

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0382697

עוזיאל 84-90



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

19/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



עוזיאל 84-90

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

506-0382697

מספר התכנית

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
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית



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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	עוזיאל	86	

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	636

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תשריט מצב מאושר	10: 32 19/03/2018	ירון מגן	19/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	10: 23 17/02/2019	ירון מגן	10/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 24 17/02/2019	דן קשניסקי	14/02/2019	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
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	13: 31 27/11/2017	קרני גטריידה	14/02/2016			מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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			שכטר ברחוב עוזיאל ר"ג בע"מ	בני ברק	כנרת	5	076-8844262	03-5258473	Elic@kschechter.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	076-8844262	03-5258473	Elic@kschechter.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	קרני גטריידה	1264	.	.	(1)			153-50-543530 4	karni@zarnitzky.co.il

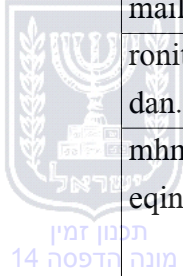


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
	מודד		894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: קבוצת שילר ד.נ. עמק שורק 76802.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 14

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
- ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' וחלוקתו לאזור מגורים ד' ודרך מוצעת
- 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, ובפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל
- ח. הקצאת שטח רצפות לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**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	47.26	3.15
מגורים ד'	1,452.76	96.85
סה"כ	1,500.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ורווחה.</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> <p>אדריכלות</p> <p>א</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). במידה ויתוכננו שני בניינים, לכל מבנה יקבע מפלס כניסה שונה, בהתאם למפלס הכניסה מהרחוב אליו הוא פונה.</p> <p>במידה ויתוכנן בנין אחד עם כניסה מרחוב המלך יוסף, האגף הצפוני הפונה לרחוב אלרואי יונמך בקומה אחת.</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/ג/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> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה, למעט קווי הבניין שהינם מחייבים. 2. הבינוי יותאם ככל הניתן להנחיות העקרוניות המופיעות בנספח הבינוי המנחה. 3. תכסית עילית ותת קרקעית לא תעלה על 85%. 4. פיתוח השטח לרבות גובה ועיצוב גדרות הפיתוח יהיו בתאום ובאישור אדריכל העיר. 5. תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בעובי שבין 0.4-1.5 מ'. 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.
ג	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומות המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר הקומות שיענו על הנדרש לצורך הקמתו. 3. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
ד	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו בנין אחורי ו/או צידי. 3. תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכת מיזוג אויר וציוד עזר למעליות.
ה	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית. 2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, וייקבע כתקן מרבי. 3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר, וייקבע כתקן מינימלי. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות נושא רחבת כניסה ותמרון למרתפי החניה ו/או למתקן החניה.
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית יהרסו לצורך הקמת בנין חדש.
ז	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט. 2. לא תאושר חריגה מעבר לקווי הבנין הנ"ל.

מגורים ד'	4.1
	3. במרתפים קווי הבנין יהיו עד גבול המגרש, בכפוף לכך שהתכנית לא תעלה על 85%.
מסחר	ח
<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>	
זיקת הנאה	ט
<p>1. בהתאם למסומן בתשריט, לאורך רחוב עוזיאל, בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תיקבע זיקת הנאה למעבר הציבור. תחום זה לא יגודר והוא יפותח כמדרכה ברצף עם המדרכה הציבורית.</p> <p>2. בהתאם למסומן בתשריט, במערב התכנית, בפינת הרחובות המלך יוסף ועוזיאל, תיקבע רחבה עם זיקת הנאה למעבר ושהות הציבור, בעומק של כ-10 מ' ללא מרתפים, לצורך חלחול ונטיעות צל.</p>	
בניה ירוקה	י
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.	
הפקעות לצרכי ציבור	יא
1. במבנה יוקצה שטח רצפות לצרכי ציבור, למטרות של תרבות, קהילה, חינוך ורווחה, אשר יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית, ותוסדר להם כניסה נפרדת.	



דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ומתקני דרך.	
הוראות	4.2.2

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							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5) 2		3	3	4	(4) 10	(3) 36	(2) 60	4940		2500	(1) 5100	1452.76		101	מגורים ד'	מגורים ד'
											360		קומת קרקע	101	מסחר	מגורים ד'
											(6) 400			101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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) בנוסף לשטח הנייל יותר-

א. 840 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד. צירופם אל שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת.

ב. 100 מ"ר שטחים עיקריים למועדון דיירים, אשר יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין.

(2) 12 יח"ד מסך יחידות הדיוור, 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) בנוסף 100 מ"ר חצר..

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

- בתחום המגרש 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')

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.

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, וירשמו 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14