

506-0190074

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0190074

רג/מק/1676 - רחוב מיכאל 17-13 - מימוש תמ"א 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

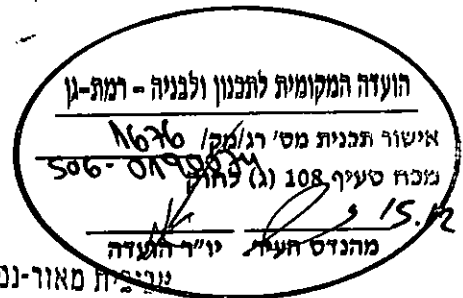
סוג תכנית מפורטת

תכנית מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



עו"ד מאור-נמרודי, עו"ד  
סגנית ראש העיר  
ח"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת לאחד שני מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, ולאפשר הקמת בנין מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבניה הקיימות מכל התכניות השונות החלות על המגרש, לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית המתאר רג/340 על תיקוניה, וזאת ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש במקומם.

בתכנית זו מבוקשת הקמת בנין בן 8 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת קומת גג (בסה"כ 9.5 קומות) וכן שינוי קווי הבנין.

בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות אותן ניתן לאשר במסגרת היתר בניה לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רג/מק/1676 - רחוב מיכאל 17-13 - מימוש תמ"א 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

506-0190074

1.012 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן  
 קואורדינאטה X 183900  
 קואורדינאטה Y 664275

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' מיכאל 13, 15, 17 .  
 גבולות התכנית:  
 ממזרח: חלקות 658-659 בגוש 6186  
 מדרום: חלקה 161 בגוש 6145  
 ממערב: חלקה 170 בגוש 6145  
 מצפון: חלקה 1334 בגוש 6145



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 20

**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**

תכנון זמין  
 מונה הדפסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6145	מוסדר	חלק	162-163	

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



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
רג/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 / ג' / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג' ממשיכות לחול.	3181		29/03/1985
רג/ 340 / ג' / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 15. הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 / ג' / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 21 ממשיכות לחול.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 / ג' / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 3 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 / ג' / 3 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 3 / 1. הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623	15/02/2007
רג/ 340 / ג' / 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 31. הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880	14/11/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 10. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 10 תחולנה על תכנית זו.	4486		30/01/1997
רג/ מק/ 340 / ג / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11 ממשיכות לחול.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340 / ג / 11 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11 / 1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 11 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5402	2863	31/05/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג / 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג / 33	ביטול		5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 38. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 38 תחולנה על תכנית זו.	6101	3573	24/06/2010



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
הדפסה 20

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג' 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג' 6 ממשיכות לחול.	4413		28/05/1996
רג/ מק/ 340 / ג' 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג' 8. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג' 8 תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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				מוטי כסיף				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוטי כסיף			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה בינוי	מחייב		1	25/08/2014	אריק אביגד		25/08/2014		לא
מנחה	מנחה	1:100	1	03/12/2014	מוטי כסיף		03/12/2014	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	03/12/2014	מוטי כסיף		04/12/2014		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מס' הדפסה 20

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ז.צ.ש השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6440599	03-6440355	zafir@sharbatltd.co.il

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ז.צ.ש השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6440599	03-6440355	zafir@sharbatltd.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מס' הדפסה 20

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ז.צ.ש השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6440599	03-6440355	zafir@sharbatltd.co.il

**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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	אריק אביגד	226	לאופר אביגד מהנדסים ושמאים	תל אביב- יפו	החשמונאים	81	03-5610010	03-5615871	laufavig@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	midhat@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 20

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

הריסת שני מבני מגורים, איחוד חלקות והקמת מבנה מגורים חדש ע"פ הוראות תכנית רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה.

ב. הריסת המבנים הקיימים והקמת בנין חדש במימוש התכניות החלות על המגרשים, לרבות תמ"א 38 ורג/340 על תיקוניהן.

ג. הגדלת מסי יחידות הדיור לכדי עד 42 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות, ע"פ סעיף 62 א' (א) לתכנון זמין.

ד. שינוי בינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה :

גובה המבנה המותר עד 8 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. תכסית קומת הגג תהיה עד 75% משטח הקומה מתחת לה.

ה. שינוי בקווי הבנין, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה :

קו בנין קדמי 2 מ' במקום 4 מ' .

קו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ' .

קו בנין צידי 3 מ' במקום 3.5 מ' .

ו. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות בכפוף לפתרון לתליית כביסה, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה .

ז. תותר בניית מתקנים טכניים על הגג, בקומת הקרקע ובמרתף.

ח. יותר ניווד זכויות בין הקומות השונות שמעל לכניסה הקובעת. לא יותר ניווד זכויות כניל מקומת העמלים ומקומת הגג ואליה, ע"פ סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה .

ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

י. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה שניתן היה לאשר בהתאם לתכנון זמין.

יא. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	42		+24	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרות כולל רג 340 על תיקוניה, ותמ"א 38 על תיקוניה.	1,332			1,332	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	201	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
מגורים ד'	101	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
דרך מוצעת	100	9.88
מגורים ג'	912	90.12
סה"כ	1,012	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
דרך מאושרת	99.62	9.90
מגורים ד'	906.99	90.10
סה"כ	1,006.61	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
<p>(א) דירות מגורים לרבות דירות גג ודירות גן בהתאם להוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, שטחי שירות, חדרי אפניים, עגלות ומתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז, וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>(ב) בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>(ג) מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום, יתאפשרו בקומת הקרקע או במרתפים בכפוף להוראות התכנית הראשית, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p>	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
<p>(א) עיצוב הבנין וחומרי הגמר, הפיתוח וחיפוי הבנין יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>עיצוב הגדרות בגבול המגרש, גבהן וחומרי הגמר שלהן יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>(ב) מרפסות:</p> <p>לכל יח"ד תותר הקמת גוזזטרא מקורה ע"פ תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא יותר מ- 14 מ"ר. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>(ג) מחסן דירתי: תותר בניית מחסנים ע"פ הוראות תכנית רג/340/ג/15.</p> <p>(ד) מסי קומות מירבי:</p> <p>תותר בניית עד 8 קומות + קומת גג חלקית (קומה 9), מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף.</p> <p>(ה) גובה מירבי:</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 37.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים על הגג ומעקות.</p> <p>(ו) מערכות טכניות:</p> <p>(1) תותר התקנת מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון.</p> <p>(2) על הגג יוצבו קולטי שמש בכמות שתיתן מענה לכלל הדירות.</p> <p>(3) מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים יעודיים במבנה באישור אדריכל העיר.</p> <p>(4) מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום יתאפשרו בקומת הקרקע או במרתפים, בכפוף להוראות התכנית הראשית, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p> <p>(5) פתרון לבלוני הגז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר גז.</p> <p>(6) יותקנו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור במידת האפשר.</p>	
<b>בינוי /או פיתוח</b>	ב
<p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע ע"פ הוראות תמ"א 3/38.</p> <p>תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p>	
<b>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</b>	ג
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ד'
	<p>תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועוגרנים בזמן הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>(א) תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 34 על מונה הדפסה 20 שינוייה. (ב) במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ומסי הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו. (ג) בחירה בפתרון חניה: מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג. (ד) גובה קומות המרתף יהיה ע"פ ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2/3.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>(א) קומה 9 תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח הקומה מתחתיה. שטח תכסית זה יכול את דירות הגג ושטחי השירות הנדרשים בקומה זו. (ב) תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו הבנין האחורי וב- 50% מאורך החזיתות הצדדיות ללא נסיגה מקו הבנין הצדדי. (ג) גובה קומה בדירות הגג לא יעלה על 3.00 מ' רצפה תקרה. (ג) תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכת מיזוג אוויר וציוד עזר למעליות.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ב- עד 2 קומות מרתף, ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות נושא רחבת כניסה ותמרון למתקן החניה.</p>
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>(1) גדרות בגבול המגרש: עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר יהיו בתיאום ובאישור מה"ע. (2) לא תותר בניית גדר בחזית הקדמית לכיוון רחוב מיכאל. (3) מפלס הכניסה למבנה יהיה כמפלס הרחוב.</p>
ח	<p><b>סביבה ונוף</b></p>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	העתקת העצים הקיימים ונטיעת עצים חדשים בתחום המגרש תיעשה לפי הנחיות פקיד/ת היערות בעיר ר"ג.
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>(א) קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט.</p>
י	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>(א) זכויות הבניה תהיינה כמפורט בטבלה 5 ובהתאם לתכנית הראשיות                  (ב) בהתאם לתכנית מס' רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p>
יא	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>(א) הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה, או ע"פ הנחיות מה"ע לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.                  (ב) יש לשתול צמחיה בתחום המגרש לאורך הרחוב. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגינון והנטיעות על גג החניון, על מנת להבטיח עומק אדמה ומפלסי בניה.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ע"פ רג/340 על תיקוניה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>ע"פ רג/340 על תיקוניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	מגורים ד'	גודל מגרש כללי	עיקרי	ע"פ הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
3	3	3	3	8 (6)	37.5 (5)	42	146 (4)	1332 (3)	2
					912	101			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ע"פ רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ד' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
- מרתפים ע"פ הוראות תכנית רג/340 ג/3 על תיקוניה.
- מעל הכניסה הקובעת בלבד.
- בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית גזוטרואות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מסי יח"ד בבנין, ובתנאי ששטח גזוטרואות עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.
- קרקע + 8 + קומת גג...



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**6. הוראות נוספות .9**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- 1) אישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג לתכנון מרתפי החניה והמתקנים הטכניים.
- 2) אישור אדריכל העיר לתכנית בינוי ועיצוב הבנין ולפיתוח השטח, לרבות: עיצוב קומת הגג חיפוי המבנה, מיקום מתקנים, מפלס כניסה, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה לחניה וכיוב'.

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה, למעט בכל הנוגע לקווי הבנין, אשר הינם מחייבים. מונה

**6.3 ניהול מי נגר**

ע"פ הוראות תמ"א 34 ב' 4:  
 א) בתחום המגרש תובטח 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').  
 ב) 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.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

- א) העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד/ת היערות העירוני וע"פ הנחיותיו.
- ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפקיד/ת היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור.
- ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.
- ד) תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה, להגנה על העצים המיועדים להעתקה ולשימור בתיאום מחלקת גנים ונוף.
- ה) כערך חליפי עבור כריתת העצים ישתול היזם 23 עצים חדשים - קוטר גזע 4" - השווים לסכום של 18,285 ש"ח. מתוכם 8 עצים ישתלו בתחום המגרש ו 15 עצים ישתלו ברחבי העיר, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.
- ו) תנאי להיתר בניה יהיה:
  1. שתילת 23 עצים חדשים ע"פ המפורט בסעיף ה' לעיל.
  2. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 8 עצים.
  3. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר הבניה).
- ז) תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע המפורט בסעיף ו' סייק 1 לעיל, לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.

**6.5 סטיה ניכרת**

כל שינוי בקווי הבנין ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.6 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
והבניה התשכ"ה 1965 .	

<b>6.7 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.7</b>
יובהר כי כל פרט בתכנית שלגביו נדרש פרסום אולם כבר פורסם ואושר ע"י הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה, לא יחוייב בפרסום חוזר במסגרת הוצאת היתר בניה מתוקף תכנית זו.	



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 20

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 20



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 20

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: 09.12.14 חתימה: ז.צ.ש השקעות בע"מ ח.פ. 514943893	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: ז.צ.ש השקעות בע"מ 514943893	מגיש התכנית
	תאריך: 09.12.14 חתימה: ז.צ.ש השקעות בע"מ ח.פ. 514943893	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: ז.צ.ש השקעות בע"מ 514943893	בעל עניין בקרקע
תאריך: 09.12.14 חתימה: ז.צ.ש השקעות בע"מ ח.פ. 514943893	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	עורך התכנית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

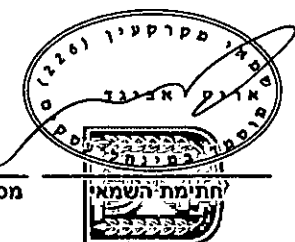
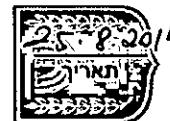
טופס 2  
תקנה 5

**טבלת הקצאות בהסכמת בעלים**

לתכנית מס' רג/מק/1676 רח' מיכאל 13-17 - מימוש תמ"א 38

מצב יוצא							מצב נכנס				נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש [שבר פשוט]	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המוקצה ארעי / סופי	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות [שבר פשוט]	שטח החלקה	שם הבעלים או זהות או תאגיד או זמנית אחת הרשומות על החלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה (מ"ר)	הגוש	מס"ד		
		מגורים ד'	1/3	304	101	101	מגורים ג'	1/3		מימון מורדכי	498	498	162	6145	1	
			1/6	152			מגורים ג'	1/6	00124943-2	תייר דינה					2	
			1/6	152			מגורים ג'	1/6	00497705-4	ארביב דוד					3	
			1/6	152			מגורים ג'	1/6	001249333	כהן שרה					4	
			1/6	152			מגורים ג'	1/6	001249341	כהן מלכה					5	
								1.0								
								מגורים ג'	1/3		מימון מורדכי	514	514	163	6145	6
								מגורים ג'	1/6	00124943-2	תייר דינה					7
								מגורים ג'	1/6	00497705-4	ארביב דוד					8
								מגורים ג'	1/6	001249333	כהן שרה					9
							מגורים ג'	1/6	001249341	כהן מלכה					10	
			1.0	912				1.0			1,012					

תנית 1:20 25/08/2014 506-019007



מספר הרשיון 226

שם שמאי המקרקעין אריק אביגד

