

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0186262

רג/1124-ג-בניין מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברח' שועלי שמשון 9 ו-13

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

גרסה מס' 7
תאריך 2.6.2016

אישורים

506-0186262

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן
ת.ב.ע מס' רג/1124 תכנית מוקדמת
מס' רג/1124 א
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2013004 מיום 3.2.13
מס' 2015031 מיום 29.11.15
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזת בישיבתה מס' 819 מיום 2.2.15
בישיבתה מס' 117 מיום 28.12.15
מיום
אג"מ ת"ת רג' רמת-גן
מהנדסת העיר
צוהר ד"ר העניינות - ג' יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה
סגנית ד"ר העניינות
תאריך 1.6.16

מצאושרת

5.6.16

י:הל התכנון - מחוז תל-אביב
התכנון והבניה, תשכ"ה
תכנית מס' 506-0186262
י:ה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.12.2015 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
י:הל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בהמשך לתוכנית רג/1124/א. מטרת התכנית לשנות את יעוד הקרקע ולהשוות לזכויות של התכנית רג/1124/א המאושרת לבניית בניין מגורים בן 6 קומות מעל דירת קרקע ומרתף חניה ודירה בקומת גג בגוש 6158 חלקה 909, בנוסף שינוי יעוד חלקה 911 מחניון למבנים ומוסדות ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 רג/1124-ג-בנין מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברח' שועלי שמשון 9 ו-13

מספר התכנית 506-0186262

1.2 שטח התכנית 1.266 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

183450 קואורדינאטה X

665125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון-חלקה 900,901,902
מדרום-רח' שועלי שמשון וחלקות 906,907,908
ממזרח-חלקות 905,904
ממערב-חלקה 912

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	שועלי שמשון	13	
רמת גן	שועלי שמשון	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	909, 911	906-908, 910, 1558

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

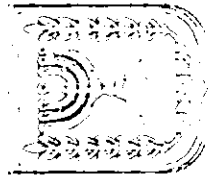
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015
רג/1124 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1124 א ממשיכות לחול.	5627	1544	07/02/2007
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות להוראות תכנית זו עדיפה תכנית זו.	2591		27/12/1979
רג/340 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג ממשיכות לחול.	2651		14/08/1980
רג/340 ג/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ג/1 ממשיכות לחול.	3181		29/03/1985
רג/340 ג/15	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/15. הוראות תכנית רג/340 ג/15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/340 ג/21	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/21. הוראות תכנית רג/340 ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/340 ג/3	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/3. הוראות תכנית רג/340 ג/3 תחולנה על תכנית זו.	4047	55	08/10/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/1/3	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1/3. הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623	15/02/2007
רג/מק/340/ג/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 ממשיכות לחול.	4486		30/01/1997
רג/מק/340/ג/12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/12 ממשיכות לחול.	4686		01/10/1998
רג/מק/340/ג/17	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 ממשיכות לחול.	5462	605	27/11/2005
רג/מק/340/ג/21/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב ממשיכות לחול.	6515	1601	17/12/2012
רג/מק/340/ג/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/26 ממשיכות לחול.	5628	1583	13/02/2007

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				לאון אושקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאון אושקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/03/2016	לאון אושקי	27/03/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/03/2016	לאון אושקי	27/03/2016	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515		03-6753392	
	פרטי			נ.ש. בנייני בשן	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750		03-5796750	

1.8.2 יזם

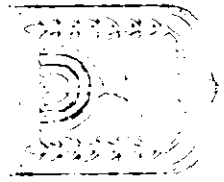
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	
פרטי			נ.ש. בנייני בשן	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5796750	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	
בעלים	אלמלך הרשנבוים			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	
בעלים	יצחק יסקולקה			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	
בעלים	מרדכי לוביץ			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	
בעלים	מרים לוביץ			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	
בעלים	ציפורה סברוב			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	
בעלים	שרה שפאן			רמת גן	שועלי שמשון	13	03-5408575	03-5799179	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@ushki.co.il	03-5781275	03-5702568	18	וולפסון	בני ברק		27030	לאון אושקי	עורך ראשי	אדריכל
ydronov1@yahob.com		03-9044507	3	כנלסון אהרון	פתח תקוה		1055	ירוסלב דרונוב	מודד	



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

- 2.1.1 התחדשות עירונית עי"י פינוי והריסה של מבנה קיים והקמת מבנה מגורים במקומה.
- 2.1.2 שינוי יעוד קרקע בחלקה 911, מחניה ציבורית למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת אזור מגורים ד' להקמת בנין מגורים 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע בגובה עד 4.0 מעל קומת מרתף חניה.
- 2.2.2 קביעת זכויות בניה ומס' יחידות דיור:
 - א. יותרו 14 יח"ד.
 - ב. יותר שטח עיקרי של 1350 מ"ר ויותרו שטחי שירות של 520 מ"ר מעל הקרקע ו 480 מ"ר מתחת הקרקע.
 - ג. גובה קומה טיפוסי 3.20 מ'.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין.
- 2.2.4 הגדלת רוחב רח' שועלי שמשון מ-4.0 ל-6.0 מול חלקה 909 ושינוי ייעודו לדרך משולבת לפי תכנית רג/1124/א.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.6 קביעת שטח לזיקת הנאה לטובת הציבור בחלקה 909, לצורך הרחבת הדרך ברוחב של 1 מ' ולפי המסומן בתשריט בצמוד לדרך משולבת.
- 2.2.7 שינוי יעוד חלקה 911 מחניה ציבורית למבנים ומוסדות ציבור. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.266

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,265		+1,265		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	14		+12	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 168 מ"ר שטח מרפסות.	1,518		+1,194	324	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	2
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א 1	507	40.05
דרך משולבת	234	18.48
חניה ציבורית	471	37.20
שטח ציבורי פתוח	54	4.27
סה"כ	1,266	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	324	25.61
מבנים ומוסדות ציבור	470.69	37.20
מגורים ד'	470.67	37.20
סה"כ	1,265.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	גגות על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות (חלקה 909).
ב	חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הבקשה להיתר בניה. 2. החניה תהיה כולה תת קרקעית. 3. תכנית החניה תובא לאישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן.
ג	קווי בנין 1. קו הבניין לחזית יהיה 3 מ', תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה. 2. קו הבניין לצדדים 3.15 מ'. 3. קו הבניין האחורי לא יקטן מ-3.6 מ' בכל הקומות. 4. קו בניין למרתף, עד גבולות המגרש. 5. צמצום קווי הבניין מעבר לקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	תנאים למתן היתרי בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר. התכנית תכלול: העמדת הבניין, סימון מקומות חניה וכניסה לחניה. מפלס הכניסה לבניין ולפיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש, מתקני אשפה, חדרי שנאים, פתרונות לניקוז השטח.
ה	זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בחלקה 909, לצורך הרחבת הדרך ברוחב של 1 מ' ולפי המסומן בתשריט בצמוד לדרך משולבת.
ו	הנחיות מיוחדות חומרי גמר: 1. חומרי הגמר יהיו קשיחים-באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. מבואות הכניסה יהיו ברמת גימור גבוהה.
ז	הנחיות מיוחדות יותקנו בבניין מסתורי כביסה עבור כל הדירות(חלקה 909).
ח	בניה ירוקה הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. לפי תכנית מס' 506-0213470 (רג/340/ג/52) מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. תותר הקמת חניון תת קרקעי כשימוש ראשי במגרש.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במידה והבקשה להיתר תכלול חניון תת קרקעי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון רמפות, מערך חנייה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>עד להקמת המבנה הציבורי העילי יותר המשך השימוש במגרש כחניון ציבורי.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ולכלי רכב
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צמירת יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה						מספר קומות	מספר קומות	
מגורים ד' דרך משולבת	1	471	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	2350	499	50	14	29	(4) 28.35	מספר קומות	3.15	(מטר)	
				עיקרי שרות	(1) 1350						2	3.15		
מבנים ומוסדות ציבור	2	324	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	1601	(9) 274	60				מספר קומות	(9) 3.5		
				עיקרי שרות	(7) 1265						4	3.5		
	3	471			(8) 2866						6			

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (6) 3	1	מגורים ד'
(10) 3	2	דרך משולבת
	3	מבנים ומוסדות ציבור

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

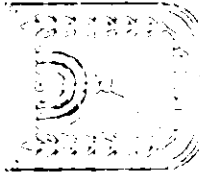
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
תותר בניית תניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה לחוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.
תותר הוספת מרפסות למבנה עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח עיקרי על קרקעי כולל: חדרי יציאה לגג ומחסנים דירתיים ולא כולל מרפסות בשטח של 168 מ"ר..
- שטחי שרות על קרקעים: חדרי מדרגות, מעברים, מבואות, חדרי אשפה, גז, חדרים טכניים למעלית, חדרי חשמל, מים, ממיידים ושרותים נלווים..
- שטחי שרות תת קרקעים: חניה, מתקני חניה, חדרים טכניים, מחסנים, מעברים, מדרגות, חדרי חשמל, לובי ושירותים נלווים..
- גובה המבנה לפי נספח בנינו מנחה..
- 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע.
- תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי עד 1.4 מ', מעל קומת הכניסה..
- שטחי שירות מעל לקרקע יהיו מסך כל השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע ועד 50% משטח הקומה..
- עפ"י תכנית מס': 506-0213470 (רג/340/ג/52) מבנים ומוסדות ציבור.
תותר הוספת מרפסות עד 10% מהשטח העיקרי המבוקש.

- עפ"י תכנית מס': 506-0213470 (רג/340/ג/52) מבנים ומוסדות ציבור..
- תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי עד 1.4 מ', מעל קומת הכניסה. עפ"י תכנית מס': 506-0213470 (רג/340/ג/52) מבנים ומוסדות ציבור..



6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה כחוק.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	1. יש להבטיח גינון ונטיעות בתחום המגרש. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון. 2. יש להבטיח נטיעת עצים לאורך הרחוב.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	שטח ההפקעה ירשם על שם עיריית רמת גן לפי המסומן בתשריט.
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	שטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התכנית יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמת גן, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.5	הנחיות מיוחדות
	על פי תמ"א 34 ב 4 סעיף 23.3.1- בתחום המגרש יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלורים וכדו). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידולי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי התחומי המרש בהיקף הנדרש. התכסית הפנויה לצורך חלחול תהיה ככל הניתן לאורך שולי המגרש בהעדפה לכיוון המדרכה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

עורך התכנית	שם: לאון אושקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: תחמה לאון אושקי אדריכל רח' וולפסון 117-5 טל. 052-5702568
-------------	-----------------------------------	----------------	---

