

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1613

שם תוכנית: פנקס 12, 14 מימוש תמ"א 38

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="309 982 767 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1613</p> <p>מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>ממנה מחוז תל-אביב</p> <p>מנהל מחוז תל-אביב</p> <p>יו"ר הועדה</p> <p>24.7.14</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו נערכה על-מנת לאחד שני מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, וליצור את התנאים המאפשרים הקמת מבנה מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכניות השונות החלות על המגרש המאוחד. באמצעות תמ"א 38 ו-רג/340 על תיקונין החלות על מגרש זה ניתן לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות.

במסגרת הפרויקט ייהרסו 2 בניינים קיימים בני 6 יח"ד כל אחד, ויבנה בנין חדש בן 35 יח"ד הכולל דירות גג, 3 מרתפי חניה עם מקומות חניה ע"פ תקן לכל הדירות.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1613	מספר התוכנית		
942 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות	
7	מספר מהדורה בשלב		
26/06/14	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 8, 9 • 62 א(ג)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת-גן
		קואורדינטה X	184164.3201
		קואורדינטה Y	663974.5407
1.5.2	תיאור מקום	חלקות גובלות (כולן כחלק מגוש 6186): מדרום חלקה 59 מצפון חלקה 81 ממערב חלקה 56,54 ממזרח רחוב פנקס	רחוב פנקס 12 + רחוב פנקס 14
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת-גן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות נפת תל-אביב רמת-גן שיכון המזרחי פנקס 12 ו-14

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6186	מוסדר	חלק מהגוש	55 438 439	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
-	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 38 חיווק מבנים נגד רעידות אדמה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38 יחולו על תוכנית זו	5397	18.5.05
תמ"א 38/2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38/2 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38/2 יחולו על תוכנית זו	6069	10.3.10
רג/340/ג/30 חיווק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת נג	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/30 והוראות תכנית רג/340/ג/30 יחולו על תכנית זו.	6140	7.10.10
רג/340 תוכנית מתאר ר"ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו ברג/340 ממשיכות לחול	2591	27.12.79
רג/340/ג הכללת אחוזי מרפסות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/30 והוראות תכנית רג/340/ג/30 יחולו על תכנית זו.	2651	14.8.80
רג/340/ג/1 בנייה על גגות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/1 והוראות תכנית רג/340/ג/1 יחולו על תכנית זו.	3181	29.3.85
רג/340/ג/3 מרתפים	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4047	8.10.92
רג/מק/340/ג/6 הקטנת מגרש מינימאלי	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/6 והוראות תכנית רג/340/ג/6 יחולו על תכנית זו.	4413	28.5.96
רג/מק/340/ג/9 תוספת 2 יחיד לכל יחיד להריסה	שינוי	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/9 והוראות תכנית רג/340/ג/9 יחולו על תכנית זו.	4451	24.10.96
רג/מק/340/ג/11 הכללת ההקלות לחישובי אחוזי הבניה בפועל	שינוי	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/ג/11 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	4957	4.2.01
רג/מק/340/ג/11/1 תיקון העברת זכויות מקומה לקומה	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/11/1 והוראות תכנית רג/340/ג/11/1 יחולו על תכנית זו.	5402	31.5.05
רג/מק/340/ג/17 משמרת מים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/17 והוראות תכנית רג/340/ג/17 יחולו על תכנית זו.	5293	29.4.04
רג/מק/340/ג/19 ביטול חישוב 48 מ"ר חדר מדרגות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/19 והוראות תכנית רג/340/ג/19 יחולו על תכנית זו.	5462	27.11.05
רג/340/ג/21 הגדלת חדרי יציאה לגג	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/21 והוראות תכנית רג/340/ג/21 יחולו על תכנית זו.	5480	12.1.06
רג/340/ג/15 מחסנים דירתיים	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/15 והוראות תכנית רג/340/ג/15 יחולו על תכנית זו.	5495	16.2.06
רג/מק/340/ג/21/א שינוי לתכנית הגדלת חדרי על הגג	שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/340/ג/21/א והוראות תכנית רג/340/ג/21/א כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5561	14.7.06
רג/340/ג/1/3 מרתפים עד קו בנין 0	שינוי	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/340/ג/1/3 והוראות תכנית רג/340/ג/1/3 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	5629	15.2.07

5.8.08	5837	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/2 והוראות תכנית רג/340/ג/2 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/2 קביעת גובה מרתף באזורי מגורים
16.3.09	5931	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/340/ג/33 והוראות תכנית רג/340/ג/33 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מ/340/ג/33 אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי
24.6.10	6101	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/340/ג/38 והוראות תכנית רג/340/ג/38 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מ/340/ג/38 קביעת צפיפות מגורים באזור ב' ו-ג'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אורבך-הלוי אדריכלים	ספטמבר 2013		15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אורבך הלוי אדריכלים	ספטמבר 2013	1	1	1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	אורבך הלוי אדריכלים	ספטמבר 2013	1	1	1: 250	מנחה*	נספח בינוי 1
	ועדה מקומית	אורבך הלוי אדריכלים	ספטמבר 2013	1	1	1: 100	מנחה	נספח בינוי מפורט 2
	ועדה מקומית	רלי טרייסטמן שמאית מקרקעין	ספטמבר 2013	1	1	לי"ר	מנחה	טבלת הקצאות

- 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.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
שותפות מוגבלת				בית וגג פנקס 12-14 רמת גן ש.מ	550245245	אבן גבירול 62 תל אביב	03-5348854	050-5552525	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il	6186 / 55+438

#### 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
שותפות מוגבלת				בית וגג פנקס 12-14 רמת גן ש.מ	550245245	אבן גבירול 62 תל אביב	03-5348854	050-5552525	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	1075521	סגל משה		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 1				כל הדיירים מיוצגים ע"י : עו"ד נעה קלאו-לויין ממשד קלאו-לויין, לרר ושות', עו"ד ונוטריון. כתובת: רחוב אחד העם 9, קומה 11, תל-אביב. טלפון: 03-5604242/3 פקס: 03-5603181
	411250	סגל שושנה		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 1				
	5165564	שרעבי דוד		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 2				
	5427967	שרעבי רונית		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 2				
	422076	פלדמן צילה		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 3				
	519037	פלדמן ראובן		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 3				
	58127861	גורן-פוריה דגנייה		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 4				
	22827489	סבתו יעל		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 5				
	57889123	סבתו רמי		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 5				
	5205278	זהבי יוסף		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 6				
	6456927	זהבי מלי		פנקס 12 רמת גן תת חלקה 6				
	306392796	יקים לנה		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 1				
	33340571	יקים משה		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 1				
	38157343	קורצוולד אור ישעיהו		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 2				
	52770922	קורצוולד רחל		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 2				
	305646960	קורצוולד רן		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 2				
	5235314	חיימתן מזל		פנקס 14 רמת גן תת חלקה 3				

	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 3		4660031	חיימתן עזרא		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 4		71056634	עזר אמירה		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 4		42556555	עזר נורי		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 5		872103	לחמן אבנר		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 5		6468513	לחמן רחל		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 6		3023962	מיטלמן מרדכי		
	פנקס 14 רמת גן תת חלקה 6		5048556	מיטלמן פנינה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mail@ah-arch.com hadar@ah-arch.com	03-5445950		03-5465557	נגב 4 קריית שדה התעופה	ח.פ. 512985144	אורבך- הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ				אדריכל	אדריכל
mhmed10@gmail.com	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טייבה משולש 40400			894	027585728	חוסאם מוסראווה	מודד מוסמך	מודד
nachumli@zahav.net.il	09-8859854		09-8651784	מושב צור משה ת.ד. 298			73473	056495013	נחום ליברמן	מהנדס	קונסטרוקטור
leithuk@gmail.com		054-5347797							לב ללציוק	מהנדס	יועץ תנועה

**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

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. יצירת התנאים המאפשרים לממש את זכויות הבנייה הקיימות לחלקות שבשטח התכנית על פי התכניות החלות על מגרש לרבות תמא 38 על תיקוניה ורג/340/ג/30 על תיקוניה.
2. הקמת מבנה מגורים חדש תוך מיצוי זכויות הבנייה הקיימות בחלקה והריסת הבניינים הקיימים.
3. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על פי סעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, על פי סעיף 62א(א)8 תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד חלקות 55 ו-438 למגרש אחד בהסכמת הבעלים.
2. הריסת הבניינים הקיימים והקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
3. סך הקומות בבניין:  
קומות מרתף מלאות – 3  
קומת קרקע – 1  
קומות מגורים – 8  
קומת דירות גג – 1
4. תוספת יחיד על פי סעיף 62.א.א.8 בחוק התכנון והבניה, עד 35 יחיד
5. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות בבניין מעל הקרקע.
6. שינוי קווי בנין:  
קדמי (מזרח) מ 3 מ' ל - 0 מ' לרחוב פנקס  
אחורי (מערב) מ 5 מ' ל - 3.0 מ' לחלקות 54,56  
צדי (צפון) מ 3.5 מ' ל - 3.0 מ' לחלקה 81  
צדי (דרום) מ 3.5 מ' ל - 3.0 מ' לחלקה 59
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.942 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		35	18	17	יחיד	מגורים

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. תכנית רג/ג/15/340 מחסינים דירתיים חלה על תכנית זו

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

**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	
דרך מאושרת	2	

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
91.8%	865 מ"ר	מגורים		91.8%	865 מ"ר	מגורים
8.2%	77 מ"ר	דרך מאושרת		8.2%	77 מ"ר	דרך
100%	942 מ"ר	סה"כ		100%	942 מ"ר	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים לרבות דירות גג בהתאם לתכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה
ב.	קומות מרתף תת קרקעי לחניה על כל המגרש
ג.	מחסנים לשימוש הדיירים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב הבניין וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר
ב.	קו בנייה בקומת גג
ג.	תכנית בינוי
ד.	מרתפי חניה
ה.	גובה קומת מרתף
ו.	קווי בנין
ז.	גובה קומה בדירת הגג
ח.	מחסן דירתי
ט.	קומת הכניסה
י.	גובה המבנים
יא.	בליטת מרפסת
יב.	בליטה אדריכלית
יג.	ניוד שטחים עיקריים
יד.	מערכות טכניות
טו.	פיתוח
טז.	קולטי שמש
יז.	מסתורי כביסה
יח.	בריכת שחיה

קומת הגג תהיה בנסיגה. ניתן יהיה להרחיבה עד לקו הבניין למטרות עיצוביות באישור אדריכל העיר בהתאם לנספח הבינוי. תכנית קומת הגג עד 75% משטח הגג בכפוף לתכנית רג/מק/340/ג/21/א

תכנית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה לרג/מק/340/ג/17 ותמא 34 על תיקוניה.

תותר הקמת עד 3 מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים ומחסנים.

תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות גובה כל קומת מרתף לא יעלה על 4.5 מ' רצפה-תקרה.

שינוי קווי בנין:  
 קדמי (מזרח) 0 מ' לרחוב פנקס  
 אחורי (מערב) ל- 3.0 מ' לחלקה 54, 56  
 צדי (צפון) - 3.0 מ' לחלקה 81  
 צדי (דרום) - 3.0 מ' לחלקה 59  
 בתת הקרקע: קווי בנין 0 בכל הצדדים

גובה הקומה בדירות הגג יהיה עד 4 מ' רצפה-תקרה.

1. בהתאם להוראות רג/מק/340/ג/15.

בקומת הכניסה תותר בניית דירות מגורים, מתקנים טכניים ומחסנים.

גובה המבנים לא יעלה על 37.00 מ' מעל מפלס כניסה קובעת.

תותר בליטה מקומית בפינה הדרום מזרחית של הבניין בעומק משתנה של עד 25 ס"מ וברוחב של עד 6 מ'

תותר בליטה בקוים הצדיים של עד 25 ס"מ לצורך עיצוב אדריכלי.

ניוד שטחים עיקריים בין כל הקומות מעל הקרקע, על פי תכניות רג/מק/340/ג/21/א ורג/מק/340/ג/30

יותר לבנות מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון.

יש להבטיח נטיעת עצים בתחום המדרכה ושתכנון החניונים יאפשר נטיעות במגרש.

על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות

יותקנו מסתורי כביסה עבור כל הדירות

1. תותר הקמה של בריכת שחיה בנויה במרפסת של קומת הגג.  
 2. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.  
 3. בניית הבריכה בכפוף לתקנות תנאי תברואה פרק ג' "הבריכה".  
 4. נפח הבריכה לא יעלה על 14.5 מ"ק.  
 5. בניית גדר היקפית למניעת נפילה ע"פ תקן.

	<b>שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	מסעה ומדרכה ציבורית	א.
	מיקום עמודי תקשורת ותאורה	ב.
	סלילה וריצוף	ג.
	לפי רג/340 על תיקוניה	ד.
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	שטחי היח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד' (מבא"ת)	1	942 מ"ר	ע"פ תוכנית תקפות: ר"ג 340 ותמ"א 38 על תיקוניהן				35	40 יח"ד לדונם נטו			37.00 מ'	קומת כניסה + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג	עד 3	0 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'

1. זכויות הבניה הן ע"פ תכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 על תיקוניהן עבור יעוד מגורים ג'.
2. שטחי שירות בהתאם להחלטת ועדה מקומית מיום 25.05.2008 או ככל שתעודכן.

**6. הוראות נוספות****6.1. חלחול וניקוז**

תנאי להוצאת היתר בניה: פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17

**6.2. כניסת רכבים**

תותר כניסת רכב אחת למגרש, בתיאום עם מחלקת דרכים.

**6.3. בניה ירוקה**

הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.

**6.4. קולטי שמש**

על הגג ימוקמו קולטי שמש עבור כל הדירות

**6.5. תנאי למתן היתר בניה**

אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי אדריכל העיר / מהנדס העיר. תכנית זו תכלול את פירוט מיקום המתקנים, מפלס הכניסה, פיתוח המדרכות, חצר הבניין, עיצוב הכניסה לחנייה וכיו"ב.

אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי אדריכל העיר.

מילוי תנאים על פי חוות דעת פקיד היערות העירוני

**6.6. גגות**

גג המבנה יהיה גג שטוח, לא תותר בניית גג רעפים

**6.7. סטיה ניכרת**

כל שינוי בקווי הבנין ובמס' הקומות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

**6.8. שמירה על עצים בוגרים**

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום המגרש).

ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.

ד. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

**6.9. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לתוק, התשכ"ה 1965 ובהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

תאריך: 01/08/2012	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 550245245	בית וגן פנקס 12-14 ר"ג שותפות מוגבלת ש.מ. 550245245	בית וגן תאגיד/שם רשות מקומית: בית וגן פנקס 12-14 רמת גן ש.מ.	
תאריך: 01/08/2012	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512985144	אוריכלים מהנדסים בע"מ	אורבך הלוי תאגיד: אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ	
תאריך: 01/08/2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 550245245	בית וגן פנקס 12-14 ר"ג שותפות מוגבלת ש.מ. 550245245	בית וגן תאגיד: בית וגן פנקס 12-14 רמת גן ש.מ.	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	