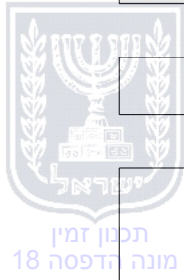


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0425199

רג/מק/1735 - תרע"ד 12,14 - מימוש תמ"א 38 באיחוד חלקות



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

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

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 חלקית (בסה"כ 9.5 קומות) וכן שינוי קווי הבנין.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/מק/1735 - תרע"ד 12,14 - מימוש תמ"א 38 באיחוד חלקות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

506-0425199

מספר התכנית

0.954 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	181525
קואורדינאטה Y	665175

1.5.2 תיאור מקום

רחוב תרע"ד 12,14 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	תרע"ד	14	
רמת גן	תרע"ד	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק	564, 566	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	ראו הערה בשורה הבאה	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 38
07/10/2010	237	6140	תכנית לפי ס' 23 לתמ"א/38. לענין חישוב זכויות בניה וצפיפות, תכנית זו גוברת על האמור בתמ"א/38 על תיקוניה	כפיפות	רג/ 340 / ג/ 30
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 1 ממשיכות לחול.	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג/ 21
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 3 / 1. הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 / ג/ 3 / 1
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 / ג/ 31

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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	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	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	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/ 9	החלפה		4451		24/10/1996



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				ורד סוקול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורד סוקול		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	13/09/2017	קרני גטריידה	17/09/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 200		01/10/2017	ורד סוקול	13/11/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 100		01/10/2017	שמואל זוליצקי	15/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/08/2016	ורד סוקול	06/09/2017		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			מ.א.ש קידום פרוייקטים תמ"א 38 בע"מ	רמת גן	אצ"ל	4			mikibgr1@gmail.com
	פרטי			שכטר ברחוב תרע"ד 12-14 ר"ג בע"מ	בני ברק	כנרת	5	076-8844262	03-5258473	info@kschechter.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.א.ש קידום פרוייקטים תמ"א 38 בע"מ	רמת גן	אצ"ל	4			mikibgr1@gmail.com
פרטי			שכטר ברחוב תרע"ד 12-14 ר"ג בע"מ	בני ברק	כנרת	5	076-8844262	03-5258473	info@kschechter.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עמיר רייסמן	43840		תל אביב- יפו	דרך בגין	7	03-5555055		nisim@raisman.co.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			מ.א.ש קידום פרוייקטים תמ"א 38 בע"מ	רמת גן	אצ"ל	4			mikibgr1@gmail.com

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	ורד סוקול	4186730		תל אביב-יפו	בן אביגדור	18	03-5279599	03-5080158	vered@ms-arch.co.il
	שמאי	קרני גטריידה	1264		.	(1)			153-50-543530 4	karni@zarnitzky.co.il
	יועץ תחבורה	שמואל זוליצקי	02621	זוליצקי הנדסת תנועה בע"מ	רמת גן	רש"י	5	03-5706110	03-6194685	zulicki@zahav.net.il
	מודד		894	מ.ח. הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bezreqint.net

(1) כתובת: קבוצת שילר ד.ג. עמק שורק 76802.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 עפ"י הוראות תכנית רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד חלקות ללא הסכמת כל הבעלים.

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

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור עד לכדי 57 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה, עפ"י סעיף 62 א' (א) ס"ק 8 לחוק התכנון והבניה

ד. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62 א' (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה:

גובה המבנה המותר עד 8 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל קומת הקרקע, ובסה"כ 10 קומות.

השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הקומה שתחתיו.

ה. שינוי בקווי הבנין, עפ"י סעיף 62 א' (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה:

קו בנין קדמי 2 מ' במקום 4 מ'.

קו בנין צידי 3.15 מ' במקום 3.5 מ'

קו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'

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

ז. יותר ניוד זכויות בין הקומות השונות שמעל לכניסה הקובעת, עפ"י סעיף 62 א' (א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה

ח. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

ט. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבנין ותוספת זכויות הבניה שניתן היה לאשר בהתאם לתמא 38 על תיקוניה.

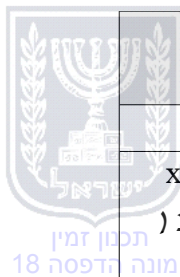
י. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.954
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	57		+38	19	יח"ד	מגורים (יח"ד)
1. שטח המגרש (954 מ"ר) x זכויות מתוקף רג/340/ג/11 () (146%) מונה הדפסה 18	1,392.8			1,392.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)
2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות לרבות רג/ 340 על תיקוניה ותמ"א 38 על תיקוניה						

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 די'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	954	100
סה"כ	954	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	951.35	100
סה"כ	951.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דירות מגורים לרבות דירות גג ודירות גן בהתאם להוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, חדר דיירים, חדרי אופניים ועגלות ומתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדר גז, וכל המפורט בתכניות הראשיות</p> <p>3. בקומת המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות הראשיות</p> <p>4. מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטור, יתאפשרו בקומת הקרקע או במרתפים, בכפוף להוראות התכניות הראשיות, תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. עיצוב הבנין וחומרי הגמר, הפיתוח וחיפוי הבנין יהיו בתיאום ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>לכל יחיד תותר הקמת גזוזטרא מקורה עפ"י תקנות התכנון והבניה, בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד במוצע, ולא יותר מ- 14 מ"ר. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בטבלה 5</p> <p>3. מחסן דירתי:</p> <p>תותר בניית מחסנים עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג/15</p> <p>4. מס' קומות מירבי:</p> <p>תותר בניה של עד 8 קומות + קומת גג חלקית (קומה 9) מעל קומת קרקע, ועד 4 קומות מרתף</p> <p>5. גובה מירבי:</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 35.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל גובה מסתורים למערכות על הגג.</p> <p>6. מערכות טכניות:</p> <p>א. תותר התקנת מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון.</p> <p>ב. על הגג יוצבו קולטי שמש בכמות שתיתן מענה לכל הדירות.</p> <p>ג. מתקנים כגון מתקני אשפה ומים ישולבו בקיר הבנין או בחדרים ייעודיים במבנה, באישור אדריכל העיר.</p> <p>ד. פתרון לאספקת הגז ינתן בחדר גז בתחום קווי הבניה או בצובר גז.</p> <p>ה. מחסנים ומתקנים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר גנרטורים לחירום, יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף, בכפוף להוראות התכניות המאושרות ובכפוף להנחיות המרחביות תוך עמידה בתקנים הרלוונטיים.</p> <p>7. קומת קרקע:</p> <p>א. גובה המרבי של קומת הקרקע (ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס הקומה שמעליה) לא יעלה על 4.2 מ'.</p> <p>ב. לא תותר הפניית דירות גן וחצרות פרטיות אל הרחוב.</p> <p>ג. סך השטחים המשותפים בקומת הקרקע לא יפחת מ- 50% משטח הקומה.</p> <p>ד. אין להפנות דלתות רפפה לכיוון החזית, מלבד דלת חדר הדחסנית.</p> <p>8. חדרי עגלות ואופניים יתוכננו בקומת המרתף ו/או בקומת הקרקע בהתאם להנחיות המרחביות.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>9. שטחי הדירות:</p> <p>א. שטח דירה לא יפחת מ- 50 מ"ר ("פלדלת"), למעט דירות שיוחזרו לדיירים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. לא יותרו יותר מ- 30% דירות קטנות ששטחן פחות מ- 70 מ"ר ("פלדלת"). סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לצורך שיפור מצב הבינוי בחלקה האחורי של החלקה, תותר עליה בשיעור של 60 ס"מ כמבוקש ממפלס הרחוב.</p> <p>2. הבינוי יותאם ככל הניתן להנחיות העקרוניות המופיעות בנספח הבינוי המנחה.</p> <p>3. תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע עפ"י הוראות תמ"א 3/38</p> <p>4. תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p> <p>5. פיתוח השטח לרבות גובה ועיצוב גדרות הפיתוח יהיו בתאום ובאישור אדריכל העיר.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>הוראות תמ"א 2/4 יגברו על הוראות תכנית זו, לא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי תמ"א 2/4.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. קומה 9 תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% משטח הקומה שתחתיו. שטח תכסית זה יכלול את דירות הגג ושטחי השירות הנדרשים בקומה זו.</p> <p>2. תותר בניית קומת הגג ללא נסיגה מקו בנין אחורי וב- 50% מאורך החזיתות הצדדיות ללא נסיגה מקו הבנין הצידי.</p> <p>3. גובה קומה בדירות הגג לא יעלה על 3.0 מ' נטו מרצפה לתקרה.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים על הגג, חדר מדרגות, פירי אוורור, מערכות סולריות לחימום מים, דוודי שמש, אנטנות תקשורת לשימוש המבנה, מערכת מיזוג אויר וציוד עזר למעליות.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית עד לקו 0 של המגרש בהתאם להוראות תכנית רג/מק/17/ג/340 ותמ"א 4/ב/34/א/ועדכוניה.</p> <p>2. גובה קומות המרתף יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/17/ג/340, אלא אם ידרש שינוי שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר הקומות שיענו על הנדרש לצורך הקמתו, באישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ב- 4 קומות מרתף, לכל היותר, ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. בחירת פתרון החניה: מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן.</p> <p>4. החניה כולה תהיה תת קרקעית.</p> <p>5. תותר כניסה אחת למרתפי החניה/ מתקן חניה, בתיאום עם מחלקת תנועה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות נושא רחבת כניסה ותמרון למרתפי החניה ו/או למתקן החניה.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כל המבנים הקיימים בתחום התכנית יהרסו לצורך הקמת בנין חדש.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בתשריט.</p> <p>2. לא תאושר חריגה מעבר לקווי הבנין הני"ל.</p>
ט	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה תהיינה עפ"י תכניות מאושרות.</p> <p>2. ניווד זכויות לגג וממנו לשם ניצול זכויות הבניה יתאפשר בהתאם לתכניות התקפות בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל מגרש כללי	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'				
2	3	3.15	3.15	10 (4)	35 (3)	57		(2)			(1)	954	101	מגורים ד'	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:

בנוסף לשטחים המותרים, עפ"י התקנות תותר בניית גזוזטראות מקורות בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יחידות הדיור המתוכננות בבנין, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ד' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.

(2) מרתפים עפ"י הוראות תכנית רג/340 / ג/3 על תיקוניה.

(3) כולל מסתורים למערכות על הגג.

(4) קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
<p>1. התכנון והפיתוח יערכו לפי ת"י 5281 ויעמדו בדרישות מדיניות לבניה בת קיימא של הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטח המגרש יובטח עומק לאדמה או מצע גידול שיאפשרו נטיעת עצים ושיחים. הנושא ייבחן בעת הבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>3. יתוכננו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>עפ"י הוראות תמ"א 34 ב'4:</p> <p>1. בתחום המגרש יובטחו 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.</p> <p>2. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. יש לקבל את אישור רשות המים עבור התקנת מתקני החדרה של מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>4. במידה ובתחום התכנית תידרש השפלת מי תהום, יש לפעול ע"פ דין וע"פ הוראות רשות המים.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. על שטח התוכנית יוגש סקר מעודכן לבחינת פקיד היערות העירוני בעת הכנת ההיתר.</p> <p>2. עצים אשר יאושרו לכרייתה יחושב עבורם ערך הפיצוי הנופי.</p> <p>3. כערך חליפי ישתלו לפחות 2 עצים בתחום המגרש, בחזית המגרש.</p> <p>3. כל עץ יקבל בית גידול השווה בנפח לפחות ל-7 מ"ק. במידה והעצים נשתלים ע"ג גג החניון, יש לדאוג לעומק קרקע מינימלי של 1.5 מ', העצים ישתלו על אדמה גננית, יחוברו למערכת השקיה אוטומטית תקינה. עומק הקרקע לשתילת עצים בלבד. לתכנון שיחים/ מדשאות יאושר עומק אדמה גננית של 1.2 מ' מעל החניון.</p> <p>4. לאורך חזית רחוב תרע"ד ישתלו 4 עצים בגודל 9, בגובה 2 מ' לפחות לפני התפצלות הבדים הראשונים בקוטר 3" לפחות. תידרש הכנת תעלת שתילה לפי פרט עירוני שיתואם עם יועצת הפיתוח של אגף ההנדסה ועם פקידת היערות.</p> <p>5. רחבת כיבוי אש תתוכנן באופן שלא תפריע לשתילת עצי רחוב, כך שתהיה מול הכניסה לחניון התת קרקעי, ותהיה משותפת עם מגרש בכתובת תרע"ד 10.</p> <p>6. חישוב ערך חליפי יערך במועד בדיקה להיתר בנייה.</p> <p>7. תינתן ערבות לשימור עצי רחוב, אשר תחושב במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>	
6.4	סטיה ניכרת
<p>1. הגבהת הבניין, הוספת קומות, הוספת יח"ד, הוספת שטחי בניה, שינוי קווי הבניין או בליטות מהם יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור אדריכלית העיר לעיצוב הבניין ולפיתוח השטח.</p> <p>2. אישור מחלקת תנועה להסדרי התנועה והחניה.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. אישור פקידת היערות העירונית.</p> <p>4. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>תנאי לתעודת גמר - רישומה במרשם המקרקעין בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולסעיף 125 לחוק התו"ב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>ככל שלא יוצא היתר למימוש התכנית (לעניין זה - הריסת הבניינים הקיימים) במהלך 5 שנים מיום פרסומה ברשומות או בעיתונים (לפי המאוחר), התכנית תבוטל והמצב התכנוני ישוב להיות המצב התקף ערב אישורה.</p>
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18