

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0161836

שד' ירושלים 19 - רג/מק/1645 מימוש תמ"א 38



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מפורטת

תכנית מקומית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן	
אישור תכנית מס' רג/מק/ 1645	מכח סעיף 108 (ג) לחוק
506-0161836	
מנהל מחוז תל-אביב	מנהל העיר
עיר תל-אביב	עיר תל-אביב

ארכיון מאור נמרודי, ע"ד סגנית ראש העיר, ע"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה

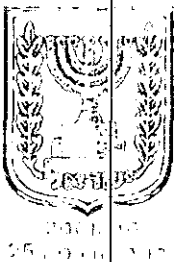
18.6.14



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה לשפר את היכולת לממש זכויות בנייה מאושרות על פי תמ"א 38 וכן תכנית רג/340 על תיקוניה, במגרש בנייה בשדרות ירושלים 19 ברמת גן, ולאשר במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, עם הוספה של קומה חלקית, תכנון של 39 יחיד והרחבה של התכנית המותרת על ידי שינוי קווי הבניין בנוסף, באה תכנית זו לעגן הקלות בנייה, ניווד שטחים בין הקומות, קביעת מס' יחיד והעברת חלק מהשטח המסחרי המותר למגורים וכן מרתפי חניה, זאת במסגרת סמכויות הועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

המגרש ניצב בשדרות ירושלים מספר 19. במגרש זה קיימים 2 מבנים, מבנה מסחרי ומבנה מגורים, העומדים בתנאים הקבועים בתמ"א 38. במבנים אלה 3 חנויות במבנה הדרומי ויחידת דיור אחת במבנה הצפוני. התכנית מבקשת לאשר, הוספת קומה חלקית ולשנות את קווי הבניין המותרים, כל זאת על מנת לממש את זכויות הבנייה המאושרות על פי תמ"א 38 והתכניות החלות במקום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1	שד' ירושלים 19 - רג/מק/1645 מימוש תמ"א 38
מספר התכנית	506-0161836		
שטח התכנית	0.854 דונם	1.2	
מהדורות	שלב	1.3	מילוי תנאים למתן תוקף
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 183272
 קואורדינאטה Y 664721

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם מצפון לרחוב שד' ירושלים ומדרום לגבעת הבנים.

מדרום למגרש רחוב שד' ירושלים, ממערב שד' ירושלים 17 (גוש 6158 חלקה 235) פינת מעלה הבנים 2,4 ו 6א' ממזרח שד' ירושלים 21 (גוש 1658 חלקה 1458 והפקעה בחלקה 1459) מצפון שצ"פ, סמטה להולכי רגל ומעלה הבנים 8 (גוש 6158 חלקה 1427)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	236	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

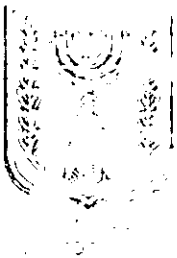
לא רלוונטי

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	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	2651		14/08/1980
רג/ 340 ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	3181		29/03/1985
רג/ 340 ג / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 ג / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 ג / 3	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 ג / 30	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/30 ממשיכות לחול	6140	237	07/10/2010
רג/ מק/ 340 ג / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4486		30/01/1997
רג/ מק/ 340 ג / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340 ג / 11 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות	5402	2863	31/05/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		התכנית תחולנה על תכנית זז.			
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5462	605	27/11/2005
רג/מק/340/ג/21/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/21/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	6515	1601	17/12/2012
רג/מק/340/ג/28	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5631	1726	20/02/2007
רג/מק/340/ג/2/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5837	4254	05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	ביטול	תכנית זו באה במקום התכנית התקפה	5931	2935	16/03/2009
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/1/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	5704	3916	16/08/2007
תמא/38/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זז.	6069	2217	10/03/2010

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 38 -



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				אורית מילבואר אייל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית מילבואר אייל			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		11/06/2014	אורית מילבואר אייל		11/06/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/06/2014	אורית מילבואר אייל		11/06/2014		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 יזם

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	ערן גליקסמן		סימפל בשדרה בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	92	03-5104550		eran@simpleforte.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ערן גליקסמן		סימפל בשדרה בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	92	03-5104550		eran@simpleforte.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ערן גליקסמן		סימפל בשדרה בע"מ	תל אביב- יפו	המרד	92	03-5104550	03-5104551	eran@simpleforte.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	אורית מילבואר אייל	87124		תל אביב- יפו	בן אביגדור	16	03-5444446	03-5444451	orit@ome.co.il
מודד	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezcqint.net



משרד הביטחון
מחלקת המבחן



משרד הביטחון
מחלקת המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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. הקמת מבנה מגורים חדש על פי תמ"א 38 ותכנית רג/340/ג/30, תוך מיצוי זכויות הבנייה הקיימות בחלקה ובתנאי הריסת המבנים הקיימים.
2. תוספת קומה אחת, קומה חלקית ומרתפי חנייה מעבר לקבוע בתכניות בתוקף ותוספת קומות מרתפים עד גבולות המגרש, על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
3. הגדלת מספר יחידות דיור עד 39 דירות, על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
4. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
5. שינוי בקווי בניין בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ועל פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
6. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש בהתאם להוראות הבאות:

1. התרת הקמת קומה חלקית מעל קומת קרקע מסחרית.
2. קביעת סך הכול מספר קומות בבניין: 7 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע מסחרית + קומת מגורים שמינית חלקית על הגג, מעל שתי קומות מרתפי חנייה, בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
3. מספר יחידות הדיור המותרות בתכנית הינו עד 39 דירות, על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- א. שינוי קו הבניין לסמטה האחורית מ- 5 מ' ל- 2.8 מ', בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965. (קומת הקרקע בנסיגה - 1.4 מ')
- ב. שינוי קו בניין צידי מ 3.5 מ' ל 3 מ'. ממזרח לחלקה 235 וממערב לחלקה 1458
- ג. קו בניין קידמי 0, ללא שינוי, בחזית הפונה לשד' ירושלים
5. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים. הבינוי והפיתוח בשטח יעשו בהתאם לנספח הבינוי המנחה ונספח התנועה והחניה, על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
6. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה מעל פני הקרקע, על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965. לא יותר ניוד זכויות מ/אל קומת הגג.
7. נסיגת קומת הגג תיקבע בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
8. תותר בניית מתקנים על הגג.



9. שינוי שטחים עיקריים משימוש מסחר לשימוש מגורים, לפי סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה

1965



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.854
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	21	+18	39		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,558		2,558		חישוב זכויות הבנייה העיקריים לפי תבי"ע רג/340) 180% עיקר (ותוספת זכויות מכח תמ"א 38 על תיקוניה-לא כולל ממ"דים

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
דרך מאושרת	103
מגורים ומסחר	102
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	102
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	102
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	85.27	10.10
מגורים ומסחר	724.97	85.87
שטח ציבורי פתוח	34.01	4.03
סה"כ	844.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	85.27	10.10
מגורים ומסחר	724.97	85.87
שטח ציבורי פתוח	34.01	4.03

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	844.25	סה"כ



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	על פי הוראות תכנית המתאר לרמת גן רג/340 הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	על פי הוראות תכנית המתאר לרמת גן רג/340. הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה ומס' קומות -</p> <p>1. תותר הקמת 7 קומות, קומת ביניים(מעל מסחר) וקומת גג חלקית מעל קומת הקרקע ועד 2 קומות מרתפים.</p> <p>2. המבנה יהיה בגובה 36 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. לא כולל גובה מתקנים טכניים, מערכות על-הגג ומעקות.</p> <p>3. המבנה כולל מרתפי חניה לרבות מתקנים, חללים טכניים, מסחר ומגורים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, כניסה לחניה, שטחי שירות וחללים טכניים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ג. התכנית תכלול קולונדה לאורך שדרות ירושלים - קו החנויות בקומת הקרקע יהיה בנסיגה של 4.0 מ' מחזית הבניין כולל מרפסות.</p> <p>ד. בקומת הביניים יותרו שימושי מגורים, מסחר (בהמשך לקומת הקרקע)חדרים טכניים, מאגר מים ושטחי שירות.</p> <p>ה. בקומות ובקומת הגג יותרו שימוש מגורים, מחסנים דירתיים, שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים ומאגר מים.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר תכסית קומת קרקע מקסימלית 100% משטח המגרש. בכפוף לתכנית רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 34 על תיקוניה.</p> <p>2. בחירה בפתרון החניה מרתפי החניה או מתקן החניה או שילוב ביניהם, תעשה לבחירת היזם לעת הוצאת היתר הבניה ובתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ר"ג.</p>
ד	גגות

4.3	מגורים ומסחר
	<p>1. גובה קומה בדירת הגג - גובה הקומה הוא 2.8 מ' רצפה-תקרה 2. הקומה תהיה קומת גג חלקית בתכנית של עד 75% משטח הקומה שמתחתיה 3. יותרו דירות גג בשטח של עד 220 מ"ר עיקרי</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית (בהתאם להפרש מפלסי הקרקע הקיים במגרש). א. תותר הקמת עד 2 מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים, מתקני חניה ומחסנים. ב. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5.5 מטר רצפה-תקרה ג. גובה שאר קומות המרתף לא יעלה על 4.5 רצפה-תקרה לכל קומה. 2. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר הבנייה 3. תותר עמידה במלוא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש במתקן חניה אוטומטי או מכפיל חניה גם ללא חניות רגילות. 4. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2/3. 5. לא תותר חניה בחזית הרחוב 6. תותר כניסת רכב אחת לחניון בתחום התכנית. הכניסה לחניון בתיאום ובאישור מחלקת הדרכים בעיריית ר"ג. 7. בכניסה לחניון תיבנה בנסיגה מחזית הבניין מצללת קירוי לכבש הירידה הכוללת שער סגור עד קו צידי 0.5 מ'. גובה הקירוי לא יעלה על 3.8 מ' (ברוטו) בכפוף לתיאום עם אדריכל העיר. 8. למרות האמור לעיל, במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הגבהת קומת המרתף במימדים שיענו על הנדרש לצורך הקמתו, ובאישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח בתיאום ובאישור מהנדס ואדריכל העיר. 2. חיפוי חיפוי - הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי ייקבע באישור אדריכל העיר. 3. גדרות בגבול המגרש - עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר - בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</p>
ז	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>יש להבטיח נטיעת עצים בתחום המדרכה וכן שתכנון החניונים יאפשר את הנטיעות במגרש.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>בליטות ומרפסות</p> <p>1. בחזית אחורית קומת קרקע בנסיגה 1.4 מ'.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנייה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט. א. קו בניין אחורי לסמטה אחורית יהיה 2.8 מ'. בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה. ב. קו בניין צידי מ' 3 מ' במקום 3.5 מ' ממזרח לחלקה 235 וממערב לחלקה 1458. ג. קו בניין קידמי 0 ללא שינוי. בחזית הפונה לשד' ירושלים.</p>

4.3	<p>מגורים ומסחר</p>
י	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות בנייה</p> <p>1. זכויות בנייה כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות מאושרות)</p> <p>2. בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרפסות</p> <p>1. לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה על פי תקנות התכנון והבנייה בשטח של עד 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע. שטח זה יחושב כשטח נוסף על סך השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>2. אין בתכנית זו בכדי למנוע בליטות מותרות ע"פ תקנות התכנון והבנייה חלק ד', בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מערכות טכניות</p> <p>1. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע, המרתפים, בקומת הביניים ובמפלס הגג העליון</p> <p>2. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מחסן דירתי</p> <p>1. בהתאם להוראות תכנית המחסנים רג/מק/340/ג/15</p> <p>2. תותר הגדלת מחסן הכלול בדירה בשטח גדול מ- 6 מ"ר. יתרת השטח מעבר ל- 6 מ"ר יחשב כשטח עיקרי ויבוא על חשבון השטח העיקרי המותר.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתקנים</p> <p>1. מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים, ישולבו בקיר הבניין בקומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קומת גג חלקית -</p> <p>הקומה השמינית מעל הקומה החלקית תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח הקומה שמתחתיה</p>
טז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קומה חלקית</p> <p>קומת הביניים תהיה מעל קומת המסחר וחפורה בחלקה הצפוני, נוכח הפרש גבהים כמגרש. הקומה תכלול: 2 יח"ד בחזית שד' ירושלים, חללים טכניים ושטח שירות נלווה למסחר בהמשך לקומת הקרקע.</p>
יז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>צפיפות</p>

מגורים ומסחר	4.3
תותר הקמת עד 39 יחיד על פי הוראות סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבנייה.	



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח				
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	גודל מגרש כללי		
					15 (1)						86	103	דרך מאושרת
0		3	3	(5) 7	36	(4) 66	39				(2) 734	102	מגורים ומסחר
											34	101	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

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבנייה מחושבות על פי התכניות התקפות במגרש לרבות תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 על תיקוניהן, עבור יעוד מסחר.
2. שטחי שירות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25.5.2008 בעניין תכנית המתאר רג/340, או ככל שתעודכן.
3. סה"כ קומות בבנין - קומה אחת מלאה מתחת למפלס כניסה הקובעת ו- 10 קומות (כולל קומות קרקע) מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי החלוקה: 1 קומת מרתף, 0.5 קומת מרתף חלקית, קומת קרקע (1), קומות מגורים חלקית, 7 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג חלקית (1).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרפסת - בליטה מקו בניין
- (2) לפי שטח רשום לפי דף מידע, נספח למפה טופוגרפית..
- (3) על פי תכנית תקפות רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן.
- (4) 66(לפי סה"כ שטחים מותרים מעל הקרקע).
- (5) 7 על עמודים+קומת ביניים+ קומת מגורים על הגג.
- (6) קומת קרקע בנסיגה 1.4 מ'.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	<p>1. לא תיבנה גדר בחזית המבנה לכיוון שדרות ירושלים. 2. מפלס הכניסה לחזית הבניין יקבע במפלס הרחוב. 3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יקבע בהתאם לנספח הבינוי.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. העיצוב האדריכלי בהתאם לנספח בינוי מנחה. 2. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה ולתכנון מפורט לפיתוח שטח המגרש כדרישת אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
6.3	סביבה ונוף
	גינון ונטיעות - יש להבטיח גינון ונטיעות בתחום המגרש לאורך חזית הרחוב הפונה אליו.
6.4	דרכים וחניות
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בחניה תת קרקעית. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. 3. תוספת שטחים וקומות לצורך עמידה בתקני חנייה, לא יחשבו כסטייה ניכרת</p>
6.5	בניה ירוקה
	הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבנייה ירוקה בעת הוצאת היתר הבנייה, או על פי הנחיות מהנדס העיר לעניין בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.6	ניקוז
	חלחול וניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמ"א 34 ב 4
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי להיתר - הגשת תכנית פיתוח מתוקנת עם סימון 6 העצים החדשים בתחום המגרש והעתקת 2 העצים להעתקה לגינה ציבורית. הכל על פי חוות דעת פקידת היערות העירונית. תנאי לביצוע - הגשת טופס כריתה / העתקה : הפקדת ערבות, קבלת רשיון, הכול על פי הנחיות פקידת היערות. העצים המיועדים להעתקה יועתקו לגינה ציבורית בתיאום עם מפקח מחלקת גנים ונוף.</p>
6.8	סטייה ניכרת
	<p>כל שינוי בקווי הבניה, תוספת קומות בתחום התכנית (מעבר למצויין בסעיף 4.1.2 ד.3) תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. מרפסות לרחוב - אין בתכנית זו בכדי למנוע בשלב ההיתר אישור בליטות מותרות ע"פ תקנות התכנון והבניה חלק ד', בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר 2. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת</p>

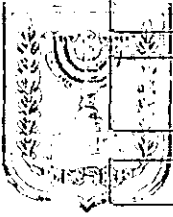
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס העיר</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>הוצאת היתר בנייה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי אדריכל העיר / מהנדס העיר, שתכלול את פירוט פיתוח סביבת הבינוי, החצר לרבות הנטיעות. 2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי אדריכל העיר. 3. אישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לנושא החנייה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>אשפה 1. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.14</p>
<p>מינהל תעופה אזרחית 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית 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 תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכיו"ב נמוך ב- 15 מטר מהמצוין לעיל ולא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
<p>לא תותר הקמת יחידות דיור ללא מסתור כביסה</p>	
<p>הליכים סטטוטוריים</p>	<p>6.17</p>
<p>ידוע בציבור יובהר כי כל פרט בתכנית שלגביו נדרש פרסום אשר כבר פורסם ואושר על ידי הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה, לא יחויב בפרסום חוזר במסגרת הוצאת היתר בנייה מתוקף תכנית זו.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית	כל התכנית

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ערן גליקסמן שם ומספר תאגיד: סימפל בשדרה בע"מ 514786672	סוג: תאריך: 16.6.2014 חתימה: סימפל בשדרה בע"מ ח.פ. 514786672
יזם	שם: ערן גליקסמן שם ומספר תאגיד: סימפל בשדרה בע"מ 514786672	סוג: תאריך: 16.6.2014 חתימה: סימפל בשדרה בע"מ ח.פ. 514786672
בעל עניין בקרקע	שם: ערן גליקסמן שם ומספר תאגיד: סימפל בשדרה בע"מ 514786672	סוג: בעלים תאריך: 16.6.2014 חתימה: סימפל בשדרה בע"מ ח.פ. 514786672
עורך התכנית	שם: אורית מילבואר אייל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 16.6.2014 חתימה: מילבואר - אייל * אדריכלות * 03-5444446 - 0544-776716

