קו בניין צידי דרומי יהיה 4 מ', וחלק ממנו יהיה 1 מ' ו-1.9 מ', על פי המצויין בתשריט.</p> <p>ג. קו בניין צידי צפוני יהיה 4 מ', ובחלקו יהיה 1 מ' לצרכי הקמת בריכת שחייה וחדר המכונות הצמוד אליה בלבד, על פי המצויין בתשריט.</p> <p>ד. קו בניין אחורי יהיה 8 מ', חלק ממנו יהיה 4.2 מ' וחלק ממנו יהיה 0.0, על פי המצויין בתשריט.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(2)	(3)	(4)
מגורים א'	155	641										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין דרומי כמצויין בתשריט.
- (2) קו בניין צפוני כמצויין בתשריט.
- (3) קו בניין מזרחי כמצויין בתשריט.
- (4) קו בניין מערבי כמצויין בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

מפלס הכניסה אל המבנה יהיה במפלס הרחוב.

### 6.2 קווי בנין

במקרה של הריסה ובנייה מחדש ישובו קווי הבניין למצב הקודם לאישור התכנית. כל שינוי נוסף בקווי הבניין יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

### 6.3 חניה

א. החנייה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.  
ב. תותר כניסה אחת לחנייה בתחום המגרש.

### 6.4 ניהול מי נגר

בתחום המגרש יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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 (חצץ, חלוקים וכד').

### 6.5 שמירה על עצים בוגרים

תנאים למתן היתר:

1. הגשת תצהיר "שימור עצים".
2. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה).

### 6.6 תנאים למתן היתרי בניה

- א. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס העיר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה לתכנית - החזרת השצי"פ למצבו הקודם כסוללה מגוננת על חשבון יזמי התכנית.
- ג. הסדרת השימוש ביחידת הדיור הנוספת, או הפסקת השימוש בה.
- ד. הסדרת החניה בתחום המגרש.

### 6.7 תשתיות

- א. רשתות תשתית ציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, גז, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיות וביצוען יהיה בהנחיית מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
- ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ג. יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש.

### 6.8 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

### 6.9 הנחיות מיוחדות

- א. ההוראות להקמת בריכת השחייה ייקבעו על פי הנחיות תקנות התכנון והבנייה לנושא.
- ב. חדר המכונות לבריכה יוקם בתת-הקרקע.
- ג. תנאי להיתר בנייה לבריכה ולחדר מכונות לבריכה יהיה אישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

במקרה בו ייהרס המבנה, תתכלה התכנית וקווי הבניין יחזרו למצבם הקודם, דהיינו 4 מטר לחזית ולצדדים ו- 8 מטר לאחור.



## 8. חתימות

<b>שם:</b> מגיש התכנית ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> מגיש	<b>שם:</b> ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b> 23.10.15 חתימה:
<b>שם:</b> ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> מגיש	<b>שם:</b> ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b> 23.10.15 חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 111	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b> ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>שם:</b> ציפורה נבו שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> עורך התכנית עינב קוה-יאיר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> עינב קוה-יאיר שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b> חתימה:

עינב קוה-יאיר  
טל/פקס 03-9030793  
נייד 052-4567145  
eiriavk@netvision.net.i