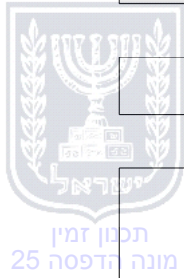


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0217703

תכנית רג/ מק/ 1607-דיור עוזיאל השר משה - מימוש תמ"א 38



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין הרחובות השר משה ועוזיאל ומהווה המשך לתכנית פינוי בינוי ברח' מנשה (רג/ מק/ 1361/א) שבמסגרתה נבנו 90 יח"ד. תכנית זו מאחדת 4 מגרשים המיועדים למגורים, למגרש אחד, כדי להקים 2 בנייני מגורים חדשים באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכל התכניות השונות החלות על המגרש, לרבות תמ"א 38 על תיקוניה, ותכנית מתאר רג/340 על תיקוניה. זאת ע"י הריסת המבנים הקיימים, והקמת 2 מבנים חדשים במקומם עם 56 יח"ד, בגובה מכסימלי של 10 קומות מעל מרתפי חניה. במבנים תשולב חזית מסחרית התואמת את הפעילות ברחוב עוזיאל, וכן ישולב גם גן ילדים. בנוסף באה התכנית לעגן הקלות אותן ניתן לאשר במסגרת היתר בניה לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית רג/ מק/ 1607-דיור עוזיאל השר משה - מימוש
תמ"א 38

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

506-0217703 מספר התכנית

2.163 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית 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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183300

קואורדינאטה Y 663780

1.5.2 תיאור מקום עוזיאל 127,125- השר משה 17,15, רמת גן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם נגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6145	מוסדר	חלק	863-866, 890	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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. הוראות תכנית רג/ 340 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג /1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג. הוראות תכנית רג/ 340 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג /15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג. הוראות תכנית רג/ 340 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג /21
20/03/2008	2431	5787	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג. הוראות תכנית רג/ 340 /29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג /29

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340 /ג/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	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/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 4. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	4085	1742	15/02/1993
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 תחולנה על תכנית זו.	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	החלפה		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
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/ 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
רג/ מק/ 340 / ג' / 28	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג' / 28. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג' / 28 תחולנה על תכנית זו.	5631	1726	20/02/2007
רג/ 340 / ג' / 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 30. הוראות תכנית רג/ 340 / ג' / 30 תחולנה על תכנית זו.	6140	237	07/10/2010
506-0197871	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0197871. הוראות תכנית 506-0197871 תחולנה על תכנית זו.	7209	3656	21/02/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם מנחם שפיזמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם מנחם שפיזמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/02/2018	אברהם מנחם שפיזמן	22/02/2018	נספח בינוי מנחה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	10	05/07/2018	רחמים שרים	08/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/03/2018	גור פוכס	07/03/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2015	אברהם מנחם שפיזמן	12/07/2015	נספח מצב מאושר	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	(1)	35	03-6753579	03-6753375	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביאליק 35, רמת גן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	(1)	35	03-6753579	03-6753375	

(1) כתובת: ביאליק 35, רמת גן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	28	03-6753546	03-6753248	mazalb@ramat-gan.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	יישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם מנחם שפיזמן		שפיזמן שסל אדריכלים	רמת גן	ספיר יוסף		035340584		chemda@spc harch.co.il
	מודד	חנין בראנסי	1161	א.ב.אטלס הנדסה ומדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990958	09-7990958	ab_atlas@013 .net
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554433	03-7554444	dgsh@dgsh.c o.il
מהנדס	שמאי	רחמים שרים	192		בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6197145	03-6167030	shremr@beze qint.net

(1) כתובת: טייבה במשולש ת.ד. 8235.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 4 מבנים, איחוד והקמת 2 מבני מגורים חדשים ע"פ הוראות רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניה, תוך מיצוי זכויות הבנייה הקיימות בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. איחוד וחלוקה בהסכמה בתחום התוכנית, ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', לשם התאמה לנוהל מבא"ת.
3. הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 בנינים חדשים במימוש התכניות החלות על המגרשים, לרבות תמ"א 38 ורג/ 340 על תיקוניהן.
4. קביעת מס' יח"ד המקסימלי - עד 56 יח"ד, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62א(א)8) ון זמין לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א(א)5) לחוק התכנון והבניה. גובה המבנה המותר עד 8 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/מסחר.
6. תותר הקמת יח"ד ללא מרפסות שירות בכפוף לפתרון לתליית כביסה, ע"פ סעיף 62א(א)9) לחוק התכנון והבניה.
7. תותר בניית מתקנים טכניים על הגג, בקומת הקרקע ובמרתף.
8. יותר ניוד זכויות בין הקומות השונות שמעל לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד זכויות כנ"ל מקומת העמודים, ומקומת הגג ואליה, ע"פ סעיף 62א(א)9) לחוק התכנון והבניה.
9. שינוי חלוקת שטחי הבנייה ע"פ סעיף 62א(א)6) לחוק התכנון והבניה. המרת 55 מ"ר משימוש מגורים לשימוש מסחר - בסה"כ יותרו 300 מ"ר מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב עוזיאל.
10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
11. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבנין ותוספת זכויות הבניה שניתן היה לאשר בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה.
12. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	203 - 205, 209, 210
מגורים די	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	204
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די	105
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די	105
חזית מסחרית	דרך מאושרת	203, 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	203, 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די	105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	346.44	16.01
מגורים ב'	1,817.1	83.99
סה"כ	2,163.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	346.44	16.01
מגורים די	1,817.1	83.99
סה"כ	2,163.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים לרבות דירות גג ודירות גן בהתאם להוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, שטחי שירות, חדרי אופניים, עגלות ומתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז, מסחר (בחזית הפונה לרח' עוזיאל), מוסדות עירוניים (גן ילדים, בחזית הפונה לרח' השר משה), שירותים נילוויים למגורים ולמסחר, 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>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב הבנין וחומרי הגמר, הפיתוח וחיפוי הבנין יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר. עיצוב הגדרות בגבול המגרש, גבהן וחמרי 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 במוצע 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. מס' קומות מירבי:</p> <p>תותר בנייה עד 8 קומות + קומת גג חלקית (קומה 9), מעל קומת קרקע ועד 4 קומות מרתף.</p> <p>ה. גובה מירבי:</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 38 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים על הגג ומעקות.</p> <p>ו. מערכות טכניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר התקנת מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון. 2. על הגג יוצבו קולטי שמש בכמות שתיתן מענה לכלל הדירות. 3. מתקנים כגון מתקני אשפה, גז ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים יעודיים במבנה באישור אדריכל העיר. 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. 5. פתרון לבלוני הגז יינתן בחדר גז בתחום קוי הבנייה או בצובר גז. 6. יותקנו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור במידת האפשר. 7. מספר בניינים: 2 מעל מרתפי חניה משותפים. 8. מרווח מינימלי בין הבניינים - 7 מ"ר.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע ע"פ הוראות תמ"א 38/3. תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p> <p>מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס הרחוב בחזית המבנה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>כל החניה תהיה תת קרקעית. לא יותר ניוד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. בחירת פתרון חניה: חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם. הבחירה תעשה לפי בחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג. ב. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 34 על שינוייה. ג. גובה קומות המרתף יהיה ע"פ ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2. ד. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי, תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ומס' הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>א. קומה 9 תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח הקומה מתחתיה. שטח תכסית זה יכלול את דירות הגג ושטחי השירות הנדרשים בקומה זו. ב. תותר בניית קומת הגג בנסיגה של עד 50% מאורך החזיתות הצדדיות. ג. גובה קומה בדירות הגג לא יעלה על 3.00 מ' רצפה תקרה. ד. 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>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש ב- עד 4 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 בנייה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות נושא רחבת כניסה ותמרון למתקן החניה.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גדרות בגבול המגרש: עיצוב הגדרות, גובהן וחמרי הגמר יהיו בתיאום ובאישור מה"ע.</p>
ז	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. העתקת העצים הקיימים ונטיעת עצים חדשים בתחום המגרש תעשה לפי הנחיות פקיד/ת היערות בעיר ר"ג. 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 בנייה.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ע"פ רג/340 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות



4.2	דרך מאושרת
א	הוראות בינוי ע"פ רג/340 על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(5)		(4) 4	(3) 7	4	(2)	38		56		(1)	(1)	(1)	1817.1	105	מגורים ומסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות בניה על פי תכניות התקפות במגרשים לרבות תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רג/ 340 על תיקוניה. כולל 300 מ"ר מסחר עיקרי + 200 מ"ר מסחר שירות + גן ילדים בשטח 150 מ"ר (הגן ימוקם בקומת הקרקע הפונה אל רחוב השר משה) + חצר בגודל 200 מ"ר.
- (2) קומת עמודים + 8 קומות מגורים + גג.
- (3) קו בנין לכיוון דרום.
- (4) קו בנין לכיוון צפון.
- (5) לרח' עוזיאל - 0 מ'.
לרח' השר משה - 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. לא יותר ניוד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. מפלס הכניסה הקובעת לכל בניין יהיה על פי מפלס הרחוב הסמוך למבנה.
3. לא תותר הפניית חצרות פרטיות לכיוון הרחוב.

6.2 חניה

1. נספח התנועה והחניה יהיה מנחה בלבד.
2. כל החניה פרט לחניות תפעוליות תהיה תת קרקעית.
3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, בתחום המגרש.

6.3 בניה ירוקה

- התכנון והפיתוח יעמדו בדרישות ת"י 5281 לבנייה בת קיימא ובהתאם להנחיות המרחביות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור שלב א' ע"י מכון התעדה.
- תנאי לטופס 4/תעודת גמר יהיה אישור שלב ב' ממכון התעדה ואישור הגשת המבנה למנהלת התו הירוק.
- תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת התו הירוק לצורך קבלת אישור אכלוס.

6.4 איכות הסביבה

- פינוי פסולת ועודפי עפר יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

6.5 ניהול מי נגר

- 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 וכד').
- 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.
- הכל ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

- תנאים להיתר בניה:
1. שתילת 6 עצים חדשים בתחום המגרש (בגמר הבניה) בקוטר גזע 4" - השווים לסכום של 4,755 ש"ח, וזאת כערך חליפי עבור כריתת העצים במגרש.
 2. הגשת מפרט אגרונום לשימור עצים מס' 1 ו-2 לאישור פקידת היערות.
 3. הגשת בקשה לכריתת עץ מס' 7 על גבי טופס של עיריית ר"ג.
 4. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 6 העצים החדשים.
 5. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).
- תנאים לקבלת טופס 4:
1. ביצוע סעיף מס' 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.

		<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>1. כל שינוי בקווי הבנין ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. בין הבניינים ישמר מרווח של לפחות 7 מ'. כל הפחתה מהמרווח כאמור תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>3. לא תותר הבלטת חלקי בנין מעבר לקוי הבנין. בליטה כאמור תהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.</p> <p>4. חישוב הזכויות ייעשה על בסיס 16 יח"ד קיימות בשטח 41.2 מ"ר כל אחת.</p>	<p>6.7</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסת המבנים הקיימים בתא שטח 105.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה ולתכנית הפיתוח הכוללת חתכים וחזיתות למבנה, מיקום מתקנים וכן התייחסות למפלסי הקרקע ולפיתוח הסביבתי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - אישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג לתכנון מרתפי החניה, חניות והמתקנים הטכניים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - לפחות 20% מיחידות הדיור בפרוייקט תהיינה בשטח עיקרי ושירות דירתי מירבי של 75 מ"ר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת הנאה לטובת הציבור, בהתאם לתשריט, למעבר הולכי רגל בין הרחובות השר משה ועוזיאל.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הכולל גן ילדים יהא הסדרה של מקומות חנייה מחוץ למגרש לאורך רחוב עוזיאל, כמפורט בנספח התנועה, בתיאום עם מחלקת התנועה והדרכים בעירייה ובאישורן.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא הגשת כתב שיפוי לשביעות רצון המחלקה המשפטית של הועדה המקומית.</p> <p>8. הועדה המקומית תגבה הוצאות הכנת התכנית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>9. תנאי לדיון בבקשה להיתר - אישור מהנדס העיר בדבר הצורך לחיזוק המבנים (באופו הקבוע בתמ"א 38 נספח 2), אישור שיתייחס להוראות תקן 413 התקף בעת הדיון לבקשה להיתר.</p>	<p>6.8</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.9 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי למתן טופס 4 ותעודת גמר יהיה הקמת גן ילדים ורישומו על שם העיריה, וכן ביצוע שביל בשטח המסומן כזיקת הנאה לציבור.</p>	<p>6.9</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תכנית זו תרשם על סמך מפות לצרכי רישום וע"פ הוראות סעיף 125, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>תנאי לטופס 4/ תעודת גמר: רישום החלוקה החדשה בפנקס הזכויות במקרקעין.</p>	<p>6.10</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הועדה המקומית תגבה הוצאות הכנת התכנית כתנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.11</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.12</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25