

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

20.1.14  
מוסד  
2

**מאושרת**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1560

שם תוכנית: סוקולוב 18-20 - שינוי קו בניין במימוש תמ"א 38 וכן חיזוק, שידרוג ועיבוי בניה במבנים.

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן אישור תכנית מס' רג/מק/1560 הימדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2018/2 21.4.13 סגנית ראש העיר מחוז תל אביב, ועדה, המועצה לתכנון ובניה</p>	<p>25.12.13</p>
---	-----------------

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תושבי הבניינים ברחוב סוקולוב מספר 18,20 התאגדו כדי לחזק את בתיהם נגד רעידת אדמה ולשדרג אותם לרבות בדרך של עיבוי הבניה והרחבת דירותיהם, הכל בהתאם להוראות תמ"א 38. התכנית הינה על פי הוראת ס' 23 לתמ"א 38 והיא מציעה שינוי בינוי ושינוי קוי בניין בעת מימוש מהלך זה. זאת, במסגרת סמכויות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

סוקולוב 18-20 - שינוי קו בניין במימוש תמ"א 38 וכן חיזוק, שידרוג ועיבוי בניה במבנים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רג/מק/1560

מספר התוכנית

1.532 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

11 מספר מהדורה בשלב

08.10.13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן (4),(5),(8),(9)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 183150  
קואורדינטה Y 666625

1.5.2 תיאור מקום רח' סוקולוב 18,20

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות  
תל אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן

יפורסם  
ברשומותשכונה  
רחוב  
מספר בית  
הגפן  
סוקולוב  
18,20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6204	• מוסדר	• חלק מהגוש	465	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 38 על שינוייה	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית		
340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	2591	27/12/1979
רג/340ג	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת הקודמת ממשיכות לחול.	2651	14.08.80
1/ג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	3181	29/03/1985
3/ג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	4047	08/10/1992
1/3/ג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5629	15/02/07
מק/340/ג/2/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5837	05/08/2008
מק/340/ג/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	4413	28/05/1996
מק/340/ג/11	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	4957	04.02.01
מק/340/ג/1/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5402	31/05/2005
15/ג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5495	16/02/2006
מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5293	29/04/2004
מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5462	27/11/2005
21/ג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5480	12/01/2006
מק/340/ג/21/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5561	30/07/2006
מק/340/ג/30	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית המאושרת הקודמת ממשיכות לחול.	6140	07.10.10
מק/340/ג/30/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	6655	02.09.13
מק/340/ג/33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית	5931	16/03/2009
מק/340/ג/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית		24/06/2010

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		בנימין פרי/גיא כנען	12.05.11	-	17		מחייב	הוראות התוכנית
		בנימין פרי/גיא כנען	12.05.11	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		בנימין פרי/גיא כנען	16.04.12	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי 1
		בנימין פרי/גיא כנען	16.04.12			1:250	מחייב *	נספח בינוי 2 מפורט

כל מסמכי התוכנית 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.

\* שינויים מנספח הבינוי המפורט מותרים על פי סעיפים 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 עמוד 13.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				התחדשות אורבנית – בניה ופיתוח בע"מ	514161025	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	03-5288288		077-2004332	office@orbanit.co.il

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				התחדשות אורבנית – בניה ופיתוח בע"מ	514161025	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	03-5288288		077-2004332	office@orbanit.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			התחדשות אורבנית – בניה ופיתוח בע"מ		דרך מנחם בגין 23 תל אביב	03-5288288		077-2004332	office@orbanit.co.il	• חוכרים שונים ע"י התחדשות אורבנית באמצעות יפוי כח

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				VS אדריכלים סיגמא הנדסה	54-023321-0	כורזין 1 גבעתיים רח שיח מסעוד טייבה	03-7237300 072-2122402		03-6188325 09-7991415	guyg@v5arch.com sigma.sur@gmail.com	עורך ראשי מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מימוש	הוצאת היתר ראשון במסגרת התכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה לתוספת גזוזטראות במסגרת מימוש זכויות על פי התכניות החלות על המגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ורג/340/30 על תיקוניה, בדרך של תוספת בניה.
2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה להשלמת קומת הגג לקומה מלאה : תותר הקמת קומת מגורים מלאה במקום קומת מגורים חלקית על הגג.
3. מתן אפשרות לניוד שטחים עיקריים מקומות התמ"א לקומת הגג לפי סעיף 62א(א)9 בחוק התכנון והבניה.
4. הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי לסעיף 62א(א)(8).
5. התחדשות עירונית וחיזוק מבנים באמצעות עיבוי.
6. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קווי בניין תוך מימוש זכויות על פי התכניות החלות על המגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340/30 על תיקוניה בתוספת בניה כדלקמן :
  - א. שינוי קו בניין קדמי למרפסות לאפס.
  - ב. קו הבניין הצידי 2.0 מ' בהתאם להוראות תמ"א 38.
  - ג. קו בניין קדמי 3.0 מ' לרחוב סוקולוב והפודים. מעל קומת הקרקע תותר הבלטת הבניין עד 1.4 מ' מעבר לקווי הבניין בחזיתות הקדמיות לפי רג/מק/340/33 כמסומן בנספי הבינוי.
  - ד. לאפשר בניית ממד"ים ומבואת כניסה לממ"דים מחוץ לקווי הבניין, על פי המותר בחוק התכנון והבניה ותקנותיו, כמסומן בנספח הבינוי.
  - ה. לאפשר בליטת אלמנטים קונסטרוקטיביים ואדריכליים הנחוצים לחיזוק הבניין על פי הוראות תמ"א 38.
2. תותר הקמת קומת מגורים מלאה במקום קומת מגורים חלקית על הגג.
3. תוספת בניה במסגרת מימוש תוספת זכויות על פי התכניות החלות על המגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340/30 על תיקוניה, שתאפשר תוספת 3 קומות לבניינים הקיימים לקבלת שני בניינים שגובהם 6 קומות מעל קומת קרקע+מתקנים טכנים על הגג.
4. תוספת 30 דירות לסה"כ 60 דירות בחלקה.
5. מתן אפשרות לניוד שטחים עיקריים בין הקומות לרבות מקומות התמ"א וקומת רג/30 לקומה העליונה.
6. הוראות הבינוי לרבות בליטות ממד"ים יהיו על פי התכניות התקפות על המגרש והוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו.
7. במקרה של הריסת הבניינים הקיימים, לרבות ע"פ תמ"א 38, תכנית זו לא תחול, קווי בניין יהיו על פי התכניות התקפות.
8. יותרו שימושים המותרים על פי תכניות תקפות בקומת הקרקע ובקומות המורחבות העליונות בכל קונטור הקומה הטיפוסית המחוזקת והמורחבת.
9. יותר שילוב בקומה העליונה של דירות גג וחדרי גג צמודים לדירות בקומה שמתחתיה.



--

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות		סה"כ שטח התוכנית – 1.532 דונם				
		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מתארי	מכורט		מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים
				2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
97.98	1501	מגורים ג		97.98%	1501	מגורים ג
2.02%	31	דרך מאושרת		2.02%	31	דרך מוצעת
100%	1532	סה"כ		100%	1532	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לפי רג/340 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ג'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>כללי</b>	תוספת זכויות עבור יחידות הדיור הנוספות בתכנית זו אינה מוקנית ומותנית בעמידה בתנאי תמ"א/38.
<b>הרחבות</b>	<p>לצורך הרחבת יח"ד הקיימות בבניין ניתן להוסיף:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ממ"ד על פי הנחיות פקע"ר. ניתן לבנות את הממ"דים מחוץ לקווי הבניין הקדמיים וצידיים ועד לקו בניין "0" על פי תוכנית הבינוי.</li> <li>2. ניתן לבנות מרפסות מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והצידיים על פי תכנית הבינוי ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ו 0.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.</li> </ol> <p>התוספות יבוצעו בהינף אחד בכל בניין בשלמות.</p>
<b>תוספת קומות</b>	תותר תוספת קומה חדשה לרבות שטחי ההרחבות ועל פי ההוראות והתנאים הקבועים בתמ"א/38 על שינוייה ובתכנית מק/340/ג/30. ניתן יהיה לנייד שטחים בין הקומות וכן ניתן יהיה לנייד שטחים מקומת הקרקע הניתנים מתוקף תמ"א 38 לקומות העליונות.
<b>סגירת קומת עמודים</b>	<p>יש להשאיר שטחים לצרכי לובי כניסה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.</li> <li>• במידה והקומה המפולשת תשמש למגורים, גובהה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.</li> </ul>
<b>מרפסות שירות</b>	תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות.

<b>מספר דירות</b> <b>קווי בניין</b> <b>להרחבות דירות</b> <b>קיימות</b>	תוספת של 30 יחיד לסה"כ 60. תותר חלוקה שונה של מספר הדירות בכל קומה.
<b>קווי בניין לתוספות</b> <b>על הגג</b>	תוספת הקומות החדשות יבוצעו בקונטור הקומות הקיימות המורחבות המחוזקות.
<b>קווי בניין להריסה</b> <b>ובניה מחדש</b>	במקרה של הריסה ובניה מחדש, קוי הבניין יחזרו לקווי הבניין הקבועים בתכניות הראשיות.
<b>גובה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובהה של קומה בקומות התוספת לא יעלה על 4 מ' ברוטו.</li> <li>• מעל לקומת דירות הגג יותרו מתקנים טכניים ומעקות. לנושא מתקנים טכניים ובכלל זה קולטים יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר.</li> </ul>
<b>מסתורי</b> <b>ומזגנים</b> <b>כביסה</b>	הבקשה להיתר תכלול פתרון תפקודי ועיצובי ראוי לתליית כביסה וליחידות המעבים.
<b>גדרות</b>	גדרות בגבול המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבנין ו/או לפיתוח המגרש.
<b>מעליות</b>	יותרו תוספת מעליות בהתאם להוראות מק/340/ג/10 במרווחים הצידיים ובתחום קווי הבניין בנוסף למעליות שיותקנו בתחום חדרי המדרגות הקיימים.

**4.2 תנאים למתן היתר**

עמוד 12 מתוך 16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

08.10.13

חיזוק נגד רעידות אדמה	כל תוספת לבניין קיים על פי הוראות תכנית זו תחויב בהצגת פתרון לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה כמפורט בתמ"א/38.
הנדרש לתוספת בניה	1. התאמה לנספח הבינוי המפורט הכלול בתכנית זו.
	2. שינויים לנספח המפורט הנ"ל יותנו בפרסום עפ"י סעיף 27 לתמ"א/38.
	3. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים שאינם מהותיים ללא פרסום נוסף כדוגמת שינויים פנימיים, הקטנת נפח הבניה המוצע ושינויים המפורטים בתקנות התכנון והבניה ("התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס הועדה המקומית"). 4. פרסום תכנית זו ייחשב כפרסום לפי סעיף 27 לתמ"א 38. בעת הגשת בקשה להיתר מכח תכנית זו, לא יידרש פרסום נוסף בגין מימוש זכויות לפי תמא/38, שפורסמו על פי סעיף 27 לתמא/38 בעת הפקדת תכנית זו, בכפוף לאמור בס"ק 2 לעיל.
	5. פיתוח הדרך הגובלת במגרש בתיאום עם מחלקת תנועה לרבות אפשרות הרחבת המדרכה בתחום זכות הדרך.
	6. הגשת הדמיה ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.
	7. אישור מחלקת תנועה לרבות מספר הכניסות ומיקומן.
	8. הטמעת דרישות פקיד היערות העירוני בבקשה להיתר והגשת תכנית פיתוח עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה.
	9. קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.
	10. הסבת מקלטים קיימים לשימושים אחרים יהא כפוף לאישור פיקוד העורף
	11. חתימת יועץ תנועה כאחד מעורכי הבקשה ואישורו לתכנית החניה המבוקשת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' יח"ד מוצע	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל ממלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי סוקולוב	קדמי הפודים	צידי דרומי	צידי מזרחי
			עיקרי ..	שרות													
מגורים ג'	465	1501	ראה/י הערות 1-4 לטבלת הזכויות				60 הערה 5		40	97.98	28.0	ק+6	1	3.0 הערה 6-8	3.0 הערה 6-8	2.0 הערה 6-8	2.0 הערה 6-8
דרך		31							2.02								
סה"כ		1532							100								

1. זכויות הבניה הן על פי תכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ורג/340/ג/30 על תיקוניה עבור יעוד מגורים ג'.
2. חישוב שטחי הבניה המותרים מפורט בטבלת השטחים שבנספח הבינוי המפורט. תוספת שטחים במסגרת בקשה להיתר, מעבר לשטחים המפורטים בתכנית זו, בתנאי התאמה לתכניות תקפות, תותנה בפרסום על פי סעיף 27 לתמ"א 38.
3. שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 או ככל שתעודכן.
4. יותרו קוי בניין קדמיים אפס לגזוזטראות.
5. מעל קומת הקרקע תותר הבלטת הבניין עד 1.4 מ' מעבר לקו הבניין בחזית קדמית ואחורית לפי רג/מק/340/ג/33.
6. תותר בניית ממד"ים ומבואות כניסה לממדים מחוץ לקוי בניין, על פי המותר בחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, כמסומן בנספחי הבינוי. תותר בליטת אלמנטים קונסטרוקטיבים ואדריכליים הנחוצים לחיזוק הבניין על פי הוראות תמ"א 38.

**6. הוראות נוספות****6.1. אופן המימוש**

1. ביצוע התוספות מותנה בשידרוג המבואות לבניינים, בחידוש החיפויים החיצוניים ובפיתוח המגרשים.
2. זכויות הבניה הניתנות בתכנית זו הנגזרות מתמ"א 38 ומק/ג/340, מותנות בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.
3. התוספות יבוצעו בהינף אחד לכל בניין. יותר דירוג בעבודות בין הבניינים.
4. בכל בניין יבוצעו כל התוספות הנכללות בזכויות בהינף אחד.

**6.2. חומרי גמר והוראות עיצוביות**

1. המבנן יהיה בעל אופי עיצובי אחיד
2. החזיתות ינוקו מתוספות וממתקנים ארעיים דוגמת מזגנים ויצופו מחדש בטיח.
3. על גג המבנים יותרו מבנים / חדרים טכניים לצרכי שירות ואלמנטים עיצוביים כגון קורות, קירות ועמודים בתנאי שהגובה הכללי של הבניין לא יעלה על המצויין בטבלת הזכויות דלעיל.
4. תיקון והסדרת מדרכות שיפגעו במהלך הבניה יהיה על חשבון היוזם.
5. תנאי להיתר הגשת הדמיה ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנים.

**6.3. חנייה**

1. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החנייה תהיה בגבולות המגרש ככל שניתן ובאישור מחלקת התנועה.
2. מספר הכניסות לחנייה יתואמו עם מחלקת התנועה.
3. תותר הקמת קומות מרתפים לחנייה ושרות תת קרקעיים באמצעות מתקני חנייה אוטומטים ו/או בחני קונבנציונאלית.
4. תותר בניית חנייה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.
5. מספר החניות יהיה כקבוע בהוראות תמ"א 38 כך שמעבר למספר החניות התקניות הקיימות, תסופק חנייה אחת בגין כל דירה חדשה. פתחי החנייה יהיו כמצוין בנספח הבינוי.
6. במקרה של הריסת הבניין ובנייתו מחדש על פי תמ"א 38, תתחייב חנייה תת קרקעית לכל מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן התקף

<b>6.4.ניקוז</b>
<p>1. בשטחים במיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לפחות 10% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח, או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>- מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים להחדרת הנגר.</li> </ul> <p>2. התכנון יהיה כפוף להוראות תמ"א 4/ב/34 ולרג/17</p>

<b>6.5.היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק, התוכנית פטורה מהיטלי השבחה על פי הוראות ס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1976</p>

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

התוכנית תמומש תוך עשר שנים מיום תחילת תוקפה.



**8. חתימות**

<p>התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח (ה.ג.) בע"מ                  ח.פ. 514161025                  Urban Renewal - Building &amp; Development (H.S.) LTD</p>		<p>שם: איתאל בן פורת</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 24.11.2013</p>	<p>מספר תאגיד: 514161025</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ</p>	
<p>התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ                  ח.פ. 540233210                  V5 אדריכלים                  כורזין 1, גבעתיים 53583                  03-7237300</p>		<p>שם: בנימין פרי/גיא כנען</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 24.11.2013</p>	<p>מספר תאגיד: 540233210</p>	<p>תאגיד: V5 אדריכלים</p>	
<p>התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ                  ח.פ. 514161025                  Urban Renewal - Building &amp; Development (H.S.) LTD</p>		<p>שם: איתאל בן פורת</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 24.11.2013</p>	<p>מספר תאגיד: 514161025</p>	<p>תאגיד: התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ</p>	
<p>התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ                  ח.פ. 514161025                  Urban Renewal - Building &amp; Development (H.S.) LTD</p>		<p>שם: חוכרים שונים</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 24.11.2013</p>	<p>מספר תאגיד: 514161025</p>	<p>שם: באמצעות התחדשות אורבנית - בניה ופיתוח בע"מ</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>