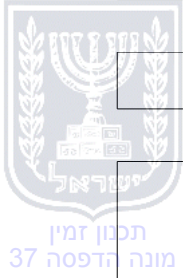


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0469460

רג/מק/1777-קציר 19-שימור, שינוי מס' יח"ד, זכויות וקווי בניין



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

ברחוב אהרון קציר 19 עומד מבנה המיועד לשימור. תכנית זו באה להסדיר את קווי הבניין לטובת שימור המבנה - יותר קו בניין לפי מבנה קיים בקומת קרקע ובכל קומה שתבנה מעל קומת הקרקע יש להיצמד לקו בניין 3.60 מ'. הקלה קו בנין צדדי ואחורי-שינוי בקווי הבניין לצדדים מ-4.0 מטר ל-3.6 מטר יהיה לפי סעיף 62א(א)(9) בנוסף, באה תכנית זו ומבקשת, במסגרת סמכות הוועדה המקומית, הגדלת השטח הכולל המותר בשיעור של 7% שהם בסה"כ 70 מ"ר כשטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה, בסך 1 דונם. להגדיל את מספר יחידות הדיור במגרש מ-2 המותרות כיום ל-3 יח"ד ולנייד שטחים מהקומות התחתונות לקומת חדרי יציאה לגג. תותר בניה מעל החלק המוגדר לשימור על פי התוכנית המבוקשת בנספח הבינוי בנסיגה של עד 2.15 מטר. פרט לכך שאר הבניה החדשה תתרכז בחלקו האחורי של המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רג/מק/1777-קציר-19-שימור, שינוי מס' יח"ד, זכויות וקווי בניין

מספר התכנית 506-0469460

1.2 שטח התכנית

1 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 13, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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  
 קואורדינאטה X 185768  
 קואורדינאטה Y 662305

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונת קרית קרניצי בתחום הרחובות:  
 מצפון חלקה 126 ו 118 בגוש 6235  
 ממזרח רחוב קציר  
 מדרום חלקה 57 בגוש 6235

### 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	קציר	19	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	מוסדר	חלק	127	

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
27/12/1979	659	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג / 3
01/10/1998		4686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 12. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 ג / 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 ג / 12
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 186 ממשיכות לחול.	2129		31/07/1975



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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				ענת ברלוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ענת ברלוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בנין לשימור	מחייב		10	23/07/2019	ענת ברלוביץ	19: 55 23/07/2019	חוברת ובה הריסה מותרת, בניה פרטים לשימור/שיחזור	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/07/2019	ענת ברלוביץ	19: 54 23/07/2019	תשריט תוכנית מבוקשת	לא
דו"ח סביבה	מחייב	1: 1	1	23/07/2019	גונן שבתאי	19: 56 23/07/2019		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 100	1	28/10/2018	ענת ברלוביץ	22: 00 28/10/2018		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100		23/07/2019	ענת ברלוביץ	19: 54 23/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/07/2019	ענת ברלוביץ	22: 22 13/07/2019		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	ניר בלזר			רמת גן	ד"ר אליהו	19		03-6044708	nir@aquagrofund.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר בלזר			רמת גן	ד"ר אליהו	19		03-6044708	nir@aquagrofund.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניר בלזר			רמת גן	ד"ר אליהו	19		03-6044708	nir@aquagrofund.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	ענת ברלוביץ	37642		תל אביב-יפו	ביצרון	12		03-6044708	anat@anatberlovitz.com
	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	גונן שבתאי			כוכב יאיר	(2)				gonen.main@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 9312 פי"ת 49193.

(2) כתובת : ת.ד 962.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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. קביעת בניין לשימור והוראות לשימורו.
2. הוספת יחידת דיור ל 2 המותרות לכדי 3 סה"כ.
3. שינוי קו בניין צדדי עבור מבנה לשימור.
4. התרת ניווד שטחים עיקריים לקומת חדרי יציאה לגג ולקומות שמעל הקרקע.
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-70 מ"ר לשימושים עיקריים.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר בשיעור של 7% שהם בסה"כ 70 מ"ר כשטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א).
2. תוספת 2 יח"ד לסה"כ 3 יח"ד ללא הגדלת שטחים במגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.50 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בקווי בניין צדדיים מ-4.00 מ' ל-3.60 מ' יהיה לפי סעיף 62א(א)(9), כשינוי שניתן לאשרו בהקלה.
5. בחלקי הבניין לשימור החורגים מקווי הבניין יותר להשתמש, לשפץ, לשמר, לשחזר, ולעשות כל עבודה אחרת לצורך שימור הבניין בהתעלם מאי התאמתו לקווי בנין. ללא תותר בניה חדשה בקונטור הבניין לשימור מעבר לקווי הבניין.
6. תינתן אפשרות לנייד שטחים עיקריים בין יחידות הדיור ובין 2 הקומות שמעל הקרקע, ובהתאם להגדיל את תכסית קומת הקרקע עד למקום קווי הבניין, ובתנאי שסך כל השטח העיקרי יישאר ללא שינוי. בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
7. קביעת בניין לשימור כמצוין בנספח השימור, והוראות בדבר שימורו לפי סעיף 62א(א)(13) לחוק התכנון והבניה.
8. תותר בניה מעל החלק המוגדר לשימור על פי התוכנית המבוקשת בנספח הבינוי בנסיגה של עד 2.15 מטר.
9. חפירת מרתף מתחת לבניין לשימור תותר מבלי להרוס את המבנה עצמו ובתנאי התייעצות עם מהנדס מומחה בתחום השימור.
10. התכנית קובעת בניין לשימור, גדר לשימור ועצים לשימור לפי סעיף 62א(א)(13) לחוק.
11. בליטת מרפסות מקווי הבניין הצדדיים עד 75 ס"מ מעבר לקווי הבניין המוצעים, לא יותרו בליטות מקו בניה אחורי.
12. לא תותר הקמת בריכת שחיה בחזית המבנה לשימור. בחזית אחורית תותר בריכת שחיה מעבר לקו בנין ועד



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	127

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	127
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	127
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	127
מבנה לשימור	מגורים א'	127
קו בנין עילי	מגורים א'	127

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	997.37	100
סה"כ	997.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
על פי השימושים המותרים ליעוד מגורים א' על פי התכנית התקפה רג/186.	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. ניתן יהיה לחלק את השטחים בין יחידות הדיור באופן שאינו זהה.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה דו משפחתי- 2 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף בחלקו האחורי של המגרש.</p> <p>ג. מפלס 0.00 של כל הבניה במגרש תהה במפלס הקיים במבנה לשימור המוגבה 1.50 מעל מפלס הרחוב.</p> <p>ד. הבלטת חצרות אנגליות מעבר לקווי הבניין תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. בניית ממ"דים במרתף.</p> <p>ו. תותר בניה מעל החלק המוגדר לשימור כפי המבוקש בנספח הבינוי בנסיגה של עד 2.15 מטר.</p> <p>ז. תותר חניה במתקנים טמונים, לרבות במרווח הצדדי.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	4.5	(7)	(7)	1 (6)	3 (5)	13.5	3 (4)	(3)	37.5	(2) 236.5	24	(1) 627	1000	127	מגורים א'	מגורים א'		

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:

אפשרות לניוד שטחים לקומת חדרי יציאה לגג באמצעות ניוד שטחים מהקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - שטחי הבנייה הם בהתאם לתכניות המאושרות, ובתוספת 70 מ"ר שטח לשימוש עיקרי מכוח תכנית זו.

- 120 מ' חדרי יציאה לגג.

(2) לפי היקף הקומה מעל.

(3) בהתאם לתכניות תקפות.

(4) בתא שטח 127 יוקמו 3 יח"ד.

(5) 2 קומות מלאות וקומת גג בנסיגה..

(6) מרתף.

(7) קווי בניין לפי מבנה קיים ראה תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. קומת הגג לכיוון החזית האחורית (החזית המערבית) תהיה בנסיגה של 2.0 מטר לפחות מהקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. כל בנייה חדשה מעל המבנה לשימור תהיה בנסיגה של לפחות 2.15 מ' מחזית הבניין לרחוב.</p> <p>ג. הוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית, הוספת קומות מעבר למותר בתכנית, סטייה מההוראות בעניין קווי הבניין, וסטייה מההוראה המחייבת בנייה צמודת קרקע יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>ד. שטח התכנית כלול בתחום רדיוס מגן מקידוח מי שתיה. תנאי להפקדת התכנית אישור משרד הבריאות.</p> <p>ה. במקרה בו ייהרס הבניין לשימור בניגוד למטרת תכנית זו, התכנית תתכלה והמצב הסטטוטורי ישוב להיות המצב התקף ערב אישורה.</p> <p>ו. היתר הבנייה יכלול גם פירוט של עבודות ההריסה, השימור והשחזור ופרטי בניין לשימור. היתר הבנייה יכלול הוראות לתחזוקת הבניין לשימור, בתיאום עם יחידת השימור.</p>
6.2	שימור
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שימור שלוש חזיתות המבנה לפי נספח שימור מחייב, ושימור גדר מקורית בקדמת המגרש לרבות שימור ושחזור חומרים ופרטים מקוריים, בהתאם לתיק התיעוד המפורט.</li> <li>פרוט הריסה שיחזור ושימור בנספח שימור מחייב</li> <li>לא יותר שינוי בצורתו הכללית של הבנין בחלקו הקדמי לפי נספח שימור מחייב, תתאפשר תכנית אדריכלית המאפשרת בניית מעל מבנה לשימור בנסיגה. למעט תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג הטיח, פתחים, תבליטים, פרטי ניקוז, סורגים, גדרות ושערים.</li> <li>יותר שינויים לרבות הריסה בחלקים הפנימיים ובחזית האחורית אליה תיצמד יח"ד חדשה.</li> <li>פיתוח הגן בחזית המגרש יכלול שחזור מאפייני הגן המקורי על בסיס תיק התיעוד המלא וסקר נופי ואגרונומי, לרבות שיקום ושחזור דפוסי הצמחיה המקוריים, שביל הגישה לבנין וגדר המגרש המקורית. אופי הצמחיה ונטיעות חדשות יהיה בהתאם לקיים בשכונה.</li> <li>היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור.</li> <li>נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין שימור הבית הקדמי בלבד. כל סטייה מנספח השימור המחייב הנוגעת לבנין לשימור ולגדר לשימור טעונה אישור אדריכלית העיר או מי מטעמה.</li> <li>המבנים האחוריים יעמדו בכל דרישות התכנית התקפה ויועברו לאישור אדריכל העיר.</li> <li>לא תותר בניה בחצר הקדמית.</li> <li>תיק תיעוד מלא הכולל סקר הנדסי וסקר עצים הוגש בתב"ע</li> <li>לא תותר הקמת גדרות במגרש אשר יסתירו את המבנה לשימור מחזית הרחוב.</li> <li>תותר חפירת חצר אנגלית בחזית הבניין לשימור, בתנאי שתהיה מקורה במלואה בשבכה, ולא תוקף גדרות או מעקות. לא תותר הקמת בריכת שחייה בחזית הבניין לשימור.</li> <li>קומת חדרי הגג תתוכן בנסיגה של 2.0 מ' מהקומה שמתחתיה.</li> <li>בחזית המגרש יותקן שילוט היסטורי בתיאום עם יחידת השימור.</li> <li>שימור מעטפת המבנה ייעשה תוך שימור החומרים המקוריים שמהם נבנה, ויכלול שימור ושחזור פרטים מקוריים, חומרי גמר, גוונים וכו', בהתאם לתיק התיעוד המפורט שהוגש עם מסמכי התוכנית.</li> <li>בחלקי הבניין לשימור החורגים מקווי הבניין יותר להשתמש, לשפץ, לשמר, לשחזר, לחזק ולעשות כל עבודה אחרת לצורך שימור הבניין בהתעלם מאי-התאמתו לקווי הבניין. לא תותר בנייה חדשה בקונטור הבניין לשימור מעבר לקווי הבניין.</li> </ol>

שימור	6.2
<p>17. במקרה בו ייהרס הבניין לשימור בניגוד למטרת תכנית זו, התכנית תתכלה והמצב הסטטוטורי ישוב להיות המצב התקף ערב אישורה.</p> <p>18. היתר הבנייה יכלול גם פירוט של עבודות ההריסה, השימור והשחזור ופרטי בניין לשימור.</p> <p>היתר הבנייה יכלול הוראות לתחזוקת הבניין לשימור, בתיאום עם יחידת השימור.</p> <p>19. תותר בליטת מרפסות מקו בניין אחרוי עד 20 ס"מ מעבר לקו הבניין המוצע.</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>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.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>בהתאם לחוות דעת פקיד יערות רמת גן מיום 7.7.2019 נקבע :</p> <p><b>תנאים להיתר בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התחייבות היזם לשתילת עצים בוגרים במגרש בתום 3 יחידות.</li> <li>2. הצגת תכנית פיתוח עם סימון העצים בהתאם לנוהל מבא"ת.</li> <li>3. יש להגיש תכנית שתילה לאישור פקיד היערות הכוללת את מיקום העצים ואת גומות השתילה. תכנית השתילה תערך על ידי אדריכל נוף/הנדסאי נוף רשוי.</li> <li>4. הפקדת ערבות בגין שימור עצים באגף הנדסה. גובה הערבות הוא סכום שווי העצים 4-16, 2, 3, 4.</li> <li>5. הפקדה לקרן פיצוי נופי על חשבון הערך החליפי.</li> <li>6. הצגת תכנית מערכות הכוללת את כל תוואי המערכות הנחפרות במגרש. אין לחפור במרחק של 4 מטר מעצים לשימור.</li> <li>7. במידה ומאושרת העתקה קבלת מפרט אגרונום להעתקת העצים הנ"ל.</li> <li>8. מיקום רחבת כיבוי אש תהיה מול הכניסה לחניון ובמשותף עם בניין שכן, בהתאם להוראות כיבוי אש ולהנחיות יועצת הפיתוח העירונית.</li> </ol> <p><b>תנאים פרטניים להיתר בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אין לבצע הפרעות קרקע ברדיוס 4 מטר מהעצים.</li> </ol> <p><b>תנאים בהיתר בנייה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שתילת עצים בוגרים במגרש בכמות של 3 יחידות.</li> <li>2. גודל העצים עצים בגודל 3" בגובה מינימלי של 2 מטר עד התפצלות הבדים, ועם 3 בדים בריאים ממשתלה מוכרת ומאושרת על ידי מחלקת גנים ונוף.</li> <li>העצים ישתלו בתוך אדמה גננית נקייה, כשגודל התא לבית השורשים יהיה בגודל מינימלי של 7 קוב. העצים ישתלו עם סמוכות לעיגון ויקבלו השקיה מסודרת באמצעות טבעות טפטוף קוטר 16 מ"מ המכילה 8 טפטפות לפחות המחוברות לראש ממערכות תקין.</li> <li>3. קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירני (לאחר קבלת היתר בנייה)</li> <li>4. כל עץ לשימור יהיה מוגן בגדר "איסכורית" במרחק של 1 מטר מהגזע או בהתאם להוראות</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

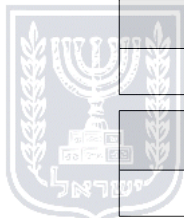




תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חוות הדעת. על הקבלן לשים שלט "עץ לשימור" על גדר "האיסכורית" המקיפה את העץ. יש לשמור על הניקיון סביב העצים לשימור. סביבת העצים חייבת להיות נקייה מחומרי בניין ופסולת בנייה.</p> <p>תנאים לקבלת טופס 4</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מילוי תנאי ההיתר לשביעות רצון פקיד היערות.</li> <li>2. תשלום ערך הפיצוי הנופי במידה ולא שולם טרום קבלת היתר הבנייה</li> <li>3. העצים יישתלו לאחר ניקיון האתר, באדמה נקייה וללא המצאות שאריות חומרי בנייה בסביבה, לשם מיטוב השתילה ועידוד קליטת העץ.</li> </ol>	
<p><b>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>סידורי סילוק באשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. בהתאם להוראות תמ"א 2/4</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הוצאת היתרי בניה מותנית בקיום התנאים ההכרחיים לפיתוח ולבנייה מבחינת התשתיות, לרבות קיום או הבטחת ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה כגון: ביוב, אספקת מים, ניקוז, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכו'. תנאי להיתר יהיה אישור יחידת השימור. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שימור הבניין בסך 100,000 ש"ח. הבטחת האפשרות הקונסטרוקטיבית להקמת מרתף מתחת למבנה לשימור מבלי לפגוע בשימורו, זאת על ידי הגשת מפרט הנדסי מיוחד לאישור יחידת השימור, שיכללו בין היתר תיאור שלביות הבניה. תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לתכנית המפורטות.</p>	
<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הוספת יחידת דיור מעבר למותר בתוכנית הוספת קומות מעבר למותר בתוכנית, סטייה מהוראות בעניין קווי הבניין, וסטייה מההוראה המחייבת בניה צמודת קרקע יהוו סטייה ניכרת</p>	
<p><b>6.9 תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>יש להימנע מפגיעה בתשתיות עירוניות קיימות הניצבות בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.10 מרתפים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בהתאם להוראות רג/340/3 על תיקוניה ובכפוף להוראות השימור.</p>	
<p><b>6.11 גגות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>אפשרות לניוד שטחים מהקומות אל קומת חדרי יציאה לגג.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.13</b>
השלמת שימור הבניין לשביעות רצון יחידת השימור.	

<b>חניה</b>	<b>6.14</b>
התכנית תכלול פטור מחנייה ומקרן החנייה ליחידות הדיור המאושרות במגרש, ותחייב עמידה בתקן החנייה רק עבור יחידת הדיור הנוספת בתכנית. תותר חנייה במתקנים טמונים, לרבות במרווח צדי.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מועד משוער למימוש התכנית תוך 5 שנים מאישורה.
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37