

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0189936

תל חי 17 - מימוש תמ"א 38

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן
 אישור תכנית מס' 506-0189936 ו/מק/1623
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן
 בישיבה מס' 2015010 תאריך 29/03/2015
 6.12.15
 י"ד מהנדס מחנה מחוז
 הועדה העיר תל-אביב

אישורים

דברי הסבר לתכנית

על החלקה המוגדרת באזור מגורים ג' קיים בנין ישן הכולל 6 יח"ד. באמצעות תמ"א 38 על תיקוניה ו-ר/ג/340 על תיקוניהן החלות על מגרש זה ניתן לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות.

במסגרת הפרויקט יהרס הבנין הקיים בן 6 יח"ד ויבנה בנין חדש בן 18 יח"ד הכולל דירות מגורים ודירות גג, 2 מרתפי חניה עם מקומות חניה עפ"י התקן לכל הדירות, מחסנים ומתקנים טכניים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית : שם התכנית : תל חי 17 - מימוש תמ"א 38

מספר התכנית : 506-0189936

1.2 שטח התכנית : 0.512 דונם

1.3 מהדורות : שלב : מילוי תנאים ~~למסדה~~ לתוקף

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 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 : 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

183911 קואורדינאטה X

663904 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות התכנית:

מצפון: רחוב תל חי 15, חלקה 444 בגוש 6186.

מדרום: רחוב תל חי ⁴⁹17, חלקה 426 בגוש 6186.

ממזרח: רחוב הירדן 24, חלקה 152 בגוש 6186.

ממערב: רחוב תל חי.

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	תל חי	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6186	מוסדר	חלק	153	

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /1 א. הוראות תכנית תמא/ 38 /1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /1 א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /2. הוראות תכנית תמא/ 38 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 /3. הוראות תכנית תמא/ 38 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 /3
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג. הוראות תכנית רג/ 340 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג /1. הוראות תכנית רג/ 340 ג /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג /21. הוראות תכנית רג/ 340 ג /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג /21

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340/ג/3/1
15/03/2001		4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/מק/340/ג/11
31/05/2005	2863	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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/מק/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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג / 2 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג / 33	ביטול	התכנית אינה חלה בתחום התכנית המוצעת.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג / 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 38 ממשיכות לחול.	6101	3573	24/06/2010
רג/ מק/ 340 / ג / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 6. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 6 תחולנה על תכנית זו.	4413		28/05/1996
רג/ 430	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 430. הוראות תכנית רג/ 430 תחולנה על תכנית זו.	1566		23/10/1969

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				מאירה אפרת קובלסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מאירה אפרת קובלסקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	17/06/2015	מאירה אפרת קובלסקי		17/06/2015	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/10/2014	מאירה אפרת קובלסקי		06/10/2014	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

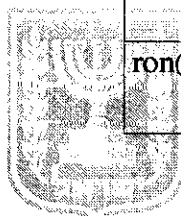


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שותפות מוגבלת	אחר			בית וגג רחוב תל חי 17 רמת גן	רמת גן	דרך אבא הלל	17 א	03-5663355	03-5008030	eyal@baitvegag.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית וגג רחוב תל חי 17 רמת גן	רמת גן	דרך אבא הלל	17 א	03-5663355	03-5008030	eyal@baitvegag.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רון מלכין		יוזוק מלכין אשל עו"ד	ראשון לציון	גלילי ישראל) (1	7	03-9567770	03-9567772	ron@oym.co.il

(1) כתובת: בניין 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאירה אפרת קובלסקי		אפרת- קובלסקי אדריכלים	תל אביב- יפו	לבונטין	3	03-5256735		Meira@efrat-kowalsky.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מוסראווה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : משולש.



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. מימוש זכויות בניה עפ"י תכניות תקפות, ובהן תמ"א/38 ורג/340 על תיקונין ו-רג/430, בחלקה 153 שבגוש 6186 - רח' תל-חי 17 ברמת-גן.
- במקרה של הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש יתאפשרו תוספת 3 קומות, מתוכן 2 ע"פ רג/מק/340/ג/11 ו-1 שניתן היה לבקש בהקלה, הרחבת התכנית המותרת, שינוי קוי בנין, קביעת עד 18 יחידות דיור ובניית מרתפי חניה.
2. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהריסת הבניין הקיים יתקיימו ההוראות הבאות:

1. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תכניות תקפות תמ"א/38 ו-רג/340 על תיקונין ו-רג/430, תוך מיצוי זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
2. מספר הקומות הסופי (8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, שהם בסה"כ 10 קומות) נקבע כלהלן: 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קימת עמודים לפי רג/340/ג, 2 קומות נוספות לפי רג/מק/340/ג/11 (ייעוד מגורים ב', זכות דרך
- רחבה מ-12 מ'), 2 קומות מכח תמ"א 38 וקומה נוספת היא קומה שלישית בהקלה, כמבוקש בתכנית.
3. מס' הדירות המוצע בתכנית הינו עד 18 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965:
 - א. קו בנין קדמי לרח' תל-חי - 2.6 מ' במקום 4 מ'.
 - ב. קו בנין אחורי לחלקה 152 - 3.0 מ' במקום 5.0 מ' בקומת הקרקע ומעלה.

קומת המרתף החלקית (קומה 1-) תבלוט בחלקה האחורי מעל לקרקע באופן מינימלי קו הבניין האחורי יהיה לגביה לכל הפחות 0.5 מ'.

 - ג. קו בנין צדי לחלקה 444 (צפון) - 2.7 מ' במקום 3 מ'.
 - ד. קו בנין צדי לחלקה 426 (דרום) - 3 מ' (ללא שינוי מתכנית תקפה).
 - ה. נסיגת קומת הגג: בחזית הרחוב - 3.5 מ' לפחות מקו בנין קדמי.

בחזית האחורית - 2 מ' לפחות מקו בנין אחורי.
5. הקלות ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965:
 - א. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות בבנין מעל לקרקע, מלבד קומת הקרקע והגג.
 - ב. פטור ממרפסות כביסה בתנאי מתן פתרון לתליית כביסה.
6. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.512

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר **	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
8 יח"ד מתוקף רג/340 על תיקוניה ו-רג/430. הדירות המוצעות הנוספות הינן מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.	18		+10	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטחים עיקריים עפ"י כל התכניות הראשיות לפי הפירוט בהערות לטבלה מס' 5.	1,726.1			1,726.1	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
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	54	10.55
מגורים ב'	458	89.45
סה"כ	512	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.07	10.56
מגורים ד'	458.03	89.44
סה"כ	512.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בקומת הקרקע: מגורים, לובי כניסה, ח. עגלות ואופניים, ת. אשפה, כניסה לחניה, שטחים טכניים וכל השימושים המותרים על פי התכניות הראשיות.</p> <p>בקומות המרתפים: חניה, לובי מדרגות ומעלית, שטחים טכניים, מחסנים וכל השימושים המותרים על פי התכניות הראשיות.</p> <p>בקומות המגורים (לרבות קומה חלקית): מגורים, מרפסות, לובי מדרגות ומעלית וכל השימושים המותרים על פי התכניות הראשיות.</p> <p>בקומת הגג הטכני: יציאה לגג, מדרגות, שטחים טכניים וכל השימושים המותרים על פי התכניות הראשיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>קווי בנין</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> שינוי קו בניין קדמי ל- 2.60 מ' לרחוב תל חי. שינוי קו בניין אחורי לחלקה 152 ל- 3.00 מ' מקומת קרקע ומעלה, ול- 0.50 מ' קו בנין לקומת מרתף עליונה. שינוי קו בניין צדי לצפון (בגבול עם חלקה 444) ל- 2.70 מ'. קו בניין צדי דרום (לכיוון חלקה 426) 3.0 מ'. קו בניין תת קרקעי יהיה בגבול המגרש. קו בניין קדמי למרפסות: 1.6 מ' לרחוב תל חי. נסיגת קומת רגג: לפחות 3.5 מ' מקו בניין קדמי, לפחות 2 מ' מקו בניין אחורי. לא תותר הבלטת חלקי בנין לזכות הדרך ולא תותר חריגה מגבולות המגרש, הן מעל והן מתחת לקרקע.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה המבנים לא יעלה על 37 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. מפלס הכניסה לבניין יהיה +52.20. לא תותר הגבהת מפלס זה. ניווט שטחים - ייתר ניווט שטחים בין כל הקומות מעל הקרקע מלבד קומות הקרקע והגג. מרפסות - לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה עפ"י תקנות התכנון והבניה בשטח של עד 12 מ"ר ליחידת דיוור בממוצע ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה. מסתור כביסה - תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקו הביינין על פי התקנות. מרפסות שירות - תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות ומסתור כביסה ובתנאי שינתן פתרון לתליית כביסה. גובה הקומה בדירות הגג יהיה זהה לגובה קומה טיפוסית. מרסנים דירתיים בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג-15. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון. יותר להקים פרגולה על הגג בשטח של עד 50 מ"ר.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח - בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. חיפוי חיפוי: הבנין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי באישור אדריכל העיר.
ד	<p>מרתפים</p>

4.1	<p>מגורים ד'</p>
	<p>1. תותר הקמה של ע"2 מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים ומחסנים. 2. תותר בניית חניה תת"ק בשטח כפי הנדרש ע"פ תקן חניה וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת"ק. 3. גובה קומות מרתף בהתאם לתכנית רג/מק/ג/340/2. במידה ויעשה שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה בהתאם למתקן הנבחר. 4. תותר הבלטת מרתף חניה עליון הבולט מעל מפלס הקרקע הטבעית מעבר לקו הבניין האחורי במידת הצורך ועד 50 ס"מ מגבול המגרש האחורי באופן נקודתי, בדומה למתואר בנספח הבינוי. 5. במרתף תותר תכסית של 85%. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: תעלות חלחול, קיוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש, הכל בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/17 ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה בקני"מ 1:100 ע"י מהנדס/אדריכל העיר. 2. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את פירוט המפלסים, חומרי גמר, סוגי צמחיה, עומק מצע לגינון וטיפול בקירות תומכים לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו. 3. גדרות בגבול המגרש: יבנה מסד בגובה 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות שגובהה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה המדרכה. 4. ככל הניתן לא יתוכננו גדרות בחזית הפונה לרחוב תל חי. 5. קירות תמך מעל גובה 2.20 הפונים לעבר מגרש שכן יוגנו ויטופלו נופית לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>על הגג תותקן מערכת חימום מים סולארית עבור כל הדיירות.</p>
ז	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>ביטול חובת נסיגה בקומת הקרקע.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע גינון אינטנסיבי בחזית המדורגת כלפי דרום ועל גבי הקירות התומכים בין גבול החניון לגבול המגרש. 2. תרזוקת השטחים המגוננים כאמור תובטח לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית רג/340</p>
4.2.2	<p>הוראות</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) תוספת				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
2.6	(4) 3	3	2.7	2	10	37	39.3	18	55	(3)	(1)	(2)	(1)	458	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 הן ע"פ תכניות התקפות במגרש לרבות רג/430, תמ"א 38 ו- רג/340 על תיקוניהן. עפ"י תכנית רג/430 שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות הינו השטח לפני ההפקעה, כלומר 512 מ"ר ולא 458.
2. שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 בעניין תכנית מתאר רג/340, או ככל שתעודכן.
3. ניתן יהיה לבנות גזוטרואות מקורות לכל יחידת דיור בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר ליחידה. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטח משטחי המרפסות לשטחי הדירה. העברת שטחים או סגירת מרפסת תחשב כסטיה ניכרת.
4. חישוב זכויות הבניה המותרות לעת הפקדת התכנית מצורף לתכנית זו.
5. סה"כ קומות בבנין: 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו-10 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) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות תקפות..
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 65% מהשטח העיקרי..
- (3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 2 קומות מרתף מלאות..
- (4) 0.5 מ' עבור קומה 1-.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית פיתור ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט הפיתוח והמדרכות, בקני"מ 1:100 ע"י מהנדס/אדריכל העיר.</p> <p>2. אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי.</p> <p>3. פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמ"א 4/ב/34. בתחום המגרש יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתה הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני הרדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה, אשר יאפשרו קליטת מי גר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>4. אישור מחלקת התנועה.</p> <p>5. אישור משרד הבריאות להכניית מפורטות.</p> <p>6. אישור אדריכל העיר לאחר בחינה משותפת עם יועץ התנועה של הועדה המקומית.</p>	
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>תותר כניסת כלי רכב אחת למגרש, בתיאום עם מחלקת דרכים. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.</p>	
<p>6.4 חוות דעת סביבתית</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לנספח סביבתי הכולל הנחיות בנושא איכות הסביבה, טיפול אקוסטי וטיפול בפליטות גזים רעילים בתוך החניון התת קרקעי.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>קירות הרניון הבולטים לכיוון החזית האחורית יטופלו באמצעות צמחיה מטפסת ו/או קירות ירוקים. הצמחיה תהיה חסכונית במים, מנגנון התחזוקה יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר איכלוס.</p>	
<p>6.6 סביבה ונוף</p> <p>תנאים להיתר בניה וטופס 4 על פי חוות הדעת של פקידת היערות העירונית:</p> <p>תנאים בהיתר בניה:</p> <p>1. שתילת 44 עצים חדשים - קוטר גזע 4" - השווים לסכום של 38,570 ש"ח. מתוכם 4 עצים יישתלו בתחום המגרש ו-40 עצים ישתלו ברחבי העיר בתאום עם מחלקת גנים ונוף. (בגמר הבניה).</p> <p>2. הגשת בקשה לכריהת העץ/עצים על גבי טופס של עיריית ר"ג.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 4 עצים.</p> <p>4. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).</p>	

סביבה ונוף	6.6
<p>תנאים לקבלת טופס 4: 1. ביצוע סעיף מס' 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p>	
סטיה ניכרת	6.7
<p>1. כל שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. לא תותר הוספת יחידות דיור במגרש מעבר ל-18 המותרות, הוספת יחידות דיור תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

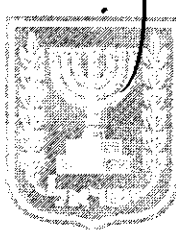
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: בית וגג רחוב תל חי 17 רמת גן 550245252 ש.מ. 550245252	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: בית וגג רחוב תל חי 17 רמת גן 550245252 ש.מ. 550245252	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רון מלכין יוזוק מלכין אשל עו"ד	סוג: אחר	תאריך: חתימה: 9.11.15 חתימה מלכין, עו"ד רח' ישראל גלילי 9, ראשל"צ מ. רשיון 43528
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אפרת-קובלסקי אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 21/9/15 מאירה אפרת-קובלסקי אדריכלית מ.ר. 82524





מהדורה: 02	שם רנוהל: נוהל מבא"ז
עדכון: 30.3.15	תחום ראשי: מסמכים נלווים

תצהיר שינויים בין גרסאות¹

אני החתום מטה אפרת קובלסקי מאירה (שם עורך התכנית), מספר זהות 054999271, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' **506-0189936** (להלן "התכנית")
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' **13** וגרסת תשריט מס' **13**.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 3.1.16, התואמת לגרסת הוראות מס' **14** וגרסת תשריט מס' **14**, שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	1.3	מילוי תנאים לתוקף
2	הוראות התכנית	1.5.2	מדרום- רח תל חי 19
3	תשריט		מילוי תנאים לתוקף
4			
5			
6			
7			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אפרת קובלסקי מאירה
 חתימה
 82524

3.1.16
 תאריך

אפרת קובלסקי מאירה
 שם המצהיר

¹ הגשת תצהיר זה מיתרת החתמה חוזרת של בעלי העניין בשל תיקונים בתכנית ובלבד שהגרסה המקוונת תוקנה והוגשה מקוון, הגרסה המודפסת תואמת לגרסה המקוונת (עיי' תיקון ידני או הדפסה מתדש) ולשכת התכנון פטרה את המגיש מהחתמה חוזרת בשל השינויים המוצהרים לעיל.
 יש להזין את סריקת הטופס החתום כצרופה לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה'.