

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0198127

רג/מק/1662 רחוב יואב 18- מימוש תמ"א 38

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
אישור תכנית מס' רג/מק/1662	
מכוח סעיף 108 (ג) לחוק	
ממזכרת מחוז	מהנדס העיר
תל-אביב	א"מ כ"ב

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מאור נמרודי, עו"ד
סגנית ראש העיר
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

2.10.14

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה, במגרש בניה ברחוב יואב 18 ברמת גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של בניין בן 10 קומות מעל קומת הקרקע והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי של קווי הבניה המותרים והוספת יח"ד.

בתכנית זו מבוקשת תוספת קומות במסגרת הזכויות המותרות המותרות לצורך שיפור התכנון האדריכלי, וכן שינוי בקוי הבניה. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שניתן לאשר במסגרת היתר בניה כולל שינוי קווי בניה ומתן אפשרות להקמת מתקני חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/מק/1662 רחוב יואב-18 מימוש תמ"א 38

מספר התכנית 506-0198127

1.2 שטח התכנית 0.599 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (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

182004 קואורדינאטה X

666357 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב רחוב יואב (גוש 6206 חלקה 138, גוש 6206 חלקות 137, 78)

מצפון מזרח יואב 20 (גוש 6206 חלקה 69)

מדרום מזרח אסף 17 (גוש 6206 חלקה 56)

מדרום מערב יואב 16 (גוש 6206 חלקה 67)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	יואב	18	

שכונה החרוזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק	68	

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

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 ג 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 15. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 / 1. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג / 3 / 1 ✓
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 31. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג / 31 ✓
30/01/1997		4486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 10. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 ג / 10 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2001		4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/11 ✓
31/05/2005	2863	5402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/11/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/11/1 ✓
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 ✓
27/11/2005	605	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/19 ✓
30/07/2006	4485	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/21/א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/21/א ✓
17/12/2012	1601	6515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/21/ב ✓
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/2/3 ✓
16/03/2009	2935	5931	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33.	ביטול	רג/מק/340/ג/33 ✓
24/06/2010	3573	6101	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/38. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/38 ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/340/ג/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/8 ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברד פינצ'וק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ברד פינצ'וק			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	28/04/2014	ברד פינצ'וק		28/04/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/03/2014	ברד פינצ'וק		23/03/2014		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
			יוסף וולף וערן הדר יזמות	רמת גן	בצלאל	3	03-6135959	03-6135961	royi@wolff. co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		יוסף וולף וערן הדר יזמות	רמת גן	בצלאל	3	03-6135959	03-6135961	royi@wolff.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אמיר פרס	38488	הרצוג נאמן פקס	תל אביב- יפו	ויצמן (1)	4	03-6922020	03-6966464	peresa@hfn.co.il

(1) כתובת: עו"ד אמיר פרס הינו בא כח של בעלי העניין בקרקע והוא מיופה כח לחתום בשמם..

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	ברד פינצ'וק	00103964		תל אביב- יפו	גוטליב	11	03-5222402		brad@thehed er.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



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

מטרת התכנית היא לשפר את היכולת לממש זכויות בנייה מאושרות על פי תכניות תקפות, תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רג/340 על תיקוניה, במגרש ברחוב יואב 18 ברמת גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, בניית 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עד 75%, והרחבה של התכנית המותרת על ידי שינוי קווי הבנייה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה, תוך מיצוי זכויות הבנייה לשטחים עיקריים הקיימים בחלקה, ללא שינוי מתכניות בתוקף ובתנאי הריסת המבנה הקיים.
- ב. הקמת 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עד 75%. בסך הכל 9 קומות מעל קומת הקרקע + קומת גג בתכנית של 75%, ותוספת שתי קומות מרתפים עד גבולות המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ג. שינוי קווי הבניה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה:
 - קו בניין קדמי לרחוב יואב: 2 מ'.
 - קו בניין צידי צפוני: 2.7 מ'.
 - קו בניין צידי דרומי: 2.7 מ'.
 - קו בניין אחורי: 3 מ'.
- ד. תותר סגירת קומת עמודים על פי תמ"א 38/3.
- ה. תותר בניית 2 מרתפי חנייה בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2/3, ובמקרה של שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה מרתף של יותר מ-2.2 מטר.
- במקרה של פתרון חניה אוטומטי, תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא ייחשב סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
 - ו. תותר הקמת יחידות דיור ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
 - ז. מספר יחידות הדיור המבוקש הינו 34 על-פי תכניות תקפות ועל פי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.
 - ח. יותר ניוד זכויות בין הקומות על פי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
 - ט. הגדלת תכנית בנייה מותרת על הגג ל-75% משטח הקומה מתחתיה לפי הוראות סעיף 62א(א)9 וסעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
 - י. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה הניתן לאשר בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה, והיא נערכת על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.599

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה. חושב כך: עד 35 יח"ד	34		-1	35	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.	2,327.26			2,327.26	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'	15
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'
	תאי שטח כפופים
	15

3.2 טבלת שטחים

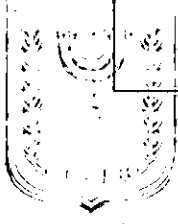
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	599	100
סה"כ	599	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	599.95	100
סה"כ	599.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדרים טכנים, מחסנים, חדרי אופניים וכיוב', וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, מחסנים דירתיים, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות ושטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ג. בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכנים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסת שירות- תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות- לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה על פי תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בסעיף 4.2.1 (יב) להלן ובטבלה 5.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסן דירתי-</p> <p>1. תותר הכללת שטחי המחסנים כתוספת לסך השטחים העיקריים המותרים והטמעתם כחלק משטחי הדירות הכוללים.</p> <p>2. תותר הגדרת מחסן הכלול בשטח הדירה בשטח גדול מ- 6 מ"ר. יתרת השטח מעבר ל-6 מ"ר תהיה שטח עיקרי ותבוא על חשבון השטח העיקרי המותר.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע על פי הוראות תמ"א 3/38. תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>גבהים-</p> <p>1. תותר הקמת 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים שגבהם מעל 2.2 מ'.</p> <p>3. גובה מבנה לא יעלה על 37.5 ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכנים, ומערכות על הגג.</p> <p>4. גובה הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב, באישור אדריכל העיר, כתנאי למתן היתר הבנייה.</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. בחירה בפתרון החניה- מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2/3.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>1. תותר הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד 75% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>2. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו בניין קדמי, 5 מ' מקו בניין אחורי וללא נסיגה בקווי בניין הצידיים, באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניית דיירים ברחוב.</p> <p>2. תותר כניסה אחת לחניון/מתקן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת הדרכים בעיריית רמת גן.</p> <p>3. תקן החניה יהיה על פי התכניות שיהיו תקפות לעת הוצאת היתר הבניה. תותר עמידה במלוא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש בחניות אוטומטיות או מכפילי חניה גם ללא חניות רגילות.</p> <p>4. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי שנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית.</p> <p>5. החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת מרתפי חניה או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות לנושא רחבת כניסה ותמרון למתקן החנייה.</p>
ט	<p>סביבה ונוף</p> <p>העתקת העצים הקיימים בחלקה ונטיעת עצים חדשים בתחום המגרש תעשה לפי הנחיות פקידת היערות בעיר רמת גן.</p>
י	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב.</p> <p>2. בגבולות הבניין האחוריים ובמרווחים הצידיים תותר הקמת גדרות, בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p>
יא	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי- על פי סימון בתשריט.</p>
יב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות הראשיות).</p> <p>2. בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר הקמת 34 יחיד על פי סעיף 62א(א)8 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה.</p>
יד	<p>בניה ירוקה</p>

מגורים ד'	4.1
<p>1. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. יש לשתול צמחיה בתחום המגרש לאורך הרחובות הגובלים. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון ע"מ להתאים עובי קרקע ומפלסי בניה.</p>	



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	קו בנין			
										קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני
2	10 (3)	37.5	56.76	34	60.86 (2)	סה"כ שטחי בניה (1)	גודל מגרש כללי 599	מגורים ד'	מגורים ד'	2	3	2.7	2.7

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:

שטחי מרפסות מקורות פתוחות, יהיו בנוסף לאמור בטבלה. שטח המרפסת יהיה בהתאם לחוזה"ב, כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ב' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340/ג/21, רג/מק/340/ג/11 ו-רג/340/ג/15..

(2) תכסית הבניין כוללת מרפסות ומסתורי כביסה..

(3) קומה 10 חלקית עם נסיגה בחזית..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p>	<p>6.1</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל בנייה ללא אישור מרשות העתיקות, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות.</p>	
<p>6.2 ניקוז</p>	<p>6.2</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 וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>1. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועפ"י הנחיותיו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים להעתקה ושימור בתאום מח' גנים ונוף. תנאי פ. היערות להיתר בניה: 1. שתילת דקל תמר ו-8 עצים חדשים ע"פ המפורט לעיל. (בגמר הבניה) 2. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון 8 עצים. 3. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה). תנאים לקבלת טופס 4: 1. ביצוע סעיף מספר 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p>	
<p>6.4 סטיה ניכרת</p>	<p>6.4</p>
<p>כל שינוי בקוי הבניה ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.6 להלן. 2. אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה ולפיתוח השטח, לנספח הבינוי ולתכנית הפיתוח, לרבות: עיצוב קומת הגג, חיפוי המבנה, מיקום מתקנים, מפלס כניסה, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה לחניה וכיו"ב. 3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה. 4. התאמה לנספח הבינוי המנחה הכלול בתכנית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>5. חלחול וניקוז- בחינת פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמ"א/34/ב/4</p> <p>6. אישור תכנית הפיתוח ותשתיות לחלק, הכוללת פירוט פיתוח סביבת הבינוי והמדרכות, החצר לרבות נטיעות, בקני"מ 1:100, על ידי מהנדס העיר/אדריכל העיר.</p> <p>7. אישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לתכנון מרתפי החניה והמתקנים הטכניים.</p> <p>8. אישור הרשות הממשלתית למים ולביוב, בדבר מציאת פתרון לבנייה "משמרת מים" המקובלת ומאושרת על ידי "רשות המים".</p>	
היטל השבחה	6.6
<p>היתר בניה שיוצא מתוקף תכנית זו יזכה לכל ההקלות וההטבות הכלכליות הניתנות מתוקף התכניות הראשיות כולל תמ"א 38 על תיקוניה, ו/או מתוקף פטורים במידה וינתנו במסגרת פינוי בינוי.</p>	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

<p>תאריך: 2/10/2014 חתימת: יוסף וולף וערן הדר יזמות שותפות מספר: 54-024719-4</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 2/10/2014 חתימת: יוסף וולף וערן הדר יזמות שותפות מספר: 54-024719-4</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 2/10/14 חתימה: עו"ד אמיר פרס מ"ר 38488 תל אביב</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: אמיר פרס שם ומספר תאגיד: הרצוג נאמן פוקס 540107158</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימת: יוסף וולף וערן הדר יזמות שותפות מספר: 54-024719-4 the heder partners gottlieb 11 tel aviv 64392 tel: +972-3-522-24-02 fax: +972-3-522-24-03 e-mail: theheder@netvision.net.il www.theheder.com</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: ברד פינציוק שם ומספר תאגיד: החברות פנציוק</p>	<p>עורך התכנית</p>