

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0382697

עו"אל 84-90



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת לאחד שלושה מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, ולאפשר הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג (בסה"כ 9.5 קומות), הכולל 60 יח"ד בשטח של 5100 מ"ר ובנוסף 360 מ"ר שטחי מסחר. כמו כן, התכנית מוסיפה ליעוד המגורים שימוש של מסחר בקומת הקרקע, ובהתאם קובעת זכויות בניה, וזאת לצורך שימור ועיגון המצב הקיים בפועל, הכולל חזית מסחרית לאורך רחוב עוזיאל. בפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל יינתן שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 עוזיאל 84-90

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0382697

1.503 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 רמת גן
 קואורדינאטה X
 183400
 קואורדינאטה Y
 664275

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עוזיאל 84-90 בין רחוב אלרואי לרחוב המלך יוסף

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	86	עוזיאל	רמת גן

שכונה תל יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק	649-651	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 1
16/02/2006	1900	5495		החלפה	רג/ 340 /ג 15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 21 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר נוראות תכנית רג/ 340 /ג 1 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ג 3 /1
03/05/1988	2050	3555	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג 872 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 872
15/03/2001		4972		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג 11
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג 17

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / ב ממשיכות לחול.	6515	1601	17/12/2012
רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג/ 33	החלפה		5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג/ 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 ממשיכות לחול.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 / ג/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 6 ממשיכות לחול.	4413		28/05/1996
רג/ מק/ 340 / ג/ 9	החלפה		4451		24/10/1996

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון מגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 06 04/02/2020	דני טרשנסקי	03/02/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 32 19/03/2018	ירון מגן	19/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה למעט גובה אבסולוטי של המבנה	10: 27 26/12/2019	ירון מגן	20/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 21 12/12/2019	דן קשניסקי	01/12/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת אגרונום	09: 14 19/03/2018	צבי פרליס	02/12/2015	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט בקני"מ 1-100	09: 54 19/03/2018	צבי פרליס	02/12/2015	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט בקני"מ 1-200	09: 54 19/03/2018	צבי פרליס	02/12/2015	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ	בני ברק	כנרת	5			Eli@achrak.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ	בני ברק	כנרת	5			Eli@achrak.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון מגן	2205827	ירון מגן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	03-5279599	03-5080158	yaron@ym-arch.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	379		תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	dani@ktap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
	יועץ תחבורה	דן קשניסקי			תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771		ronitz@ar- dan.co.il

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.



מנהל הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

קביעת זכויות בניה והוראות בניה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים בן 10 קומות ברוטו הכולל חזית מסחרית לרחוב עוזיאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים
- ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' וחלוקתו לאזור מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ.
- ג. תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע
- ד. הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין חדש
- ה. קביעת זכויות בניה למבנה בן 10 קומות עם חזית מסחרית
- ו. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב עוזיאל ורחוב אלרואי בהתאם לתשריט
- ח. קביעת שצ"פ בפנינת הרחובות עוזיאל והמלך יוסף בהתאם לתשריט
- ט. הקצאת שטח מבונה לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מוצעת	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מוצעת	202, 201
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,503	100
סה"כ	1,503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	47.25	3.15
מגורים ד'	1,309.01	87.27
שטח ציבורי פתוח	143.73	9.58
סה"כ	1,499.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים לרבות דירות גן ודירות גג בהתאם להוראות תכנית רג/ 340 על כל תיקוניה.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, מסחר, שטחי שירות למגורים ולמסחר, מועדון דיירים, חדר אופניים ועגלות, חדרים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז.</p> <p>ג. בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים למטרות של תרבות, קהילה, חינוך, רווחה וחדר מוצמדת בשטח שלא יפתח מ-100 מ"ר. ככל שבשטח הציבורי ייקבע שימוש לגן ילדים ניתן יהיה להרחיב את החצר המוצמדת לטובת גן הילדים לפי התקן בתחום שטח השצ"פ.</p> <p>ד. בקומת המרתף יותרו שימושי חניה ושטחי שירות.</p> <p>ה. בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף יותרו שימושי מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. עיצוב הבנין וחומרי הגמר, יהיו בתאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>שטח ממוצע למרפסת יהיה 12 מ"ר. צירוף השטח הנ"ל אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' קומות מירבי:</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 10 קומות, ועל 29 מ' (גובה רצפת קומה עליונה מהכניסה הקובעת). למבנה שני אגפים (צפוני ודרומי) ולכל אגף יקבע מפלס כניסה שונה, בהתאם למפלס הכניסה מהרחוב אליו הוא פונה.</p> <p>לכל אגף סה"כ 10 קומות.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו, וגובה קומת קרקע למסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה מירבי:</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 36.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים על הגג ומעקות.</p> <p>6. זכויות בניה:</p> <p>התכנית ממצה את כל זכויות הבניה, ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות נוספות מכח תכניות אחרות, למעט לחדרי יציאה לגג מכח תכנית רג/340/21. זכויות בניה שלא ניתן לממשן במגבלות התכנית, קווי הבניין, קומות וגובה הבניין, יתכלו.</p> <p>7. מערכות טכניות:</p> <p>א. תותר התקנת מערכות טכנית בקומת הקרקע, המרתף והגג העליון.</p> <p>ב. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות, ככל שניתן.</p> <p>ג. מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים ייעודיים במבנה, באישור אדריכל העיר.</p> <p>ד. פתרון לבלוני הגז ניתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר גז.</p> <p>ה. מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום, יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף, בכפוף להוראות התכנית המאושרות תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p> <p>8. מרפסות שירות:</p> <p>א. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות.</p>

4.1	מגורים ד'
	ב. יותקנו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור, במידת האפשר.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה, למעט קווי הבניין שהינם מחייבים והגובה האבסולוטי של המבנה.</p> <p>2. הבינוי יותאם ככל הניתן להנחיות העקרוניות המופיעות בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>3. תכסית עילית ותת קרקעית לא תעלה על 85%.</p> <p>4. פיתוח השטח לרבות גובה ועיצוב גדרות הפיתוח יהיו בתאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>5. תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בעובי שבין 0.4-1.5 מ'.</p> <p>6. טרם הגשת היתר בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי, אשר תכלול הוראות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין, חומרי גמר, פיתוח שטח, נטיעות, מיקום שטחי הרצפות לצרכי ציבור והכניסה אליהם.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. גובה קומות המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3</p> <p>2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר הקומות שיענו על הנדרש לצורך הקמתו.</p> <p>3. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. קומה מס' 9 תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח קומה טיפוסית. שטח תכסית זה יכלול את דירות הגג ושטחי השירות הנדרשים בקומה זו.</p> <p>2. תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו בנין אחורי ו/או צידי.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים על הגגות העליונים, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכת מיזוג אויר וציוד עזר למעליות.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. תקן החניה למגורים יהיה עד 1:1.</p> <p>3. לשטחי המסחר ולשטח הציבורי לא יוקצו מקומות חניה.</p> <p>4. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר, וייקבע כתקן מינימלי.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות נושא רחבת כניסה ותמרון למרתפי החניה ו/או למתקן החניה.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית יהרסו לצורך הקמת בנין חדש.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. לא תאושר חריגה מעבר לקווי הבנין הנ"ל.</p> <p>3. במרתפים קווי הבנין יהיו עד גבול המגרש, בכפוף לכך שהתכנית לא תעלה על 85%. יובהר כי התכנית תחושב עם שטח השצ"פ.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>1. תותר חזית מסחרית, בקו הקומות שמעל, ללא נסיגה מקו החזית.</p> <p>2. המסחר ימוקם לאורך חזיתות המבנה הפונה לרחובות עוזיאל, אלרואי והמלך יוסף.</p> <p>3. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. ניתן יהיה להמיר חלק מהשטח המסחרי למשרדים, ובלבד שתישמר חזית מסחרית רציפה ופעילה.</p> <p>3. לאורך החזית המסחרית ברחוב עוזיאל, תותר בניית מצללה מחומר קל, עד לגבול המגרש.</p> <p>4. יותרו שימושי מסחר שונים לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>5. מהנדס העיר רשאי להתיר הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ למסחר, בתנאי שישמר מעבר חופשי ורציף לציבור, ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. (כולל רוחב המדרכה שבתחום זכות הדרך)</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בהתאם למסומן בתשריט, לאורך רחוב עוזיאל ורחוב אלרואי, בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור. תחום זה לא יגודר והוא יפותח כמדרכה ברצף עם המדרכה הציבורית.</p>
י	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ הנחיות מהנדס/ת העיר לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
יא	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. במבנה יוקצו שטחים לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, ותוסדר להם כניסה נפרדת.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך ומתקני דרך.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר הציבור ושהייה. ככל שבשטח הציבורי ייקבע שימוש לגן ילדים ניתן יהיה להרחיב את החצר המוצמדת לטובת גן הילדים לפי התקן בתחום שטח השצ"פ.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השצ"פ יחושב לשם קביעת תכנית החלחול ונטיעות צל.</p> <p>לא תותר כל בניה בשצ"פ ומתחתיו למעט הצבת ריהוט גנני.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(5) 2			3	3	4	(4) 10	(2) 60	4940		2500	(1) 5100	1309.01		101	מגורים ד'	מגורים ד'		
											360		קומת קרקע	101	מסחר	מגורים ד'		
											400			101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
												143.73		301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח הנייל יותר- א. 840 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. צירופם אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת. ב. לטובת מועדון דיירים יוקצו שטחים עיקריים של 100 מ"ר, וירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין.
- (2) 12 יח"ד מסך יחידות הדיור, יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- (3) לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.
- (4) קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית.
- (5) קו בנין קדמי לרחוב עוזיאל- 2 מ'. קו בנין קדמי לרחובות המלך יוסף ואלרואי- 2.5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

- בתחום התכנית לרבות שטח השצ"פ יובטחו 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') יובהר כי שטח החלחול ייחושב שהוא כולל את שטח השצ"פ.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

- העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, יכרתו, יועתקו או ישומרו באישור פקיד/ת היערות העירוני וע"פ הנחיותיו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפקיד/ת היערות העירוני עם סימון העצים לכריתה, העתקה ושימור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד/ת היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.
- תנאי להיתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה, להגנה על העצים המיועדים לשימור בתיאום מחלקת גנים ונוף.

6.3**סטיה ניכרת**

- כל שינוי בקווי הבנין ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- אישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן, לתכנון מרתפי החניה והמתקנים הטכניים.
- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'6
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.
- הריסה של כל המבנים בתחום התכנית.
- היתר בניה יהיה אחד לכל המגרש.
- מתן חוות מהנדס קוסנטרוקציה באשר להשפעת עבודות חפירה והקמת המרתפים על יציבות המבנים הגובלים. ככל שידרשו אמצעים להגנה על יציבות המבנים הגובלים, הנחיות לנקיטתם יוטמעו בהיתר הבניה ויהיו תנאי בהיתר.

6.5**היטל השבחה**

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

6.6**איכות הסביבה**

פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.7**רישום שטחים ציבוריים**

הדרכים יופקעו ע"י הרשות המקומית, ויירשמו על שמה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית יהיה למשך 5 שנים מיום אישורה כדין. במידה ובתוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה למבני המגורים מכח תכנית זו, התכנית תתכלה, ועל המגרשים יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.
2. הארכת תוקף התכנית לתקופות נוספות תתאפשר בסמכות הוועדה המקומית, במידה וייעשו לפני מועד פקיעת תוקף התכנית.

