

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות עפי תכניות תקפות, תמ"א 38 כולל תיקונים 2 ו-3, רג/340 על תיקוניה, במגרש בניה ברח' אסף 30 ברמת-גן ולאשר, במקרה של הריסת הבנין הקיים ובניית בנין חדש, תוספת של 3 קומות, מהן 2 קומות בהקלה, והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבניה המותרים.

בתכנית זו מבוקשת תוספת 3 קומות במסגרת הזכויות המותרות לצורך שיפור התכנון האדריכלי וכן שינוי בקוי הבניה. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שניתן לאשר במסגרת היתר בניה כולל שינוי קוי בניה, ניווד שטחים בין הקומות, ומתן אפשרות להקמת מתקני חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"אסף 30 – מימוש תמ"א 38"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1627	מספר התוכנית		
599 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
5	מספר מהדורה בשלב		
31-3-2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
	לפי סעיף בחוק		
62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן

181820 קואורדינטה X
666185 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון רח' אסף
ממזרח רח' אסף 32 (גוש 6206 חלקה 34),
ממערב רח' אסף 28 (גוש 6206 חלקה 36)
מדרום רח' אבא הלל סילבר 59,63,65 (גוש 6206
חלקות 160,28,29)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב רמת-גן

יפורסם ברשומות

לייך שכונה רחוב מספר בית
לייך אסף 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק מהגוש	35	לייך

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייך	לייך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייך	לייך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 / מתאר רמת גן	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	2591	27-12-1979
רג/340/ג / הכללת אחווי מרפסות	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	2651	14-8-1980
רג/340/ג / בניה על גנות	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	3181	29-3-1985
רג/340/ג/3 / מרתפים	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/3 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4047	8-10-1992
רג/340/ג/3/1 / מרתפים עד קו 0	כפיפות	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5629	15-2-2007
רג/מק/340/ג/3/2 / נובה מרתף	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/2 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5837	5-8-2008
רג/מק/340/ג/6 / תיקון תכנית רג/מק/340/ג	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/6 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4413	28-5-1996
רג/מק/340/ג/11 / הכללת ההקלות	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4972	15-3-2001
רג/מק/340/ג/11/1 / העברת זכויות בין הקומות	כפיפות	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11/1 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5402	31-5-2005
רג/340/ג/15 / מחסנים דירתיים	כפיפות	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/15 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5495	16-2-2006
רג/מק/340/ג/17 / בניה משמרת מים	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/מק/340 ג/17	5293	29-4-2004
רג/מק/340/ג/19 / ביטול חישוב 48 מ"ר חדר מדרגות	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/מק/340 ג/19	5462	27-11-2005
רג/340/ג/21 / הגדלת חדר יציאה לגן	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5480	12-1-2006
רג/מק/340/ג/21/א / העברת זכויות בניה בין הקומות	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/21/א יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	5561	30-7-2006
רג/340/ג/30 / תוספת קומה על המא 38	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/30 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	6140	7-10-2010
רג/מק/340/ג/33 / הקטנת קו בנין קדמי ואחורי	ביטול	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/33 לא יחולו בתחום תכנית זאת	5931	16-3-2009
רג/מק/340/ג/38 / קביעת צפיפות באזורי מגורים בג	שינוי	הוראות תכנית רג/מק/340 ג/38 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	6101	24-6-2010
תמ"א 38 על שינויה	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 על שינויה	5397	18-5-2005
תמ"א 38 / 2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 / 2	6069	3-10-2010
תמ"א 38 / 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 / 2	6430	11-6-2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי דניאל מסטר אדרי גידי בר-אוריין	31-3-14	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי דניאל מסטר אדרי גידי בר-אוריין	9-3-14	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי דניאל מסטר אדרי גידי בר-אוריין	6-2-14	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				קוסמופוליס בע"מ	ח.פ. 514675107	בן יהודה 32 ת"א	03-5268704		03-5268738		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				קוסמופוליס בע"מ	ח.פ. 514675107	בן יהודה 32 ת"א	03-5268704		03-5268738	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים									
מיופה כח מטעם הבעלים	עו"ד דורון אריאל				זיבוטינסקי 7 ר"ג	03-6116730		03-6116731	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל גידי בר-אוריין	055529515	37469	-	-	בלפור 44 ת"א	0747-884400		0747-884444	
עורך	אדריכל דניאל מסטר	027804327	107662	-	-	לסקוב 26 ת"א	03-5602240		03-5602242	
מודד	מודד שאול חפץ		276			מזא"ה 1 ת"א	03-6293213			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	התכניות המפורטות בטבלה 1.6 לעיל

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38/ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקה ובתנאי הריסת הבניין הקיים.
- ב. תוספת 3 קומות, שניתן היה לבקש כהקלה, מעבר לקבוע בתכניות בתוקף ותוספת קומות מרתפים עד גבולות המגרש על פי סעיף 62 א (א) (5) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ג. הגדלת מס' יחיד עד 30 על פי סעיף 62 א (א) (8) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ד. שינוי בקווי בניין בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה על פי סעיף 62 א (א) (4) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ה. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ו. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
- ז. הקטנת שטח עיקרי מינימאלי של דירות הגג לפי 62א(9).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש ע"פ תמ"א 38/ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
- ב. תותר תוספת 3 קומות לבנין- שניתן היה לבקש כהקלה- ובסה"כ 8 קומות + קומת גג חלקית ומעליה מתקנים טכניים, מעל קומת קרקע ומעל עד 2 קומות מרתפי חניה.
- ג. מס' יחיד המוצע בתכנית הינו עד 30 יחיד. במידה והבקשה להיתר בניה תכלול מס' יחיד גבוה מ- 30 יידרש פרסום בשלב ההיתר, ומספר היחידות המבוקש יותנה בעמידה בתכניות שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה.
- ד. שינוי קווי בנין:
 - קדמי: 3.60 מ' (לרחוב אסף)
 - תותר הבלטת מרפסות בחזית הקדמית עד - 2 מ' מגבול המגרש.
 - צדי (צפון-מזרח): 3.0 מ'.
 - צדי (צפון-מערב): 3.0 מ'.
 - אחורי (דרום-מזרח): 3.0 מ'.
 - לא יותרו חריגות מקוים אלה.
- ה. תותר הקטנת שטח דירת גג בתנאי ששטח ממוצע של דירות גג לא יפחת מ- 75 מ"ר.
 - ו. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות בבנין מעל לקרקע.
 - ז. נסיגת קומת הגג תהיה כלפי החזית הקדמית בלבד ובמידה של 2.55 מ' לפחות. בשאר החזיתות תתלכד חזית קומת הגג עם חזית הקומות שתחתיה בתכנית של עד 90%.
 - ח. פטור ממרפסות שירות בתנאי מתן פתרון לתליית כביסה.
 - ט. במקרה של חניה במתקן אוטומאטי, מידות לפי הנדרש לשם מימושו ותוספת קומות תת קרקעיות לצורך חניה לא תחשב סטייה ניכרת, (בהתאם לסעיף 62א(9))
 - י. תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה בניתן לאשר

בהתאם לתמא/38 על תיקוניה, והיא נערכת ע"פ סעיף 23 לתמ"א (בהתאם לסעיף 62א(א)9).
 יא. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 תכנית זו תחול רק במקרה של הריסת הבניין הקיים ע"פ תמא/38 על תיקוניה. במקרה של תוספת בניה, לרבות ע"פ תמא/38 על תיקוניה, תכנית זו לא תחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.599

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות כולל רג/מק/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.		לפי תכניות מאושרות	ללא שינוי	לפי תכניות מאושרות	מ"ר	מגורים
בתכנית זו מבוקש להקים 30 יח"ד אולם בסמכות הועדה המקומית יותר לאשר צפיפות גבוהה יותר בכפוף לביוצע פרסומים		עד 30	לפי תכניות מאושרות ועד יח"ד עד ל-30	לפי תכניות מאושרות	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	35	ל"ר
		ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	599	מגורים ד'		100%	599	מגורים ב'
100%	599	סה"כ		100%	599	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכנית הראשית.
ב.	בקומות הקרקע יותרו שימושי מגורים, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות וכל המפורט בתכנית הראשית.
ג.	בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים, מאגר מים וכל המפורט בתכנית הראשית.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות בניה 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. (בהתאם לתכנית מאושרות). 2. בהתאם לתכנית רג/21ג/340/א תותר העברת שטחים בין הקומות מעל הקרקע. 3. שטחי מרפסות מקורות פתוחות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ב.	קוי בניה 1. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט. 2. קו בנין קדמי למרפסות- 2 מ'.
ג.	גובה ומס' קומות 1. תותר הקמת 8 קומות וקומה תשיעית חלקית ומעליה מתקנים טכניים, מעל קומת קרקע ועד שתי קומות מרתפים.
ד.	צפיפות 1. תותר הקמת עד 30 יח"ד. 2. במידה והבקשה להיתר בניה תכלול מס' יח"ד גבוה מ- 30 יידרש פרסום בשלב ההיתר, ומספר היחידות המבוקש יותנה בעמידה בתכנית שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה.
ה.	מרתפים 1. תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה לתכנית רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 34 על תיקוניה, ובכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל. 2. במקרה שיעשה שימוש במתקני חניה ו/או במתקן חניה אוטומטי מלא תותר הקמת מרתף עמוק או קומות מרתף, במימדים שיענו על הנדרש לצורך התקנתם. 3. בחירה בפתרון החניה- מרתפי חניה או מתקן חניה או שילוב ביניהם, תעשה לעת הוצאת היתר הבניה.
ו.	קומת גג חלקית 1. הקומה התשיעית תהיה קומת גג חלקית בתכסית של עד 90% משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לנסיגה של 2.55 מ' לפחות מקו הבנין הקדמי. 2. תותר הקמת דירות גג בשטח קטן מ- 75 מ"ר בכפוף לשמירה על כך שממוצע כל הדירות בקומת הגג לא יפחת מ-75 מ"ר.
ז.	מרפסות שירות תותרת הקמת דירות ללא מרפסת שירות בתנאי מתן פתרון לתליית כביסה.
ח.	מחסן דירתי 1. בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/15. 2. תותר הגדרת מחסן הכלול בדירה בשטח גדול מ-6 מ"ר. יתרת השטח מעבר ל-6 מ"ר תהיה שטח עיקרי ותבוא על חשבון השטח העיקרי המותר.
ט.	חניה 1. החניה כולה תהיח תת-קרקעית. 2. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 3. תותר עמידה במלוא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש במתקן חניה אוטומטי או מכפילי חניה גם ללא חניות רגילות.
י.	סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות תמ"א 38 תותר סגירת קומת עמודים למגורים בקומת הקרקע.
יא.	גדרות גדרות בגבול המגרש - תינתן עדיפות לתכנון ללא גדרות. ככל שישולבו גדרות, ייבנה מסד בגובה 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות שגובהה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה המדרכה.
יב.	בינוי ועיצוב 1. הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי יהיה באישור אדריכל העיר. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על מפלס הרחוב בתוספת הגובה המזערי הנחץ לניקוז מי הגשם.
יג.	מערכת סולארית 1. על גג המבנה יוצבו קולטי שמש עבור מער' סולארית מרכזית או אחרת שתספק מים חמים לכל יח"ד בבנין.
יד.	בניה ירוקה 1. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה, או עפ"י הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה תקפות בעת הוצאת ההיתר.

<p>1. תובטח נטיעת עצים בתחום המגרש הכל בהתאם לדרישות והנחיות פקידת היערות כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>2. תכנון המבנה יעשה באופן שיאפשר התקנת גינון ונטיעות במשולב עם הבניה בתת הקרקע.</p>	נטיעות	טו.
<p>לא יותר שילוב בלוני גז בגדרות. אספקת גז לבנין תמוקם בחדר בלוני גז בתחום קוי הבנין, או בצובר תת-קרקעי, הכל לפי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית רמת-גן ושירותי כבאות.</p>	אספקת גז	טז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ פזערה/ מרפס (מ"ר)	(1) שטחי בניה מ"ראחוזים				מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי (5)	שרות (1)											
מגורים די	35	599	עפ"י תכניות תקפות				עד 30 (3)	50	55%	33.8	2	3.6 (4)	3	3	3

הערות

- (1) שטחי שירות יהיו בהתאם להחלטות הועדה המקומית כפי שיעודכנו מעת לעת.
- (2) קומה 9 חלקית עם נסיגה בחזית.
- (3) במידה והבקשה להיתר בניה תכלול מס' יח"ד גבוה מ-30 יידרש פרסום בשלב ההיתר, ומספר היחידות המבוקש יותנה בעמידה בתכניות שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה.
- (4) קו בנין קדמי למרפסות יהיה 2 מ'.
- (5) שטחי מרפסות מקורות פתוחות יהיו בנוסף לאמור בטבלה. שטח המרפסות יהיה בהתאם לחו"ב, כ-12 מ"ר במוצע ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב הבנין ופיתוח השטח.
2. בהיתר הבניה ירשמו התנאים המפורטים בסעיף 6.5 להלן
3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.

6.2. תנאים למתן היתר איכלוס

1. ביצוע סעיף 6.5 ס"ק 1 בעניין שתילת עצים חדשים לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף בעירית ר"ג.

6.3. היטל השבחה

היתר בניה שיוצא מתוקף תכנית זו יזכה לכל ההקלות וההטבות הכלכליות הניתנות מתוקף התכניות הראשיות כולל תמ"א 38 על תיקוניה, ו/או מתוקף פטורים במידה וינתנו במסגרת פינוי בינוי.

6.4. סטייה ניכרת

כל שינוי בקווי הבניה, תוספת קומות, תוספת יחידות דיור בתחום התכנית (מעבר למצוין בסעיף 4.1.2 ד.3 ולסעיף 6.7) יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002).

6.5. שמירה על עצים בוגרים

1. עפ"י חו"ד פקיד היערות העירונית מיום 19.4.13. במגרש הנ"ל המיועד להריסת בניין קיים ובניית בנין חדש, ניצבים 10 עצים. מתוכם, עצים מסי 1, 2, 6, ו-7 (פיקוס השדרה) מיועדים להעתקה ברחבי העיר בתאום עם מחלקת גנים ונוף. עצים מסי 3, 8, ו-9 (גרוויליאה, ו-2 ברוש לימוני) מיועדים לכריתה. עצים מסי 4, 5, ו-10 לא עונים להגדרת עץ מוגן ע"פ החוק.
2. שתילת 24 עצים חדשים (או מספר עצים שווה ערך) עפ"י המפורט בחו"ד פקיד היערות העירונית מיום 19.4.13. (יש להגיש רשימת עצים לשתילה במגרש בסכום 19,033 ₪ לאישור פקיד היערות.
3. הגשת טופס כריתה/העתקה.
4. הגשת מפרט אגרונום להעתקת עצים לאישור פקיד היערות.
5. הפקדת ערבות על סך 20,000 ₪ באגף ההנדסה עבור העתקת העצים.
6. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר הבניה).

6.6. בניה משמרת מים

1. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצע לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.
3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
4. יש לשימור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור הכניסה לחניה.
6. במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.

6.7. מרתפים

תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.



7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514675107 ח.פ.	תאגיד/שם רשות מקומית: קוסמופוליס בע"מ	
תאריך:	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד: 514675107 ח.פ.	תאגיד: אדר' גידי בר-אוריין	
תאריך:	שם:	עורכי התוכנית
מספר תאגיד: 514675107 ח.פ.	תאגיד: אדר' דניאל מסטר	
תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514675107 ח.פ.	תאגיד: קוסמופוליס בע"מ	
תאריך: 27/4/2014	שם: פרטיים - באמצעות מיופה כח עו"ד דורון אריאל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	