

509,355

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

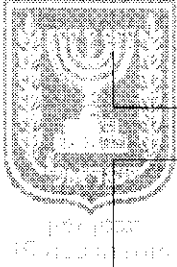
הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0199901

10.7.16

רג/מק/1674 - משה שרת 6 מבוא נתן 5, מימוש תמ"א 38

מוקדמת מס' 2

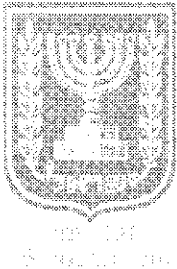


מחוז תל-אביב

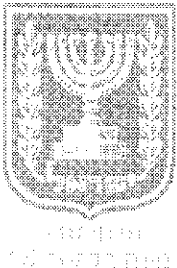
מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מפורטת

אישורים



1099901-506
27.6.16
אדר' עליזה זיידלר גרנות
מהנדסת העיר
עיריית רמת-גן

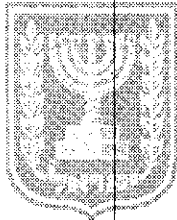


דברי הסבר לתכנית

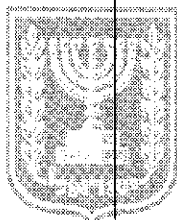
מטרת התכנית היא לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות על פי תכניות תקפות, תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340 על תיקוניה, במגרשי בנייה צמודים ברחוב משה שרת 6 ומבוא נתן 5 ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קווי הבנייה המותרים והוספת יח"ד. בתכנית זו מבוקש איחוד חלקות ושינוי בקווי הבנייה. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שניתן לאשר במסגרת היתר בניה כולל שינוי קזי בניה, ניווד שטחים בין הקומות ומתן אפשרות להקמת מתקני חניה.



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל

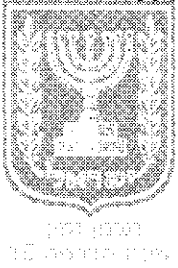


מנהל תכנון
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/מק/1674 - משה שרת 6 מבוא נתן 5, מימוש תמ"א 38



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

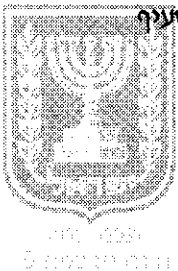
מספר התכנית 506-0199901

שטח התכנית 1.2
0.976 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

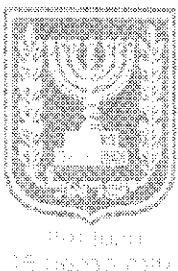


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

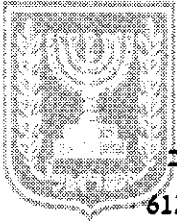
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 182915

קואורדינטה Y 665757

1.5.2 תיאור מקום

מצפון משה שרת 10 ו-8 (גוש 6125 חלקות 751, 752), ממזרח מבוא נתן 7 ורחוב מבוא נתן (גוש 6125 חלקות 317, 319), מדרום שביל שטח ציבורי אתוח (גוש 6125 חלקה 583) ודרומית לו רחוב הרא"ה 15 ומשה שרת 4 (גוש 6125 חלקות 87 ו-178), וממזרח רחוב משה שרת וגינת שרת (גוש 6125 חלקה 166, 734).

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	מבוא נתן	5	
רמת גן	שרת משה	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשכמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	חלק	581-582	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

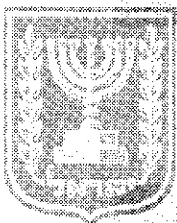
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

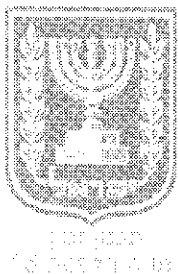
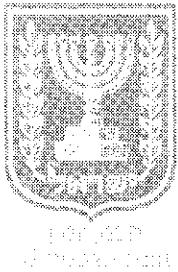
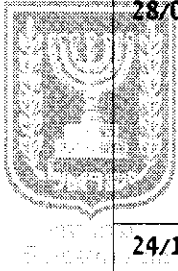


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 2. הוראות תכנית תמא/ 38 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3
27/12/1979		2591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340. הוראות תכנית רג/ 340 תחולנה על תכנית זו.	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.	שינוי	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.	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 21. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג / 21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 3. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רג/ 340 ג / 3

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2001		4972	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/11. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/11
31/05/2005	2863	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/11. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 א. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/21 א
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/2. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/2/3
16/03/2009	2935	5931	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות התכנית 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

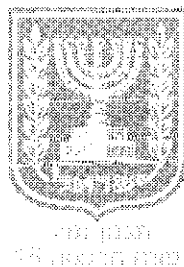
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/1996		4413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340/ג/6. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/6
24/10/1996		4451	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות התכנית רג/ מק/340/ג/9	ביטול	רג/מק/340/ג/9



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				ברד פינצ'וק			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ברד פינצ'וק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			30/07/2015	ברד פינצ'וק	30/07/2015	שרת 6-מבוא נתן 5 נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			03/06/2015	רן וירניק	30/07/2015	טבלת הקצאות	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		03/06/2015	ברד פינצ'וק	23/06/2015	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



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
	פרטי			יצחק עפר חברה לבנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	157	03-6091344	03-6092177	oved@y- offer.co.il
	פרטי			ק. אופק החזקות -התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-7549599	03-7549588	danielofek1 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית גיבור ספורט, קומה 27.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יצחק עפר חברה לבנין ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	157	03-6091344	03-6092177	oved@y-offer.co.il
פרטי			ק. אופק החזקות -התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	7	03-7549599	03-7549588	danielofek1@gmail. com

(1) כתובת: בית גיבור ספורט, קומה 27.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב אופק			רמת גן (1)					
בעלים	אברהם עפר			תל אביב-יפו (2)			03-6091344		
אחר	עמית בן גל	24364		רמת גן (3)		7	074-7040940	074-7040941	amit@bengalunited.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עמית בן גל - ב"כ הבעלים בחלקה מסי 582 באמצעות עו"ד עפ"י יפוי כח

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 7 תל אביב.

(2) כתובת: יגאל אלון 157 תל אביב.

(3) כתובת: ז'בוטינסקי 7 רמת גן.

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			תל אביב-יפו	גוטליב	11	03-5222402	03-5222403	brad@theheader.com
שמאות מקרקעין	שמאי	רן וירניק	327		תל אביב-יפו (1)			03-6133388		

(1) כתובת: תוצרת הארץ 18 תל אביב.

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 לממש זכויות בנייה מאושרות על פי תמ"א 38 בחלקה 582, ועל פי תכניות תקפות כולל רג/340 על תיקוניה בחלקות 582 ו-581 בגוש 6125, משה שרת 6 ומבוא נתן 5. לאשר במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת הקרקע, והרחבה של התכנית המותרת על ידי איחוד שתי החלקות הצמודות ושינוי קווי הבניין המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות 581 ו-582 בגוש 6125 בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) בחוק התכנון והבניה.
- ב. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקות.
- ג. תוספת 4 קומות, מתוכן 3 קומות שניתן היה לבקש בהקלה, לסה"כ 8 קומות + קומת גג בנסיגה מעל קומת הקרקע, מעל מרתף חניה.
- ד. לפי סעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה.
 - ד. שינוי קווי הבניה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה;
 - קו בנין קדמי לרחוב משה שרת: מ-5 מ' ל-2 מ'
 - קו בנין צידי צפוני: מ 3.5 מ' ל-3 מ'
 - קו בנין לשצ"פ: מ-3.5 מ' ל-3 מ"
 - קו בנין צידי לחלקה 319: מ 3.5 מ' ל-3.6 מ'
- ה. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות. יותר שימוש במתקני חניה אוטומאטיים.
- ו. תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- ז. הגדלת מסי יחידות דיור עד 50 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ח. יותר ניווד שטחים בין הקומות מעל קומת קרקע לא כולל קומת הקרקע וקומת הגג לפי סעיף 62א(א)(9) בחוק התכנון והבניה.
- ט. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה שניתן לאשר בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה, והיא נערכת ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.976

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. לפי מדיוניות ועדה (6+9)*3.5	50		+31	19	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.	3,617.62		+1,955.92	1,661.7	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'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	976	100
סה"כ	976	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	967.68	100
סה"כ	967.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדרים טכנים, מחסנים, חדרי אופניים וכיו"ב, וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, מחסנים דירתיים, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות ושטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>ג. בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכנים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע על פי הוראות תמ"א 38 / 3.</p> <p>שטחים משותפים בקומת הקרקע לטובת דיירי הבניין, כגון מבואה, מדרגות ומעליות, מחסנים, חדרים טכניים, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים וכדומה, לא יפתחו ימ 50% משטח הקומה, או מ-4 מ"ר לדירה לפי הקטן מביניהם.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגובה המדרכה בחלק הנמוך</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות- לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה על פי תקנות התכנון והבניה. בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד בממוצע. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בסעיף 4.1.2 (יב) לחלק ובטבלה 5.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>גבהים-</p> <p>1. תותר הקמת 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וברתפים,</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים שגבהם מעל 2.2 מ'.</p> <p>3. גובה מבנה לא יעלה על 34.58 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסת שירות- תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות. יותקנו מסתורי כביסה עבור כל הדירות</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר תכסית תת קרקעית בהתאמה להוראות רג/מק/ג/17 ותמ"א 34 על שינוייה.</p> <p>2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר הקומות שיענו על הנדרש לצורך התקנתו.</p> <p>3. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/ג/340/2/3</p>
ז	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת קומת גג חלקית כאמור בתכנית רג/מק/ג/340/11 על שינוייה, ובתנאי שתכסית קומת הגג לא תעלה על 75% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>מיקום שטחי הבניה של קומת הגג, המרחק בין גבולות תכסית קומת הגג וגבולות הקומה מתחתיה ייקבעו בכפוף לאישור אדריכל העיר לפתרון אדריכלי ראוי.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>יותרו מתקנים טכניים על הגג. ייקבע כי על הגג יוצבו דודי שמש עבור כל הדירות.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה תת קרקעית. 2. הותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי שנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית נוספת. 3. הותר כניסה אחת לחניון. 4. תקן החניה יהיה על פי התכניות שיהיו תקפות לעת הוצאת היתר הבניה. תותר עמידה במלוא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש בחניות אוטומטיות גם ללא חניות רגילות. 5. בחירה בפתרון חניה - מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר בניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה ברמת גן. 6. שימוש במתקן חניה אוטומטי יותנה בהתקנת עמדות המתנה בתחום המגרש או בקומת המרתף העליונה, כשהירידה לקומת המרתף העליונה ברמפה בלבד, בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעירייה.</p>
ט	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גובה הגדרות בגבול האחורי והצדדיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2. לא תותר כניסת הולכי רגל למגרש מהשצי"פ בחלקה 166 הסמוכה</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי על פי סימון בתשריט. 3. לא יותרו בליטות מעבר לקווי בניין.</p>
יא	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות הראשיות) 2. בהתאם לתכנית רג/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות, למעט קומת הקרקע וקומת הגג.</p>
יב	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה ברמה של כוכב אחד.</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה "אישור שלב א" ע"י מכון הועדה. 2. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה המצאת "אישור שלב ב" ממכון הועדה ואישור הגשת המבנה למנהלת התו הירוק. 3. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה קבלת אישור מנהלת התו הי-זק לצורך קבלת אישור אכלוס.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	יעוד
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת (3) 10	34.58	
2	3.6	3	3								מגורים ד'

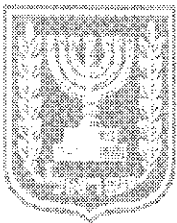
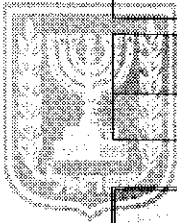
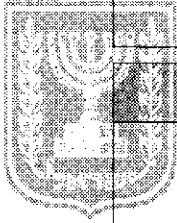
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

חערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על פי רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ג' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה בחלקה 582.
- (2) שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25.5.2008 בעניין תכנית מתאר רג/340, או ככל שתעודכן.
- (3) ק. קרקע + 8 + ק. גג חלקית.

6. הוראות נוספות
<p>6.1 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. 2. באחריות היוזם לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 בחוק. 3. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, וכוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לערכן את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוח, מים, תברואה</p> <p>לפי הוראה בעניין חלחול מים מתוך תמא/4/ב/34 סעיף 23.3.1, יובטח בתחום המגרש לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככ הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי התחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חוות דעת פקידת היערות:</p> <p>במגרש המיועד לבניה, כולל מרתף חניה על כל המגרש, ניצבים 5 עצים. עץ מס' 1, 2, 3 (תמר קנרי), מס' 4 (אזדרכת), ומס' 5 (וושנינגטוניה) המיועדים לכריתה. 2 דקלים הניצבים במגרש השכן מיועדים לשימור.</p> <p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>1. שתילת 29 עצים, בתוכם 8 עצים יושתלו בתחום המגרש ו 21 ברחבי העיר, בתאום עם מפקח מחלקת גנים ונוף. 2. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 8 עצים 3. הגשת תצהיר "שימור עצים" 4. קבלת רישיון כריה/הענתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה)</p> <p>תנאים לקבלת טופס 4:</p> <p>1. ביצוע סעיף מס' 1 לעיל לשיעור רצון מפקח מחלקת גנים ונוף</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>1. כל שינוי בקוי הבניה ו/או תוספת גובה או צפיפות, ו/או בליטה מקווי בניין, יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. ההחייבות וערבות לביצוע הרישום</p>

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>בפועל הינם הנאי להוצאת היתרי הבניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הינה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>2. במידה וההכנית כוללת שימור, העתקה או עקירת עצים, יש לקבל אישור פקיד היערות.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. התאמה לנספח הבינוי המנחה הכלול בתכנית.</p> <p>2. אישור תכנית הפיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט ניתוח סביבת הבינוי והמדרכות, החצר לרבות נטיעות, בקני"מ 1:100, על ידי מהנדס העיר/ אדריכלית העיר. חלקה 166 הסמוכה לתכנית הינה חלקת שצ"פ, גינת שרת/אבטליון הנכללת בסקר השימור העירוני. בעת ביצוע עבודות הבנייה במגרש יש לנקוט אמצעים להגנה על הפיתוח ועל הצמחיה בגינה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. הגשת תיק תיעוד מקדים לבית עזרא ומאשה אלטרמן שנהרס, ואישור אדריכל העיר לתיק.</p> <p>5. אישור אדריכלית העיר לעיצוב הבנין ולפיתוח השטח, לנספח הבינוי ולתכנית הפיתוח לרבות: עיצוב קומת רגג, חיפוי המבנה, מיקום מתקנים, מפלס כניסה, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה לחנייה וכיו"ב.</p>
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות החוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה	



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	יצחק עפר חברה לבנין ופיתוח בע"מ 510917677	יצחק עפר	9/6/2016	יצחק עפר	חברה לבנין ופיתוח בע"מ
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	ק. אופק החזקות-התחדשות עירונית בע"מ 520043548	ק. אופק החזקות	14/6/16	ק. אופק החזקות	התחדשות עירונית בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	יצחק עפר חברה לבנין ופיתוח בע"מ 510917677	יצחק עפר	9/6/16	יצחק עפר	חברה לבנין ופיתוח בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	ק. אופק החזקות-התחדשות עירונית בע"מ 520043548	ק. אופק החזקות	14/6/16	ק. אופק החזקות	התחדשות עירונית בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	יעקב אופק	יעקב אופק	בעלים	14/6/16	יעקב אופק
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	אברהם עפר	אברהם עפר	בעלים	9/6/16	אברהם עפר
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	עמית בן גל	עמית בן גל	אחר	15/6/16	עמית בן גל
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	ברד פינצ'וק	ברד פינצ'וק	עורך ראשי	תאריך	ברד פינצ'וק

בן-גל עמית
 זיבורטיוסקי 7, קומה 54
 5252007
 074-7040940

התאחדות
 the hader partnership
 גוטליב 11 חלל אביר 392
 טל. +972-3-622-24-02
 פקס. +972-3-622-24-03
 e-mail: the hader@hader.net.il
 www.thehader.com

תחנת: 0199901-506 30/07/2015 18:41:40 מס' תעודת: 19 גוש: 61 - חלקה: 582 ו-581 בגוש: 6186

טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים, חלקות 581 ו-582 בגוש 6186

מצב נכס								
מס' זיהוי או תאריך	שם הבעלים	חלקת משנה	חלקה	גוש	מס'	שטח חלקה רשום במ"ר	החלק בבעלות	שטח קרקע בבעלות במ"ר
50573666	יצחקי עמוס	1,2,3,4	581	6186	1	406	6.18%	25.08
27261908	טימסיט גוזפון טלי						3.09%	12.54
27837053	גוזפון אביקם						3.09%	12.54
23097017	אדורם אסף שלמה						5.20%	21.11
34272682	כהנא ארז						7.90%	32.08
1266378	איפרמן שלמה (זיגמונד יעקב)						3.68%	14.94
31775992	ישראל אורן						7.36%	29.88
56777816	קורנובסקי רן						3.74%	15.18
16652091	קורנובסקי לור נד"ן						3.74%	15.18
13537360	דינר אליהו						3.74%	15.18
13537352	דינר אסתר						3.74%	15.18
51406031	בלאג גילדיס						7.60%	30.86
4245437	ניר רנה						3.80%	15.43
38628855	מירז יואב צבי						3.07%	12.47
27220011	מירז אלונה						3.07%	12.47
27228501	מירז נועה						9.31%	37.79
7068380	ניר צבי						3.80%	15.43
43281393	איפרמן אילה (הל)						3.68%	14.94
37295110	ניאגו אסף						7.11%	28.86
39663259	ניאגו טל						7.11%	28.86
50667609	פינס מלכה רוזה	582	6186	21	570	10.29%	58.66	
21598859	שפיר תומר					2.91%	16.58	
39763941	קניג לירון					2.91%	16.58	
11664109	ספראשווילי טמרה					8.72%	49.73	
5140603	בלאג גלדיס					10.29%	58.66	
3801008	מילר מרים					6.49%	36.98	
3705514	שירן גדעון					6.49%	36.98	
297931	לוי מרדכי					7.16%	40.81	
735247	לוי שירה					7.16%	40.81	
3074342	בלנקהמר משה					5.15%	29.33	
590511	בלנקהמר טובה					5.15%	29.33	
4686531	אביעזר יצחק					6.49%	36.98	
49483761	אביעזר מרים					6.49%	36.98	
5905112	בלנקהמר טובה					14.32%	81.61	
976					976			

03/06/2015

327

רן וירניק

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים, חלקות 581 ו-582 בגוש 6186

מצב יוצא		מס' זהות או תאגיד	שם הבעלים	מס'
חלק יחסי במגרש המאוחד	שטח קרקע בבעלות במ"ר	שטח מגרש מאוחד במ"ר		
2.57%	25.08		יצחקי עמוס	1
1.28%	12.54		טימסטי גוזפון טלי	2
1.28%	12.54		גוזפון אביקם	3
2.16%	21.11		אדורם אסף שלמה	4
3.29%	32.08		כהנא ארו	5
1.53%	14.94		איפרמן שלמה (זיגמונד יעקב)	6
3.06%	29.88		ישראלי אורן	7
1.56%	15.18		קורנובסקי רן	8
1.56%	15.18		קורנובסקי לור נרין	9
1.56%	15.18		דינר אליהו	10
1.56%	15.18		דינר אסתר	11
3.16%	30.86		בלאג גילדיס	12
1.58%	15.43		נייר רנה	13
1.28%	12.47		מירז יואב צבי	14
1.28%	12.47		מירז אלונה	15
3.87%	37.79		מירז נועה	16
1.58%	15.43		נייר צבי	17
1.53%	14.94	976	איפרמן אילה (הלן)	18
2.96%	28.86		ניאגו אסף	19
2.96%	28.86		ניאגו טל	20
6.01%	58.66		פינס מלכה רוזה	21
1.70%	16.58		שפיר תומר	22
1.70%	16.58		קניג לירון	23
5.10%	49.73		ספיאשווילי טמרה	24
6.01%	58.66		בלאג גלדיס	25
3.79%	36.98		מילר מרים	26
3.79%	36.98		שירן גדעון	27
4.18%	40.81		לוי מרדכי	28
4.18%	40.81		לוי שירה	29
3.01%	29.33		בלנקהמר משה	30
3.01%	29.33		בלנקהמר טובה	31
3.79%	36.98		אביעזר יצחק	32
3.79%	36.98		אביעזר מרים	33
8.36%	81.61		בלנקנהמר טובה	34
100.00%	976.00			סה"כ

03/06/2015

327

רן וירניק

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין