

מאוסרת

הוראות התכנית



תכנון ומית
מנה הדפסה 43

תכנית מס' 506-0307876

ז'בוטינסקי 103

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון ומית
מנה הדפסה 43

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רמת-גן ת"מ/א 174
אישור תכנית מס' 506-0307876
א"ב ה"א"א א"א א"א א"א א"א
ועדה מקומית אחידה לאשר את התכנית
20.7.17 26.2.17
2017006
2.11.17
מנהל הועדה

אביבית מאור נמרודי, עו"ר
סגנית ראש העיר
ועד המועצה לתכנון ובניה

אדר' עליזה זיידלר גרנות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן



תכנון ומית
מנה הדפסה 43

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומית:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על חלקה 388 בגוש 6205 ברחוב ז'בוטינסקי 103 במרכז רמת גן. על החלקה קיים כיום מבנה מסחרי בן קומה אחת המשמש כחנות רהיטים. בחלקה 37 בגוש 6205 הצמודה ממזרח למגרש, מתוכנן מגדל בן כ-40 קומות ויש גישה מרמפת הכניסה לרכב שבתחומו לחלקה 388. הגישה מרמפת כניסה לרכב בחלקה 37 מעוגנת בתב"ע תקפה רג/מק/1112/ב.

ממערב בקו 0 בצמוד בחלקה 746 קיים מבנה בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שקבל היתר בשנת 1975. תכנית רג/720 החלה על המקום מייעדת את החלקה למגורים מיוחד לבניין בקיר משותף עם 7 קומות מעל קומת עמודים.

תכנית זו שמטרתה התחדשות עירונית והקמת מבנה מגורים חדש ואיכותי באה לשנות קווי בניין, להוסיף קומות ויחידות דיור בסמכות ועדה מקומית.

התכנית מציעה חזית מסחרית הפונה אל שצ"פ המופקע על פי תכניות רג/720 משנת 1981 ורג/193 משנת 1965. התכנית קובעת שטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של 65% מהשטחים העיקריים. זאת ע"פ החלטת הועדה המקומית 2008011 מיום 25/05/2008, בה נקבעו שטחי שירות לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני 1992 ואשר לא נקבע להן שטח שירות.

בנוסף התכנית קובעת תוספת של 1,420 מ"ר ל-710 מ"ר שטחי שירות מאושרים בתת-הקרקע.



תכנון זמין
מונה תדפסה 43



תכנון זמין
מונה תדפסה 43



תכנון זמין
מונה תדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ז'בוטינסקי 103

מספר התכנית 506-0307876

1.2 שטח התכנית 1.466 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.5 מקום התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 43**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 182744

קואורדינאטה Y 666279

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 388 בגוש 6205 ברחוב ז'בוטינסקי 103 במרכז העיר רמת גן. ממזרח
זבוטינסקי 105 חלקה 37 גוש 6205, מצפון רח' המעפיל 4 חלקה 370 בגוש 6205,
ממערב חלקות 745 ו-746 בגוש 6205 ומדרום רחוב ז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ז'בוטינסקי	103	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק	388	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג. הוראות תכנית רג/ 340 / ג תחולנה על תכנית זו.	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	כפיפות	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 21 ממשיכות לחול.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 / ג / 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג / 25. הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 25 תחולנה על תכנית זו.	6528	2134	07/01/2013
רג/ 340 / ג / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340 / ג / 3 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 3 ממשיכות לחול.	5629	1623	15/02/2007
רג/ מק/ 340 / ג / 17	כפיפות	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 21 ממשיכות לחול.	5561	4485	30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב תחולנה על תכנית זו.	6515	1601	17/12/2012
רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג / 33	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 33. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 33 תחולנה על תכנית זו.	5931	2935	16/03/2009
רג/ 193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 193 ממשיכות לחול.	1196		01/07/1965



תכנית זמין
מונה הדפסה 43



תכנית זמין
מונה הדפסה 43



תכנית זמין
מונה הדפסה 43

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 720	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 720 ממשיכות לחול.	2704	1384	16/04/1981



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		סיגל לאה סרוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא			סיגל לאה סרוסי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה המציג את העמדת המבנה והשתלבותו בסביבה.	03/09/2017	סיגל לאה סרוסי	20/03/2016	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:250 - 1:500	18/10/2017	אבירם אנאי	06/03/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא		22/05/2016	סיגל לאה סרוסי	20/03/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

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



מנהל תכנון
מנהל תכנון

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				ש. כ. ז'בוטינסקי בני ברק 103 רמת גן בע"מ		(1)	5	076-8844262	03-5258473	info@kschechter.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש. כ. ז'בוטינסקי בני ברק 103 רמת גן בע"מ		(1)	5	076-8844262	03-5258473	info@kschechter.com

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רחל גפן			תל אביב-יפו	אנטוקולסקי	12	03-5232031	03-5240201	Geffen31@gmail.com
בעלים			ש. כ. ז'בוטינסקי 103 רמת גן בע"מ	בני ברק	(1)	5	076-8844262	03-5258473	info@kschechter.com

(1) כתובת: כנרת 5 בני ברק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
sigalser@zah av.net.il		077-7004923	11	סמילנסקי משה	הרצליה	מקום אדריכלות ובנייני ערים		סיגל לאה סרוסי	עורך ראשי	
dgsh@dgsh.c o.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה	36358	אבירם אגאי	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
mhmed10@g mail.com	09-7996748	09-7990140		(1)	טייבה		894	חוסאם מסאורה	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 629.



תכנית מס'
מנהל חינוך ומעלה

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הוספת שימוש מסחרי, תוספת גובה, תוספת קומות ותוספת דירות וזכויות בניה לזכויות המאושרות מכוח תכניות תקפות ברח' ז'בוטינסקי 103 ברמת גן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי מתכנית רג/ 193 מ-7 קומות מעל קומת עמודים ל-10 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לפי ס. 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה.

2. שינוי קווי בניין לפי ס. 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה 1965 -תשכ"ה:

שינוי קו בניין קדמי מ-4 מ' ל-0.5 מ'

שינוי קו בניין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.

שינוי קו בניין אחורי מ-10 מ' ל-5 מ'.

הכל בכפוף לתשריט.

3. הוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בחזית המבנה לרחוב לפי ס. 62א(א)11 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה.

4. הוספת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום שבין חזית המבנה לקו המגרש הדרומי הגובל במרחב הציבורי, לפי ס. 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה 1965 -תשכ"ה.

5. שינוי מספר יחידות דיור מ-28 יחידות דיור ל-35 לפי ס. 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.

6. הקלות ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה:

א.ניוד זכויות מקומה לקומה.

ב. הקלה לתוספת 3 קומות.

7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לפי ס. 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.

8. בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר לדירה בממוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

9. תוספת שטחים עיקריים לפי ס. 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה, לעניין תוספת 20% משטח המגרש שטחים עיקריים בסמכות ועדה מקומית, ובסה"כ 140 מ"ר המהווים 20% מ-710 מ"ר שטח המגרש לחישוב זכויות.

10. קביעת שטחי שירות מעל הקרקע, לסה"כ 65% מהשטח העיקרי המאושר בכפוף להחלטת הועדה המקומית 25/05/2008 מיום 2008011.

11. קביעת תוספת של 1,420 מ"ר ל-710 מ"ר שטחי שירות מאושרים בתת-הקרקע.

12. קביעת תנאים להיתרי בניה ולאכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.466

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	28	+7	35		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,924	+24	2,948		א. זכויות קיימות בסך 2924 מ"ר כוללות : 2077 מ"ר (על פי רג/193) + 160 מ"ר מיציאות גג(על פי רג/21/340) 168 מ"ר המתקבלים מ- 6 מ"ר מחסן לכל אחת מהדירות (על פי רג/15/340) 519 מ"ר (על פי רג/340/ג) ב. התוספת המבוקשת כוללת : 42 מ"ר מחסנים של 6 מ"ר לדירה ל-7 דירות נוספות + 142 מ"ר - 20% משטח המגרש במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.(710מ"ר X 20%) לפי ס. 62א(א) 16 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה סך הכל זכויות עיקריות 3,108 מ"ר ג. מסך הזכויות של 3,108 מ"ר שטחים עיקריים 160 מ"ר יוקצו לשטחי מסחר. במסגרת הזכויות המותרות למגורים יותר שימוש מסחרי בחזית הבניין לשצ"פ ברחוב ז'בוטינסקי.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+160	160		

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 מאושרת	200
מגורים ד'	1

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	710	47.97
דרך	178	12.03
שטח ציבורי פתוח	592	40
סה"כ	1,480	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.57	11.08
מגורים ד'	710.39	48.43
שטח ציבורי פתוח	594	40.49
סה"כ	1,466.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו על פי רג/340. במסגרת המגורים תותר חזית מסחרית לשצ"פ הפונה לרחוב ז'בוטינסקי. בקומת הקרקע יותרו מסחר ושטחים משותפים לדיירים. במסגרת השימוש המסחרי יותר בית קפה. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת בנין מגורים בן 11 קומות מעל מפלס הכניסה שמרח' ז'בוטינסקי, ובכללן: קומת קרקע הכוללת שימוש מסחר, 9 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג חלקית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. 2. בקומת הקרקע, תותר הבלטת גגון עד לקו 0 בחזית המסחרית של המבנה לכיוון השצ"פ ברחוב ז'בוטינסקי. לא יהיה ניתן לסגור קירות תחת הגגון. 3. לא יותר לפתוח פתחים כלשהם בקיר הנושא אותו שבקו בנין 0. 4. גובהו המירבי של המבנה יהיה 38.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד לגג העליון כולל מתקנים ומערכות טכניות. 5. תותר חצר אנגלית מצומצמת לצורך פתיחת חלונות בלבד בשטח המסחר, לשימוש המסחר בתת הקרקע. החצר תפנה לכיוון מזרח, רוחבה יהיה עד 1.4 מ' (נטו) מהקיר החיצוני של המרתף. השטח ממזרח לחצר יגונן וינטע בתיאום עם הפרויקט בז'בוטינסקי 105-107.
ב	הוראות בינוי 1. פינוי אשפה, פריקה וטעינה יערכו בתחום קווי הבניין בלבד. הכניסה לשם כך תהיה דרך הכניסה לרכב לתת-הקרקע אשר בחלקה 37. 2. לא יותרו: מיסעה עילית בגב הבניין, חניון פתוח או חניון בנוי מעל לקרקע מחוץ לקווי הבניין. המיסעה שלאורך החזית האחורית תהיה מקורה וסגורה. 3. הפרש המפלסים בין הקרקע בחלקו האחורי של המגרש לבין החצר הדרומית של הבניין שמצפון בחלקה 370 - לא יעלה על מטר אחד. השטח בחלקו הצפוני של מגרש התכנית יהיה מגונן ונטוע. 4. תכנית הפיתוח תבטיח נטיעת עצים ושיחים בתחום המגרש. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון, על מנת להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בניה. 5. מרפסות- לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד במוצע ולא יותר מ- 14 מ"ר - כשטח עיקרי נוסף על הזכויות, בהתאם לתקנות התו"ב.
ג	זכויות בניה מאושרות 1. זכויות הבניה יהיו ע"פ תכניות מאושרות וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כמפורט בטבלה 5. 2. במסגרת שטחי התכנית תותר תוספת 6 מ"ר לכל דירה למחסנים דירתיים בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/15.
ד	מסחר 1. השטח העיקרי המינימלי למסחר לא יפחת מ-160 מ"ר בקומת הקרקע, מתוך סך השטחים

4.1	מגורים ד'
ה	הכוללים המאושרים. שטח זה יכלול עד 2 בתי עסק. 2. ניתן לאשר שטחים עיקריים נוספים למסחר, בתת הקרקע. שטח זה יהיה ניתן לנייד לקומת הקרקע ולמסחר- בלבד. מרתפים 1. התכנית מוסיפה 1,420 מ"ר ל- 710 מ"ר שטחי שירות מאושרים בתת-הקרקע, על פי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 -הוספת כפל התכנית המותרת בתת הקרקע, זאת בכפוף לעמידה בהוראות תמא/ב/4 ו- רג/מק/340/ג/1. סך שטחי השירות מתחת לקרקע יהיו 2,130 כמצויין בטבלה 5 להלן. 2. לא יותר ניוד שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל לקרקע. 3. מבוקשות עד 4 קומות מרתפי חניה. 4. מספר קומות המרתף וסוג החניה יקבעו ע"י יזם התכנית בעת הוצאת היתר בניה. במידה ומבוקשת אפשרות לשימוש חלקי או מלא במתקני חניה, מס' קומות המרתף ומימדיהן יהיו בהתאם לנדרש לצורך המתקנים. 5. שינויים במספר הקומות ו/או במימדיהן, בהתאם לנדרש לצורך חניה ע"פ התקן ולצורך התאמה למתקני חניה - לא יהוו סטיה ניכרת. 6. הגישה למרתפי החניה תהיה מרמפת הכניסה לרכב שבחלקה 37 ממזרח, והיא מעוגנת בתב"ע תקפה רג/מק/1112/ב.
ו	קווי בנין קווי הבניין יהיו לפי התשריט כמוצג בנספח הבינוי וכלהלן: 1. קו בניין קדמי דרומי-0.5 מ' 2. קו בניין צידי מזרחי-3 מ'. 3. קו בניין אחורי-5 מ'. 4. קו בניין משותף 0 בצד מערבי, היכן שלא קיים קיר משותף קו הבניין יהיה -3.5 מ' כמוצג בתשריט ובנספח הבינוי. 5. בשתי קומות הגג העליונות (9 ו-10 בנספח הבינוי) תחוייב נסיגה של לפחות 2.5 מ' מקו הבניין האחורי הצפוני וקו הבניין האחורי לכיוון צפון יהיה -7.5 מ'. 6. לא יותרו חריגות מקווי הבנין- ובכלל זה גם בליטות, מרפסות ומסתורי כביסה, למעט הבלטת מרפסות אחוריות צפוניות בשיעור של 1.2 מ' מקו הבניין האחורי כמוצג בנספח הבינוי. נושא זה יהווה סטיה ניכרת, לפי סעיף 6.5 להלן.
ז	זיקת הנאה בתחום שבין חזית המבנה לקו המגרש הדרומי הגובל במרחב הציבורי תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'
ח	תוכנית הסדרת שטח 1. תותר גישה למגרש המגורים דרך השצ"פ בתקופת הבניה בכפוף להסכם עם העיריה. לא יותר שטח התארגנות בתחום השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו על פי רג/340.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תא שטח זה הוא שטח ציבורי פתוח לציבור.
	2. ההוראות לתא שטח זה יהיו לפי רג/340.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו על פי רג/340.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	ההוראות לדרך יהיו כפופות לרג/340.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בוטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מספר מסלול	מספר מסלול	מספר מסלול	מספר מסלול						
(10) 420	2	5	3	(9) 0	(8) 4	(7) 11	(6) 38.5	35	60	(5) 2130	(4)	(3) 2020	(2) 3108	(1) 710	1	מגורים ד'	שטח ציבורי פיתוח	
															101		שטח ציבורי פיתוח	

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:

1. שטח מגרש מגורים ד' שבתא שטח 1 הינו 710 מ"ר.
2. במסגרת מגורים ד' יותרו שטחים למסחר בקומת הקרקע ובמרתף העליון. שטחי מסחר אלו כלולים בסך השטחים המותרים למגורים ד'.
3. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 160 מ"ר. שטח זה יכלול עד 2 בתי עסק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות הינו 710 מ"ר..
- (2) 142 מ"ר מתוך סך השטחים הינם תוספת 20% משטח המגרש במסגרת תכנית זו, לפי ס. 16א(א)62 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה (710 מ"ר X 20%).
- (3) 1. 65% מהשטחים העיקריים-ע"פ החלטת הועדה המקומית 2008011 מיום 25/05/2008.
2. כולל מרתבים מוגנים לפי 12 מ"ר לדירה..
- (4) תותר העברת שטחי בניה עיקריים לתת קרקע בכפוף לתכנית רג/מק/340 א/21 א.
- (5) 300% משטחו של תא שטח 1..
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (7) מעל קומות המגורים העליונה יותרו מתקנים טכניים במגבלת הגובה המותרת בתכנית ובכפוף לנספח הבינוי..
- (8) במסגרת קומת החניון העליונה תותר קומה ביניים טכנית חלקית בגרעין הבניין בכפוף לתכנית רג/מק/340 א/3 2.
- (9) 0 חלקי בקו משותף ו 3.5 בחלקו הכל בכפוף לתשריט.
- (10) 12 מ"ר במוצע לדירה-על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992- גוזזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בנין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחו הכולל של כל הגוזזטורות המקורות בבנין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבנין..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	1. מספר מקומות החניה יהיה בכפוף לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר. 2. כניסה לחניה בתת הקרקע מרח' ז'בוטינסקי בלבד, דרך חלקה 37 שממזרח ע"פ תכנית תקפה רג/מק/1112/ב. 3. שטח חניון מוגבל עד 300% משטח המגרש ע"פ רג/720 כאמור בהערה 4 לטבלה 5. 4. לא יותר: מיסעה עילית בגב הבנין, חניון פתוח או חניון בנוי מעל לקרקע מחוץ לקוי הבנין. המיסעה שלאורך החזית האחורית תהיה מקורה וסגורה ובתחום קוי הבנין. 5. מיקום רחבת כיבוי תעשה ע"פ הנחיות אדרי' העיר.
6.2	הריסות ופינויים	1. המבנה, המשטחים, המדרגות והגדרות שבתחום התכנית יהרסו, בהתאם למסומן בתשריט. 2. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבנייה ועל חשבוננו. 3. השצ"פ יועבר לעיריה כשהוא פנוי ונקי מכל מבנה ופסולת. ההעברה תתבצע בעיתוי שיאפשר פיתוח השצ"פ טרם אכלוס המבנה, לכל המאוחר עד 12 חודשים ממתן היתר בנייה ראשון ועל פי הנחיות מהנדסת העיר.
6.3	הפקעות ו/או רישום	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	1. אישור תכנית לצרכי רישום, והבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית רמת-גן. 2. אישור אדריכל העיר לכל פתרונות התכנון והעיצוב ובכללם הסתרת מזגנים, דודי שמש, תליית כביסה וכו'. 3. אישור אדרי' העיר לעיצוב הבניין ולפיתוח השטח, ובכלל זה תיאום מפלסים עם המגרש בחלקה 37 ממזרח, תכנון השצ"פ בתיאום עם מח' תכנון ומח' גנים ונוף וטיפול בחזית המערבית שמעל לבנין השכן ממערב. 4. תאום מפלסי הכניסה הקובעת לבניין עם התכנון העירוני לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 101. 5. תכנון הבניה והפיתוח יתוכננו יבוצעו ויעמדו בהתעדה ע"פ דרישות ת"י 5281- חלק 2 (מגורים). התנאים להיתר ולאכלוס יהיו הגשת אישורים במועדם בשלבים המתאימים, כפי שיעודכנו מעת לעת ע"פ הנוהל התקף של מכון התקנים הישראלי. 6. תכנית הפיתוח תבטיח נטיעת עצים ושיחים בתחום המגרש. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון, ע"מ להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בניה. 7. התחייבות היזם לשתילת 5 עצים בוגרים בשטח המגרש בהתאם לחוות דעת פקיד היערות. 8. הפקדה לקרן לפיצוי נופי של העירייה בסך 19,859 ש"ח. 9. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. 10. הגשת תכנית שתילה והשקיה שתערך ע"י אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי לאישור מחלקת גנים.
6.5	סטיה ניכרת	1. חריגה ממספר הדירות, מספר הקומות והגובה המירבי של הבניין יהיו בגדר סטייה ניכרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנית זמין
מועד הדפסה: 43



תכנית זמין
מועד הדפסה: 43



תכנית זמין
מועד הדפסה: 43

6.5	סטיה ניכרת
לתכנית. 2. חריגה מקוי הבנין , ובכלל זה גם בליטות, מרפסות ומסתורי כביסה יהיו בגדר סטיה ניכרת לתכנית. תותר הבלטת מרפסות אחוריות בשיעור של 1.2 מ מקו הבנין כמוצג בנספח הבינוי. 3. שינוי לחיוב בהתעדת הבנין לפי ת"י 5281.	
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
1. תנאי לאכלוס יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, להנחת דעת אדריכל העיר, ורישום על שם עיריית רמת גן כשהם פנויים בלשכת רשם המקרקעין. 2. רישום בפועל של השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 101 והדרך בתא שטח 200 על שם עיריית רמת-גן. 3. תכנון הבניה והפיתוח יתוכננו יבוצעו ויעמדו בהתעדה ע"פ דרישות ת"י 5281- חלק 2 (מגורים). 4. התנאים להיתר ולאכלוס יהיו הגשת אישורים במועדם בשלבים המתאימים, כפי שיעודכנו מעת לעת ע"פ הנוהל התקף של מכון התקנים הישראלי.	
6.7	תנאים למתן תעודת גמר
1. הבטחת פינוי תאי שטח 101 ו-200 . 2. הבטחת רישום , והבטחת ביצוע פיתוח השטחים שבזיקת הנאה לציבור להנחת דעת אדריכל העיר. 3. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקידת היערוות. 4. ערך חליפי לשתילה במגרש- במידה והיזם שותל במגרש אין צורך לשלם ערך חליפי. 5. ערך חליפי לשתילה ברחבי העיר- הפקדה לקרן לפיצוי נופי של העירייה, בעבור שתילת עצים חדשים ברחבי העיר.	
6.8	ניהול מי נגר
1. יש להבטיח כי-15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות. 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה. 6. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין. 7. התכנית מאפשרת הקמת 4 קומות מרתפי חניה. במידה וחפירת המרתפים תחייב השפלת מי תהום, יש לפנות לרשות המים ולקבל אישור לפי דין.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הריסה, הריסה ופינוי.	הריסת המבנה הקיים והקמת הבניין על פי היתר בכפוף לתכנית לאחר אישורה.
3	העברת חזקה ורישום	פינוי השטחים המופקעים בתאי שטח 200 ו-101 והעברת אחזקתם לעירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם מבנה או חפץ.
4	היתר איכלוס	איכלוס הבניין יותר לאחר העברת אחזקת השטח המופקע לעירייה והשלמת פיתוחו ע"י העירייה לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43