

5000 277355 - 1

תכנית מס': 506-0156075 - שם התכנית: תכנית רג/מק/1646 איחוד מגרשים ברחוב ישורון - 10,8 מימוש תמ"א 38

8912 ספ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0156075

תכנית רג/מק/1646 - איחוד מגרשים ברחוב ישורון 10,8 - מימוש תמ"א 38

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מפורטת

תכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="297 1041 752 1332" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1646</p> <p>מכרז שעיף 108 (א) לחוק מאור-נמרודס</p> <p>אביבית מאור-נמרודס</p> <p>ממשלה ברוז מנהל תכנון ומשי-הועדה</p> <p>איוקר ועדת המשי-הועדה</p> </div> <p>זוהבת הועדה המק' מיה</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>זוהבת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>זוהבת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>זוהבת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---------------------------------------------------	---------------------------------------------------

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת לאחד שני מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, וכן ליצור תנאים המאפשרים הקמת מבנה מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכניות השונות החלות במגרש - תמ"א 38 ו- רג/340 על תיקוניהן, בדרך בה ניתן יהיה לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות מכוחן.

במסגרת תכנית זו ייהרסו הבניינים הקיימים ובהם 15 יחיד דירות דיור וייבנה מבנה חדש בן 50 יחידות דירות הכולל 8 קומות מגורים מלאות, קומת דירות גג חלקית, קומת קרקע המכילה דירות גן ושטחים משותפים, שתי קומות מרתפי חנייה עם מקומות חניה מוסדרים לכל הדירות, מחסנים ומתקנים טכניים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית רג/מק/1646- איחוד מגרשים ברחוב ישורון 10,8-
מימוש תמ"א 38

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 506-0156075

1.2 שטח התכנית 0.966 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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



2

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	184075
	קואורדינאטה Y	663925

1.5.2 תיאור מקום מצפון רח' הרב מרוזין גוש 6186 חלקות 443,429; ממזרח רח' קארו יוסף גוש 6186, חלקות 567,38; מדרום רח' תפארת ישראל גוש 6186, חלקות 44,45 ממערב רח' ישורון גוש 6186 חלקות 437,423

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	ישורון	8	
רמת גן	ישורון	10	



שכונה שיכון המזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6186	מוסדר	חלק	422, 436	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ממשיכות לחול	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול	2651		14/08/1980
רג/ 340 ג / 1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 1 ממשיכות לחול	3181		29/03/1985
רג/ 340 ג / 15	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 15 ממשיכות לחול	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 ג / 21	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 21 ממשיכות לחול	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 ג / 3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 3 ממשיכות לחול	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 ג / 3 / 1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 3 / 1 ממשיכות לחול	5629	1623	15/02/2007
רג/ 340 ג / 30	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 30 ממשיכות לחול	6140	237	07/10/2010
רג/ 340 ג / 31	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ 340 ג / 31 ממשיכות לחול	6496	880	14/11/2012
רג/ מק/ 340 ג / 10	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/ מק/ 340 ג / 10 ממשיכות לחול	4486		30/01/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		לחול			
רג/מק/340/ג/11	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול	4972		15/03/2001
רג/מק/340/ג/11/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/11/1 ממשיכות לחול	5402	2863	31/05/2005
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תוכנית זו	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תוכנית זו	5462	605	27/11/2005
רג/מק/340/ג/21/א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/21/א ממשיכות לחול	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/21/ב	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/21/ב ממשיכות לחול	6515	1601	17/12/2012
רג/מק/340/ג/3/2	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/3/2 ממשיכות לחול	5837	4254	05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	ביטול	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/33 ממשיכות לחול	5931	2935	16/03/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		לחול			
רג/מק/340/ג/38	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/38 ממשיכות לחול	6101	3573	24/06/2010
רג/מק/340/ג/6	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/6 ממשיכות לחול	4413		28/05/1996
רג/מק/340/ג/8	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רג/מק/340/ג/8 ממשיכות לחול	4451		24/10/1996
תמא/38	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית תמ"א 38 תחולנה על תוכנית זו	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית תמ"א 38 / 1 א תחולנה על תוכנית זו	5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית תמ"א 2/38 תחולנה על תוכנית זו	6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית תמ"א 38 / 3 תחולנה על תוכנית זו	6430	4650	11/06/2012

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכסנדר קומיסר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר קומיסר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	11/03/2014	רחלי טרייסטמן		11/03/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/02/2014	אלכסנדר קומיסר		26/02/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2014	אלכסנדר קומיסר		04/04/2014		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מיופה כוח			אן. אר. גי. חיזוק מבנים בע"מ	חצב	(1)		08-8693113	08-8591577	office@sharonim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת למשלוח דואר: מושב חצב, משק 29, ת.ד. 135, כתובת: מושב חצב, משק 29, ת.ד. 135.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מיופה כוח		אן. אר. גי. חיזוק מבנים בע"מ	חצב	(1)		08-8693113	08-8591577	office@sharonim.co.il

(1) כתובת: כתובת למשלוח דואר: מושב חצב, משק 29, ת.ד. 135.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	דוד לם	25452		תל אביב-יפו	קויפמן יחזקאל	4	052-3359836	03-5163334	lam@yl-adv.com

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	אלכסנדר קומיסר	63996		רמת גן	עוזיאל	46	03-5749795	03-5749795	alkoms@013.net
משפטנית ושמאית מקרקעין	שמאי	רחלי טרייסטמן	382		לוד	(1)		03-5372526	03-5372530	office@traistman.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: הערבה 3 קומה 2 איירפורט סיטי.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400 ת.ד. 629.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התוכנית הראשית	התוכנית המפורטת בטבלה 1.6

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

1. הריסת שני מבני מגורים הכוללים 15 יח"ד הקיימים על שתי החלקות והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 50 יח"ד על פי תמ"א 38 ו- רג/340 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבנייה בחלקה המאוחדת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד שתי חלקות 422 ו- 436 בגוש 6186 על פי הוראות סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
- שינוי בהוראות בדבר בניוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
- שינוי בקווי בניין בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניהן על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- הגדלת מספר יח"ד לכדי עד 50 דירות ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה מעל פני הקרקע על פי הוראות סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- תכנית זו כוללת את תוספת קומות, הרחבת קווי הבניין ותוספת זכויות הבנייה הניתנות לאישור בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניהן, והיא נערכת על פי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.966

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מסי יח"ד מצב מוצע בהתאם לתוכנית רג/ 340 על תיקוניה	50		+15	35	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה בהתאם לתוכניות המאושרות כולל רג/ 340 על תיקוניה ותמ"א 38 על תיקוניה	3,692			3,692	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	966	100
סה"כ	966	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	968.56	100
סה"כ	968.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים לרבות דירות גג ודירות גן בהתאם להוראות תוכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, לובי כניסה לחניה, שיטחי שירות, חדרי אופניים, עגלות ומתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז, וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ב. קומות מרתף לחנייה לרבות מתקני חנייה. בקומת מרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ג. מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחרום יתאפשרו בקומת הקרקע או במרתפים בכפוף להוראות התוכנית הראשית, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התוכניות חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי המת"א.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועורנים בזמן הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>גובה מבנים - תותרנה הקמת 8 קומות וקומה תשיעית (קומת גג חלקית), מעל קומת קרקע וכל 2 קומות מרתפים שגובהם הכולל הוא כ-8 מ'.</p> <p>גובה ומספר קומות - קומת קרקע - כוללת דירות גן ושטחים משותפים. 8 קומות מגורים מלאות קומת דירות גג חלקית (75% תכסית).</p> <p>סך הקומות בבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> קומות מרתף מלאות - 2 קומת קרקע - 1 קומות מגורים - 8 קומת גג - 1 <p>תותר הקמת 8 קומות וקומה תשיעית חלקית (75% תכסית גג) מעל קומת קרקע ועוד 2 קומות מרתף (חניה). תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתוכנית רג/מק/340/ג/2/3</p> <p>גובה המבנים - גובה המבנים לא יעלה על 32.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים, על הגג והמעקות.</p>
ב	<p>מרתפים</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה לתכנית רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 4/ב/34 על תיקוניה.</p> <p>2. מקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p> <p>3. בחירה בפתרון חניה מרתפי חניה או מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. תותר הקמת עד 2 מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים (מאגרי מים, חדר משאבות, חדר טרנספורמציה וחדר גנרטור חירום) ומחסנים.</p> <p>5. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4.0 מטר רצפה תקרה</p> <p>6. גובה שאר קומות המרתף לא יעלה על 3.50 מטר רצפה תקרה לכל קומה</p> <p>7. במידה ויעשה שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה קומה בהתאם למתקן הנבחר.</p> <p>8. מרתפי חניה-המבנה החדש כולל שתי קומות מרתפי חניה עם מקומות חניה מוסדרים לכל הדירות, מחסנים ומתקמים טכניים</p> <p>9. תותר הקמת 2 מרתפי חניה בהיקף של כל המגרש בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. הקומת התשיעית תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח הקומה שמתחתיה. שטח תכסית זו יכלול את דירות הגג ושטחי השירות הנדרשים בקומה זו.</p> <p>2. גובה קומה בדירת גג- גובה הקומה בדירת הגג הוא 2.9 מ' רצפה תקרה.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכות מיזוג אוויר וציוד עזר למעליות.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית לא תותר חניית דיירים בחזית הרחוב.</p> <p>2. תותר התקנת שתי רמפות (אחת לכניסה ואחת ליציאה) לצד המבנה.</p> <p>3. הכניסה לחניון בתיאום ובאישור מחלקת הדרכים בעיריית רמת גן</p> <p>4. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. מספר מרתפי החניה יקבע עפ"י הצורך על מנת לספק את המענה לצרכי הדיירים.</p> <p>6. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת-קרקעיות.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גדרות בגבול המגרש- עיצוב הגדרות גובהן וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר</p> <p>2. לא תותר הצבת בלוני גז בגדר הגובלת עם מגרשים שכנים. פתרון לבלוני הגז ינתן בחדר גז בתחום קוי הבנין או בצובר גז.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>2. חיפוי חיזוני- הבניין יחופה בחומרים עמידים, החיפוי באישור אדריכל העיר.</p> <p>גדרות בגבול המגרש- עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה על פי תקנות התכנון והבניה בשטח של עד 14 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ 12 מ"ר ממוצע למרפסת. שטח זה יחושב כשטח נוסף על סך השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>2. בליטת מרפסות- תותר בליטת מרפסות בחזית הקדמית עד 2.4 מטר מגבול המגרש ובליטת מרפסות בחזית האחורית עד 3.0 מטר מגבול המגרש.</p> <p>מרפסות שירות:</p> <p>1. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות ובתנאי שינתן פתרון לתליית כביסה.</p> <p>2. בליטת מסתורי כביסה - תותר הבלטות מסתורי כביסה וכיוב' מעבר לקו הבניין עד 75 ס"מ על פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>מחסן דירתי:</p> <p>1. בהתאם להוראות תוכנית המחסנים רג/340/ג/15</p> <p>2. תותר הגדלת מחסן הכלול בשטח גדול מ 6 מ"ר, יתרת השטח מעבר ל 6 מ"ר תהיה שטח עיקרי ותבוא על חשבון השטח העיקרי המותר.</p> <p>מערכות טכניות:</p> <p>1. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון.</p> <p>2. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p> <p>3. מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבניין או בחדרים יעודיים במבנה באישור אדריכל העיר.</p>
ז	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב, לאישור מהנדס העיר בשלב ההיתר.</p> <p>2. גדרות בחזית- גובה מקסימלי 60 ס"מ. ניתן לשלב אדניות בנויות בכדי לגשר על הפרשי גובה בפיתוח החזית/כניסה למבנה. חומרי גמר עפ"י אישור אדריכל העיר.</p> <p>3. תכסית קומת הקרקע עד 50% משטח המגרש.</p> <p>4. פיתוח גינות במרווחים, שתילת עצים ופיתוח הרחוב הנושק למבנה עפ"י נספח בינוי ובהתאם לדרישות אדריכל העיר.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט</p> <p>2. קווי בנייה בקומת הגג- קומת הגג תיסוג בכ- 2.70 מטר בחזית הקדמית ובכ- 1.70 מטר בחזית אחורית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>תהיה בנסיגה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. קו בניין קדמי למרפסות יהיה 2.4 מטר (40%)</p> <p>4. קו בניין אחורי למרפסות יהיה 3.0 מטר (40%)</p>

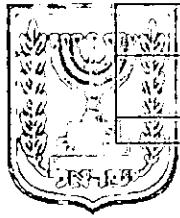
4.1	מגורים ד'
	<p>5. תותר הבלטת המבנה ב 1.4 מטר בחזית הקדמית והאחורית מעל קומות הקרקע לפי רג/מק/33/340.</p> <p>6. קו בניין צידי (צפוני) - 3.00 מטר כולל מתן אפשרות חריגה עד 0.5 מטר לצורך הוספת מ"מ"דים ומרפסות שירות.</p> <p>קו בניין צידי (דרומי) - 3.00 מטר - כולל מתן אפשרות חריגה עד 0.5 מטר לצורך הוספת מ"מ"דים ומרפסות שירות.</p> <p>7. קו בניין קדמי (מזרחי) - 2.60 מטר לרחוב ישורון.</p> <p>קו בניין אחורי (מערבי) - 3.60 מטר.</p>
ט	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתוכניות מאושרות) בהתאם לתוכנית רג/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית הינו עד 50 יחידות דיור.</p> <p>יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה מעל פני הקרקע על פי הוראות סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם להוראות תכנית "משמרת מיס" רג/מק/340/ג/17, תמ"א 4/ב/34</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 32.5	(2) 51.76	50	50	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ד'
(4) 3	(4) 3	2	10						(1)		(1)	(1)	966		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
	קדמי	אחורי	
2.6	3.6	1	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

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבניה מחושבות על פי התוכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 ו רג/ג/340/30 על תיקונין
2. שטחי שירות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25.5.2008 בעניין תכנית המתאר רג/340, או ככל שתעודכן.
3. סה"כ קומות בבנין - 2 מתחת למפלס כניסה הקובעת ו- 9 מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי החלוקה.
- 2 קומות מרתף, 1 קומת קרקע, 8 קומות מגורים, 1 קומת גג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תביעות תקפות + זכויות תמ"א 38.
- (2) תותר הקמת 50 יח"ד
- (3) גובה בנין עד למפלס הגג של קומה תשיעית לא כולל יציאה מחדר מדרגות לגג טכני והמעקה.
- (4) תותר בליטה מקומית עד 0.5 מטר לצורך ממ"דים ומרפסות שרות והמשכיותם.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
6.1.1 החנייה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הבקשה להיתר הבנייה.	
6.2	בניה ירוקה
6.2.1 הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבנייה ירוקה בעת הוצאת היתר הבנייה, על פי הנחיות מהנדס העיר לעניין בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>6.3.1 תנאי להיתר בניה :</p> <p>הגשת תכנית פיתוח מתוקנת עפ"י חוות דעת פקידת היערות העירונית. סימון 7 עצים חדשים לשתילה בנספח עצים בוגרים. הגשת בקשה לכריתת העצים הקיימים במגרש.</p> <p>6.3.2 תנאי לתחילת עבודות : קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>6.3.3 תנאי למתן אישור אכלוס (טופס 4) : ביצוע תנאים מפורטים לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p>	
6.4	סטיה ניכרת
6.4.1 כל שינוי בקווי הבנייה, תוספת גובה, תוספת קומות, תוספת יחידות דיור בתחום התכנית, יהווה סטייה ניכרת	
6.5	פיתוח סביבתי
<p>6.5.1 לא תיבנה גדר בפנינת הרחובות או בחזית המבנה לכיוון רחוב ישורן, כך שהשטח המגוון יקבע במפלס הקרקע וישמר פתוח והמשכי למדרכה. נושא זה יבחן ע"י אדריכל העיר, לאישורו.</p> <p>6.5.2 חלחול וניקוז - פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמ"א 34 ב 4.</p> <p>-בתחום המגרש יובטח 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').</p> <p>-ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון :</p> <p>בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>6.5.3 אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט הפיתוח והמדרכות, בקנה מידה 1:100 על ידי מהנדס העיר / אדריכל העיר.</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>6.6.1 התאמה לנספח הבינוי המנחה הכלול בתכנית.</p> <p>6.6.2 תנאי למתן היתר בניה- אישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג לנושא הכניסה והציאה אל מרתפי החניה ושילובם עם רחוב ישורן.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>6.6.3 תנאי למתן היתר בניה- אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב המבנה ופיתוח השטח בקנה מידה 1:100 שתכלול את פרוט מפלס הכניסה, פיתוח מדרכות, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה וחצר המבנה, וכן את חומרי הגמר.</p> <p>6.6.4 תנאי למתן היתר בניה- אישור הועדה לתשריט לצורכי רישום לאיחוד שתי החלקות.</p>	
תנועה	6.7
<p>6.7.1 כניסת רכבים לצד המבנה יותקנו שתי רמפות סמוכות אחת לצורך כניסה והשניה לצורך יציאה ממרתפי החניה. עפ"י אישור מחלקת התנועה עיריית רמת גן.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>6.8.1 היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 11/5/14 א.ר. גיי</p> <p>חתימה: חזוק מבנים בע"מ 514513498</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: א.ר. גיי חזוק מבנים בע"מ 514513498</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 11/5/14 א.ר. גיי</p> <p>חתימה: חזוק מבנים בע"מ 514513498</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מיופה כוח שם ומספר תאגיד: א.ר. גיי חזוק מבנים בע"מ 514513498</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 19.5.14 עו"ד ונוטריון מ.ר. 25452 קויפמן 4 סל-אביב</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: דוד לם שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 11/5/14 א.ר. גיי</p> <p>חתימה: אלכסנדר קומיסר עו"ד רג-גן טלפקס 03-5749795</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אלכסנדר קומיסר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' רג/מק/1646 - איחוד מגרשים ברחוב ישורון 8 - 10, מימוש תמ"א 38

פרטי החלקות הקיימות														
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלקת משנה	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבהים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	הערות	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח רשום	שטח רשום	חלק יחסי		
1	6186	436	1	מלמוד אהרון	50652650			491 מי"ר	491 מי"ר	23.51	מי"ר	10/411		
				מלמוד דלית	54652722						23.51	מי"ר	10/411	
			2	ארוסי אברהם	4110879						54.32	מי"ר	23/409	
				מילכמן תחיה	724332						27.16	מי"ר	23/818	
			3	מילכמן תחיה	724332						27.16	מי"ר	23/818	
				יצחקי עליזה	5468613			מזרחי מהין			23.51	מי"ר	10/411	
				יצחקי עליזה	1467993			מזרחי שאול			23.51	מי"ר	10/411	
			4	בשלמות דרגה ראשונה בסכום ₪ 52,000				בדבר הימעות מעשות עסקה			23.51	מי"ר	10/411	
			5	נגי פלורה	4252987						54.32	מי"ר	23/409	
				בן טובים ערן	28404820			משכנתא בנק המזרחי המאוחד דרגה ראשונה בסכום 242,000 ₪. בנק			27.16	מי"ר	23/818	
			6	חיים בן טובים מיכל	27234533			מזרחי טפחות דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום			27.16	מי"ר	23/818	
7	דימנטין מיכל	57941452			משכנתא לבנק לאומי למשכנתאות דרגה ראשונה סכום ₪ 170,000			47.01	מי"ר	31/637				
8	סומך חיים	57225609						54.32	מי"ר	23/409				
9	כהן אהוד	56613060						39.18	מי"ר	38/937				
9	כהן נורית	56675283						39.18	מי"ר	38/937				
1	6186	422	1	אורבך משה	149350			475 מי"ר	475 מי"ר	74.34	מי"ר	1/13		
			2	משמור ירון	23627284					74.34	מי"ר	1/13		
				צמח ברוך	5118595			משכן בנק הפועלים למשכנתאות דרגה ראשונה סכום 215,000 ₪			37.17	מי"ר	1/26	
			3	צמח דליה	5356405						37.17	מי"ר	1/26	
				ברקוביץ נמרוד	25053463			משכן בנק הפועלים למשכנתאות דרגה ראשונה סכום 471,500 ₪			37.17	מי"ר	1/26	
			4	ברקוביץ אורנית אוריאנה	27863216						37.17	מי"ר	1/26	
			5	זמיר יצחק	27457712						74.34	מי"ר	1/13	
				לורנביץ-שרמן הילה	37574233						51.66	מי"ר	10/187	
			6	לורנביץ דליה	32156341						51.66	מי"ר	10/187	
			סה"כ								966 מי"ר	966 מי"ר		1

מועד הפקד: 04/04/2014 13:59 - מתוך 22 עמוד 21

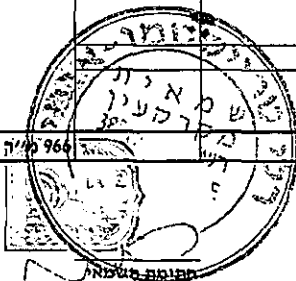
תכנית מס' 506-0156075 - שם התכנית: איחוד מגרשים ברחוב ישורון - 10, מימוש תמ"א 38

תכנית מס' 506-0156075 - 11/03/2014 10:26 - סטיליה קרמון



04/03/2014
תאריך

382
מס' רישיון



שם שמאי המקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' רג/מק/1646 - איחוד מגרשים ברחוב ישורון 8 - 10, מימוש תמ"א 38

מצב יוצא											
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מספר חלקה ארעון סופי	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומות על החלקה	הערות	שטח המגרש במ"ר	חלקים (כשבר פשוט)	יעוד	חתימת הבעלים
1				מלמוד אהרון	50652650				10/411		
				מלמוד דלית	54652722				10/411		
2				ארוסי אברהם	4110879				23/409		
				מילכמן תחיה	724332				23/818		
3				מילכמן תחיה	724332				23/818		
				יצחקי אליהו	5468613	משכנתא לטפחות בנק	מזרחי מהק		10/411		
				יצחקי עליזה	1467993	משכנתאות בשלמות דרשנה ראשונה בסכום 52,000 ₪	מזרחי שאול בדבר הימעות מעשות עסקה		10/411		
5				גיגי פלורה	4252987				23/409		
				בן טובים ערן	28404820				23/818		
				חיים בן טובים מיכל	27234533	משכנתא בנק המזרחי המאוחד דרגה ראשונה בסכום 242,000 ₪. בנק מזרחי טפחות דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום			23/818		
7	6186	1		דימנשטין מיכל	57941452	משכנתא לבנק לאומי למשכנתאות דרגה ראשונה סכום 170,000 ש"ח		966 מ"ר	31/637	מגורים די	
8				סומך חיים	57225609				23/409		
9				כהן אהוד	56613060				38/937		
				כהן נורית	56675283				38/937		
10				אורבך משה	149350				1/13		
				משמור ירון	23627284				1/13		
				צמח ברוך	5118595	משכן בנק הפועלים			1/26		
12				צמח דליה	5356405	למשכנתאות דרגה ראשונה סכום 215,000 ₪			1/26		
				ברקוביץ נמרוד	25053463	משכן בנק הפועלים			1/26		
				ברקוביץ אורנית אוריאנה	27863216	למשכנתאות דרגה ראשונה סכום 471,500 ₪			1/26		
14				זמיר יצחק	27457712				1/13		
				לורוביץ-שרמן הילה	37574233				10/187		
15				לורוביץ גדליהו	32156341				10/187		

04/03/2014
תאריך

382
מס' רישיון

חתימת השמאי

רחלי טרייסטמן
שם שמאי המקרקעין

תכנית מס' 50675-0156075 - שם התכנית: תכנית רג/מק/1646 איחוד מגרשים ברחוב ישורון-10.8 מימוש תמ"א 38

תכנית 153075-0150320-4 מס' תרלאות הקצאה