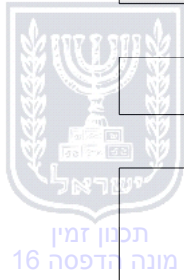


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0581736

רג/מק/1707/א לוחמי סיני 21, 19 - איחוד חלקות



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

תכנית זו נערכה על-מנת לאחד שני מגרשים למגרש אחד ולאפשר הקמת בניין מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכניות השונות החלות על המגרש, לרבות תמ"א 38 ותכנית מתאר רג/340 על תיקוניהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/מק/1707/א לוחמי סיני 21, 19 - איחוד חלקות

ומספר התכנית

506-0581736

מספר התכנית

1.002 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	183577
קואורדינאטה Y	664900

1.5.2 תיאור מקום

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	לוחמי סיני	19	
רמת גן	לוחמי סיני	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	866-867	

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 16



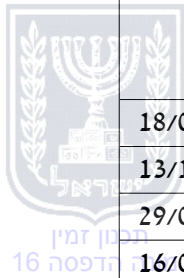
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



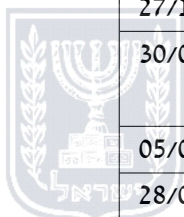
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		כפיפות	תמא/ 38
13/12/2016	1488	7400		כפיפות	תמא/ 38 / 3 א
29/03/1985		3181		כפיפות	רג/ 340 / ג / 1
16/02/2006	1900	5495		כפיפות	רג/ 340 / ג / 15
12/01/2006	1214	5480		כפיפות	רג/ 340 / ג / 21
08/10/1992	55	4047		כפיפות	רג/ 340 / ג / 3
15/02/2007	1623	5629		כפיפות	רג/ 340 / ג / 3 / 1
07/10/2010	237	6140		כפיפות	רג/ 340 / ג / 30
15/03/2001		4972		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 11
31/05/2005	2863	5402		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 11 1
29/04/2004		5293		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 17
27/11/2005	605	5462		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 19
30/07/2006	4485	5561		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 21 א
05/08/2008	4254	5837		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2
28/05/1996		4413		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 6
24/10/1996		4451		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 8
24/10/1996		4451		כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג / 9
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
16/03/2009	2935	5931		החלפה	רג/ מק/ 340 / ג / 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				אורי מזור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי מזור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/07/2018	גיאד ג'רוש	06/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/09/2018	אורי מזור	04/09/2018		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			משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	03-5094001	03-5094004	ramzi@hadif.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	03-5094001	03-5094004	ramzi@hadif.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	7	03-5094001	03-5094004	ramzi@hadif.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי מזור		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor-first.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	ג'אד ג'רוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(1)		04-6080603	04-6082794	jad@geopoint.me
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונים	גדעון הרטמן			רמת גן	הרא"ה	187	054-8178924		gideon.hartman@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 141.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד חלקות בהסכמת הבעלים - על פי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה וקביעת קווי הבניין על פי סעיף 62א(א)4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד חלקות 866 ו-867 בגוש 6158 בהסכמת הבעלים- על פי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה
- קביעת קווי הבניין על פי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה כדלקמן: קו בניין אחורי 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ' וקווי בניין צדיים 4 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	108	10.78
מגורים ג'	894	89.22
סה"כ	1,002	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.91	109.44	דרך מאושרת
89.09	894.03	מגורים די
100	1,003.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	על פי רג/340 על תיקוניה לאזור מגורים ג'.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות סימון מהתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה על פי רג/340 לאזור מגורים ג' ותמ"א 38 על תיקוניהן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי רג/340 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות סימון מהתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה על פי רג/340 על תיקוניה.



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- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	894.03	1	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 2	(3) 3	(3) 4	(3) 4	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)					

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 הבניה, מספר יחידות הדיור וגובה הבניין הם לפי התכניות התקפות במגרש לעת הוצאת היתר בניה, לרבות רג/340 ותמ"א 38 על תיקוניהן עבור יעוד מגורים ג'.
- (2) שטחי השירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 25.5.2008 בעניין תכנית מתאר רג/340, ככל שתעודכן.
- (3) שינוי קווי בניין או בליטות מהם יהוו סטייה ניכרת- כולל מרפסות, בליטות עיצוביות, ממ"דים וכיו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
	<p>הבניה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי תקף ורלוונטי לבניה ירוקה או על פי הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה, התקפים בעת הוצאת ההיתר</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה
	<p>1. הצגת תכנית פיתוח מאושרת על ידי אדריכל/ית נוף מחלקת תכנון העוקבת אחר הנחיות חוות הדעת פקיד/ת היערות.</p> <p>2. הצגת תכנית לשימור עצים עם סימון העצים לפי נוהל מבא"ת.</p> <p>3. תכנית נטיעת עצים במגרש תערך ותוגש טרם קבלת היתר על ידי אדריכל/ית נוף או הנדסאי/ת נוף בעל/ת רישיון מתאים.</p> <p>4. ערבות לשימור והעתקת עצים וחישוב הסכום לקרן לפיצוי נופי יחושבו לאחר אישור תכנית הפיתוח בהתאם לתכנית שימור העצים. גביית הערבויות והתשלום לקרן פיצוי נופי- טרם קבלת היתר.</p> <p>5. הצגת תכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור המרחק קטן מ-4 מ' מעצים לשימור.</p> <p>6. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון ובמשתוף עם הבניין השכן- בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצ/ת הפיתוח העירוני.</p> <p>7. חובת נטיעת עצים חדשים במגרש :</p> <p>א. חובה לטעת 6 עצים בוגרים בתחום המגרש ו-4 עצים בוגרים במדרכה הסמוכה.</p> <p>ב. עצים בוגרים יהיו בעלי קוטר גזע מזערי של 3", גובה מזערי 2 מ' עד להתפצלות הבדים ובעלי לפחות 3 בדים בריאים. מקור העצים יהיה ממשלתה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף. העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה. גודל התא לבית השורשים יהיה בנפח מזערי של 7 מ"ק. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעת טפטוף בקוטר 16 מ"מ המחוברת לראש מערכת תקין ומכילה 8 טפטפות לפחות.</p> <p>ג. עומק אדמה גננית מעל חניון יהיה 1.5 מ'. נפח בית הגידול לא יקטן מ-7 מ"ק. יש לדאוג לניקוז מתאים של בית השורשים.</p> <p>ד. במדרכה נטיעת העצים תהיה בערוגה בעלת אדמה מסוג CUSOIL או שווה ערך- לפי פרטים מאושרים ע"י אדריכל/ית נוף אגף תכנון.</p> <p>8. אופן שימור עצים בוגרים :</p> <p>א. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר איסכורית בגובה 2 מ' במרחק מזערי של 2 מ' מהגזע. על הקבלן לשים שלט "עץ לשימור" על גדר האיסכורית המקיפה את העץ. יש לשמור על הניקיון סביב בעצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין, פסולת בניין ואינה חלק מאזור ההתארגנות של הקבלן.</p> <p>ב. יש להגיש בסקר האגרונומי את תחום שימור השורשים.</p> <p>9. תנאים לקבלת טופס 4</p> <p>א. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד/ת היערות.</p> <p>ב. ערך חליפי שתילה ברחבי המגרש : אם עצים נשתלים במגרש כמפורט בסעי' קטן 7א- אין צורך לשלם ערך חליפי.</p> <p>ג. ערך חליפי שתילה ברחבי העיר- משמע: הפקדה לקרן לפיצוי נופי של העירייה בעבור שתילת עצים חדשים ברחבי העיר תמורת בכריתה המאושרת ברישיון.</p>

6.3	קולטי שמש על הגג
	על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות

6.4	חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	עם אישור התכנית, זו תירשם לפי סעיף 125 לחוק תכנון והבנייה, ובהתאם לטבלת ההקצאות

6.5	סטייה ניכרת
	שינוי קווי בניין או בליטות מהם יהוו סטייה ניכרת- כולל מרפסות, בליטות עיצוביות, ממ"דים וכיו"ב

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. אישור אדריכלות העיר לעיצוב האדריכלי 2. אישור אדריכלות העיר לתכנית הפיתוח. בשטחים המשותפים תפורט שתילת צמחים במצע קרקע או במיכלים 3. אישור תכנית לצורכי רישום

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	השלמת הרישום במרשם המקרקעין

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

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

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

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

7.3	מדידת שטח
------------	------------------

