

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0164574

רג/1588 א - אלרואי - 37,39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 506-0764574  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7.6.75 לאשר את התכנית  
גילה אולמן  
יו"ר הועדה המחוזית

7.9.75

506-0164574

מועד המקומי לתכנון ולבניה - רמת-גן
ת.ז. מס' רג 4588 - תכנית מוקדמת
מס' רג 588/87 - 114/87
מס' רג 340/87 - 86 תיקונים
בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה
מס' 2015014 מיום 20.5.2015
מס' מזור
מתוקנן בהחלטת הועדה המחוזית
בשיבתה מס' 811 מיום 23.6.14
בשיבתה מס' 1193 מיום 1.6.15
בשיבתה מס' מיום
מבג"ס בע"מ 7.6.15
תאריך

רמי פלון  
יו"ר הועדה המחוזית העיר  
תאריך

אד"ר עליזה זיידלר גרנות  
מהנדסת העיר  
עיריית רמת-גן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



# מאושרת

## דברי הסבר לתכנית

החלקות נמצאות על רחי אלרואי 37 ו-39, בצידן המערבי התכנית גובלת בבניין שיש עליו זכויות של איזור מגורים ב, ממזרח להן מגרש בודד שעליו בית מגורים בן שתי קומות וזכויותיו של אזור מגורים ב'1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

החלקות הנ"ל כלולות בתכנית רג/588/א1 [תל יהודה], ומסווגות כאיזור מגורים ב'1. תוכנית רג/588/א1 אושרה בשנת 1988. ומטרתה העיקרית היתה שינוי ביעודה של קרקע בתחום התכנית, ביצוע חלוקת חלקה 14 ללא הסכמת בעלים על פי טבלת איזון.

תוכנית רג/588/א1 קבעה בין היתר כי בתנאים מסוימים יהיה מותר באיזור מגורים ב-1 להקים בניין מגורים לפי איזור מגורים ב. התנאים היו: איחוד מגרשים לשטח מגרש של 500 מ"ר לפחות, וכן צורת המגרש בשטח המאוחד ומיקומו לא יפגעו באפשרות איחודם של מגרשים וזאת באישור מה"ע. בפועל אוחדו המגרשים שמערב לחלקות הנ"ל ויעודן איזור מגורים ב מפולש

כעת מוצע לשנות את יעודן של החלקות הנ"ל לאיזור מגורים ד [ע"פ מבא"ת] בדומה לזכויות איזור מגורים ב' שעל פי התכנית הראשית ובהתאם לרוב החלקות שבתכנית רג/588/א. על כל חלקה יבנה בניין נפרד עם קיר משותף, על ידי כך יעוצב רח אלרואי באופן אחיד של 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג, כולל חניה תת קרקעית.

זכויות הבניה יהיו על פי איזור מגורים ב  
121% X שטח המגרש + ח. יציאה לגג/דירות + מחסנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**מאושרת**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רג/1588/א - אלרואי - 37,39

מספר התכנית      506-0164574



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1.2 שטח התכנית      0.67 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 להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      לי"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      כן



תכנון זמין  
מונר הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

# מאוסרת

## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	183280
		קואורדינטה Y	664315

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אלרואי	39	
רמת גן	אלרואי	37	

תל יהודה

שכונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק	693-694	

### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

**מאושרת**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/08/1980		2651	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 לרבות סעיף 162 שבפרק יא כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג
29/03/1985		3181	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/1 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/1
16/02/2006	1900	5495	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג// 15 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/15
12/01/2006	1214	5480	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/21 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/21
01/03/1988	821	3527	הוראות תכנית זו משנות הוראות תכנית רג/588/א/1 למעט לוח ההקצאות וטבלת האיזון .	שינוי	רג/588 א/1
29/04/2004		5293	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ ג/17 . בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/17.	כפיפות	רג/מק/340 ג/17
30/07/2006	4485	5561	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/21 א/ כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/21 א
17/12/2012	1601	6515	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/21 ב/ כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/21 ב

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2008	4254	5837	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/340/ג/3 כל עוד לא שונו עיני הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/3/2
16/03/2009	2935	5931	על תכנית זו תחולנה הוראות רג/מק/340/ג/33 כל עוד לא שונו עיני הוראות תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



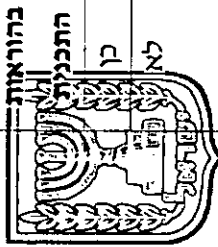
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

# מאוסרת

תכנית מס': 506-0164574 - שם התכנית: רג/1588/א - אלרואי - 37,39

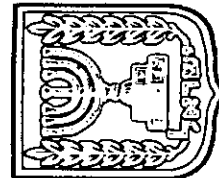
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:				איל בלייזיס			1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	סקר עצים - מסמך כתוב- חתום להפקדה	05/01/2014			איל בלייזיס	01/01/2014			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19/07/2015			איל בלייזיס	22/06/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה גליון 1:	23/06/2015			איל בלייזיס	20/07/2014		1:250	מחייב	מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה 28

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



תמונת זמין  
מונה הדפסה 28

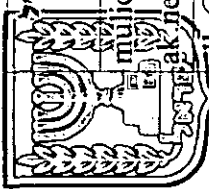


# מאושרת

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

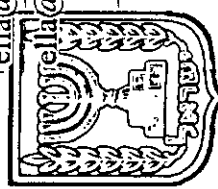
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mulich@barak.net.il	03-6746883	03-0000000	26	גרנדוס	רמת גן			דוד חדד	פרטי	פרטי
ella@dgsh.c	03-7554422	03-7554444	7	קפלן	רמת גן			יאיר כוכבי	פרטי	פרטי
ella@dgsh.c	03-7554422	03-7554444	7	אהרונסון	קרית אונו			יוסף כוכבי	פרטי	פרטי
o.il				אהרון						



תנ"ן זמ"ן  
0:01 הדפסו. 28

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mulich@barak.net.il	03-6746883	03-6746883	26	גרנדוס	רמת גן			דוד חדד	פרטי
ella@dgsh.co.il	03-7554422	03-7554444	7	קפלן	רמת גן			יאיר כוכבי	פרטי
ella@dgsh.co.il	03-7554422	03-7554444	7	אהרונסון	קרית אונו			יוסף כוכבי	פרטי



תנ"ן זמ"ן  
0:01 הדפסו. 28

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

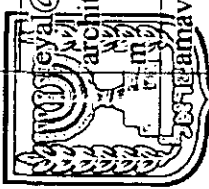
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mulich@barak.net.il	03-6746883	03-6746883		(1)	רמת גן			דוד חדד	בעלים
ella@dgsh.co.il	03-7554422	03-7554444	7	קפלן	רמת גן			יאיר כוכבי	בעלים
ella@dgsh.co.il	03-7554422	03-7554444	7	אהרונסון	קרית אונו			יוסף כוכבי	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כוכבי יאיר ויוסף הם הבעלים של חלקה 694. דוד חדד הוא הבעלים של חלקה 693.  
(1) כתובת: ת.ד. 7239 רמת גן מיקוד 52171.

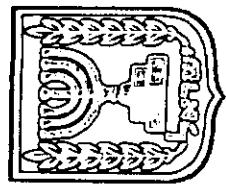
**מאושרת**

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	מספר לשיון	שם	סוג	מספר לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	101935	איל בליזוייס	עורך ראשי	101935	פינארק אדריכלים בע"מ	הוד השרון	התכלת	31 א	077-7867861		finearc@finearc architects.co
אדריכלית	00019351	לורה שפרבר	עורך ראשי	00019351		תל אביב- יפו	טורטשינר	4	03-6425668	03-6411245	amavavi@net vision.net.il
ד"ר, אגרונומית ובוטנאית		רקפת גבאי	סוקר עצים			צור הדסה	שורק	34	02-5703325		diy@zahav. net.il



מנהל  
דיוקן  
28



מנהל  
דיוקן  
28

# מאשרת

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

- שינוי יעוד מאיזור ב-1 לאיזור מגורים ד.
- תוספת זכויות בניה, יח"ד וגובה לתוכנית מאושרת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 562 מ"ר ל-375 מ"ר מאושר לסה"כ 937 מ"ר עיקרי.
- הוספת 18 יח"ד ל-6 יח"ד מאושר לסה"כ 24 יח"ד.
- הקמת שני מבנים בגובה 5.5 קומות מעל קומת קרקע הכוללים 12 יח"ד כל אחד.
- שינוי קווי בנין בהתאם לתשריט.
- הקמת שני מבנים בקיר משותף.
- הריסת מבנים קיימים.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות באופי רח' אלרואי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

# מאושרת

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה למצב המאושר: מסי יח"ד נקבע בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/9	24		+18	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הערות למצב המאושר לא כולל מחסנים דירתיים. לפי רג/340/ג/15 ניתן להוסיף לכל יח"ד 6 מ"ר שטח עיקרי לא כולל חדרי יציאה לגג בהתאם רג/340/ג/21 ניתן להוסיף לכל יח"ד עליונה 40 מ"ר חדר יציאה לגג. לא כולל הקלות בסך 16% משטח החלקה,	937		+562	375	מ"ר	מגורים (מ"ר)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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'	2,1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ד'
	תאי שטח כמופים
	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	670	100
סה"כ	670	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	668.4	100
סה"כ	668.4	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. בקומות מרתף-חניה ומתקנים טכניים. 2. בשאר הקומות, כולל קומת קרקע-לובי, מגורים ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קווי הבנין בהתאם לתשריט. 2. קו בניין קדמי- תותר בליטת מרפסות עד 3.6 מ' מגבול המגרש הקדמי. 3. גובה קומת קרקע 4.5 מ ברוטו, גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' ברוטו וגובה כולל של מבנה 25.6 מ' ברוטו. 4. זכויות הבניה שלא ניתן להכיל בקווי הבניין והגובה יתכלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

# מאושרת

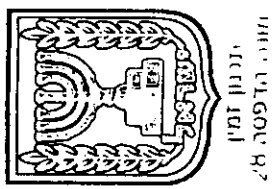
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מרבית בתא שטח העיקרי (מ"ר)	מספר מרבית בתא שטח (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות			מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
1	144	3.6	5	קדמי	0	3.5	0	0	0	0	0	מגורים ד'
				אחורי	2	2	5	2	5	282	1	
1	144	3.6	5	ימני	0	3.5	0	0	0	0	0	מגורים ד'
				שמאלי	2	2	5	2	5	388	2	

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:

- הערה לשטח העיקרי:
  - 1.1 ניתן להוסיף לכל יחיד 6 מ"ר למחסן, על פי תכנית רג/340/א/15.
  - 1.2 לכל דירה עליונה ניתן להוסיף 40 מ"ר שטח עיקרי עבור חדר על הגג או לחלופין דירת גג. בשטח של 80 מ"ר.
- הערות לשטח השירות מתחת לכניסה בקובעת:
  - 2.1 תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה ניכרת.
  - 2.2 הערות לשטח השירות מתחת לכניסה בקובעת:
    - 3.1 חמש קומות מעל קומת קרקע בגובה 4.5 מ' + חדרי יציאה לנגדירות גג. גובה הבנינים 25.6 מ' מעל מפלס הכניסה.
    - 3.2 הערות למס הקומות מעל הכניסה הקובעת:
    - 3.3 חמש קומות מעל קומת קרקע בגובה 4.5 מ' + חדרי יציאה לנגדירות גג. גובה הבנינים 25.6 מ' מעל מפלס הכניסה.
- הערה לקו בנין קדמי:
  - 4.1 קו בנין מעל קומת קרקע 3.6 מ',
  - 4.1.1 תותר בליטת מרפסות עד 3 מ' מגובל המגרש הקדמי.
- התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה שניתן לממש במגרש לרבות תמ"א 38.



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי.
2. ניתן יהיה לשנות את תכנית הבינוי באישור מהנדס העיר שינוי זה לא יהווה סתירה לתכנית.
3. בבניה בקו בניין 0 לא ניתן יהיה לפתוח חלונות.

**6.2 עתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י (1978).

**6.3 חניה**

1. הכניסה והיציאה לחניה תהיה אחת לשני המגרשים היתר הבניה הראשון יכלול כניסה לחניון של שני המגרשים.
2. נספח הבינוי מסמן את האפשרות לכניסה לחניונים אך בפועל רק כניסה אחת תהיה פעילה.
3. תרשם זיקת הנאה הדדית בין שני המגרשים לצורך כניסה ויציאה מהחניונים ומעבר כלי רכב בין המגרשים.
4. בהסכמת בעלים תתאפשר חניה במגרשים סמוכים בתחום התכנית.
5. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6. תותר במגרש יותר מקומת חניה אחת ולא תהיינה מגבלות ביחס למספר קומות החניה התת-קרקעיות, לצורך עמידה בתקן החניה התקף.
7. תתאפשר גישה לחניון גם באמצעות מעלית, ההמתנה לכניסה ויציאה אל ומהחניון תהיה רק תכנון זמין מונה הדפסה 28.
8. בתחומי המגרש.
9. במידה ותבוצע חניה מכאנית, היא תאושר על ידי מהנדס העיר, על בסיס התקנות והתקנים הנהוגים בישראל, עמדות ההמתנה יהיו בתחום המגרש.
10. החניה תהיה כולה תת קרקעית, בתחום המגרש בלבד.
11. תותר חניה משותפת בהסכמת הבעלים.
12. ככול שיתאפשר יאופשר מעבר תת קרקעי לחלקה 642 מהמגרשים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

**סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. תכנון זמין מונה הדפסה 28.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**מאוסרת**



6.5	<b>סטיה ניכרת</b>
תוספת קומות וצרוף שטח המרפסות אל שטח הדירות יהוו סטיה ניכרת לתכנית	
6.6	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
השלמת תנאים בהיתר הבניה ע"פ הנחיית פקיד היערות העירוני.	
6.7	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. אישורתוכנית לעיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר הכוללת פיתוח המרחב הציבורי בסביבת המבנה, ומילוי הנחיות מהנדס העיר לאי פגיעה בשטח הציבורי הפתוח ממזרח.</p> <p>2. אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לעיצוב המבנה ולתכנית הפיתוח.</p> <p>3. פיתוח גבולות המגרש והקרקע (גדרות, שבילים, נטיעות) כך שימנע מטריד מהשכן הגובל.</p> <p>4. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בכול מגרש, יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>5. הגשת תכנית תנועה על ידי יועץ התנועה.</p>	
6.8	<b>תשתיות</b>
כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.	
6.9	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי הקרקע בעת הוצאת היתר הבניה.	
6.10	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>א. תכסית פנויה - יש להותיר 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר [כגון: חצץ, חלוקים וכד.]. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנג העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. מתקנים - כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש, מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין. בעת הוצאת היתר הבנייה תבדק האפשרות של שילוב שבשבות רוח לייצור אנרגיה.</p> <p>ג. אנטנת T.V. - בבניין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.</p> <p>ד. מרפסות לכל יח"ד. לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה? תיקון תכנון זמין מונה הדפסה 28 תקנה 4 מיום 30.4.2008, לא ניתן לצרף את שטח המרפסת אל שטח הדירות, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.</p> <p>ה. מחסנים - יותרו מחסנים על פי תכנית רג/15340/15.</p> <p>ו. שלטים ומתקני פרסום: לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין.</p> <p>ז. יותרו דירות ללא מרפסות שירות בתנאי הצגת פתרון לתליית כביסה ולשימושים הנדרשים במרפסת שירות.</p>	





**מאוסרת**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר מתן תוקף	כל בנין יהווה שלב ביצוע בפני עצמו אך יכלול כניסה לחניון עבור שלושת המגרשים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה רדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**מאושרת**

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> דוד חדד	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 18.7.15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> יאיר כוכבי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 23/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> יוסף כוכבי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 23/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>יזם</b>	<b>שם:</b> דוד חדד	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 23.7.15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>יזם</b>	<b>שם:</b> יאיר כוכבי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 22/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>יזם</b>	<b>שם:</b> יוסף כוכבי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 23/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> דוד חדד	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 18.7.15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> יאיר כוכבי	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 23/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> יוסף כוכבי	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 23/7/15
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> איל בלייזיס	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> איל בלייזיס 101935
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> פיינארק אדריכלים בע"מ 5	<b>חתימה:</b>	

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> לורה שפרבר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>	