

5008902

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0154666

רג/מק/1647 - רח' עלומים 12 - מימוש תמ"א 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן | |
| אישור תכנית מס' רג/מק/1647 | מכח סעיף 108 (ג) לחוק |
| 506-0154666 | תל-אביב |
| מנהל מחוז תל-אביב | מנהל העיר רמת-גן |
| ע"ר הועדה | |

אביבית מאור-נמרודי, ער"ד
סגנית ראש העיר
יזרי ועדת המשנה לתכנון ובניה

7.10.19



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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, במגרש בניה ברח' עלומים 12 ברמת-גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה בניין בן 9 קומות מעל קומת הקרקע והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבניה המותרים והוספת יח"ד.

בתכנית זו מבוקשת תוספת קומה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 23

| | | | |
|-----|------------------------|-------------|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רג/מק/1647 - רח' עלומים 12 - מימוש תמ"א 38 |
| 1.2 | שטח התכנית | מספר התכנית | 506-0154666 |
| 1.3 | מהדורות | שלב | 0.525 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | מילוי תנאים למתן תוקף תכנית מפורטת |

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|------------------|--|
| לפי סעיף בחוק | 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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

183367 קואורדינאטה X

663451 קואורדינאטה Y



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.2 תיאור מקום

מדרום רח' עלומים גוש 6144, חלקה 686, ממזרח רח' עלומים 10 גוש 6144 חלקה 548, ממערב רח' עלומים 14 גוש 6144 חלקה 546, מצפון רח' פנחס רוטנברג 16 גוש 6144 חלקה 558

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 | עלומים | 12 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6144 | מוסדר | חלק | 547 | |

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



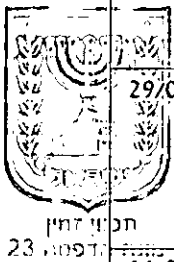
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

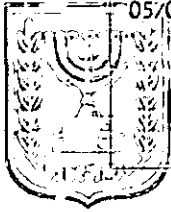
| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו | 5397 | 2640 | 18/05/2005 |
| תמא/ 2 / 38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית תמ"א 2/38 תחולנה על תכנית זו | 6069 | 2217 | 10/03/2010 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 11 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/ 11/ג'340 ממשיכות לחול | 4972 | | 15/03/2001 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 11 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית רג/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 זו. הוראת תכנית רג/340/ג'17 תחולנה על תכנית זו | 5293 | | 29/04/2004 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 19 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית רג/340/ג'19 תחולנה על תכנית זו | 5462 | 605 | 27/11/2005 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 21 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/ 21/ג'340 ממשיכות לחול | 5561 | 4485 | 30/07/2006 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 2 / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/ 2/3/ג'340 ממשיכות לחול | 5837 | 4254 | 05/08/2008 |
| רג/ מק/ 340 / ג' / 33 | ביטול | הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית רג/מק/ 33/ג'340 | 5931 | 2935 | 16/03/2009 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| רג/מק/340/ג/38 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/38 ממשיכות לחול | 6101 | 3573 | 24/06/2010 |
| רג/מק/340/ג/6 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/6 ממשיכות לחול | 4413 | | 28/05/1996 |
| רג/340 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול | 2591 | | 27/12/1979 |
| רג/340/ג | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג ממשיכות לחול | 2651 | | 14/08/1980 |
| רג/340/ג/1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/1 ממשיכות לחול | 3181 | | 29/03/1985 |
| רג/340/ג/15 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית רג/340/ג/15 תחולנה על תכנית זו | 5495 | 1900 | 16/02/2006 |
| רג/340/ג/21 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/21 ממשיכות לחול | 5480 | 1214 | 12/01/2006 |
| רג/340/ג/3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול | 4047 | | 08/10/1992 |
| רג/340/ג/3/1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית רג/340/ג/3/1 תחולנה על תכנית זו | 5629 | 1623 | 15/02/2007 |
| רג/340/ג/30 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/30 ממשיכות לחול | 6140 | 237 | 07/10/2010 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רג/ 290 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראת תכנית רג/290 תחולנה על תכנית זו | 2006 | | 05/05/1974 |



תכנית זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | גידי בר אוריין | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | גידי בר אוריין | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1:200 | 1 | 14/09/2014 | גידי בר אוריין | | 14/09/2014 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 14/09/2014 | גידי בר אוריין | | 14/09/2014 | | 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



תכנון חמין
מועד: 23.10.2014

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|------------------------|-----------|---------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | מודד | איתן קריף | 641 | יהודה פרוינד מדידות | רמת השרון | הרב קוק | 41 | 03-5497829 | 03-5404388 | freund- w@smile.net. |



מנהל תכנון
מנהל תכנון 23



מנהל תכנון
מנהל תכנון 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפסה 23

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 היא לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות על פי תכניות תקפות, תמ"א 38 כולל תיקון 3, רג/340 על תיקוניה, במגרש בניה ברח' עלומים 12 ברמת-גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של קומה נוספת והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

א. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה ו-רג/340 על תיקוניה תוך מיצוי זכויות הבניה לשטחים עיקריים הקיימות בחלקה, ללא שינוי מתוכניות בתוקף ובתנאי הריסת הבניין הקיים.

ב. תוספת קומה מעבר לקבוע בתוכניות בתוקף לבניין ובסה"כ 8 קומות מעל קומת קרקע + קומה גג חלקית בשיעור של 80%, תוספת קומות מרתפים עד גבולות המגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ג. שינוי קווי הבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה :
קו בניין קדמי לרחוב עלומים : 2 מ'. קומת הקרקע תהיה בנסיגה של 2 מ' מקו בניין קדמי.
קו בניין צידיים : 2.7 מ'
קו בניין אחורי : 3 מ'.

ד. תותר סגירת קומת עמודים על פי תמ"א 38/3.

ה. תותר בנית 3 מרתפי חניה בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2, ובמקרה של שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה מרתף של יותר מ-2.2 מ'. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומאטי תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימוש לא יחשב סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 62 א (א) 9)

ו. תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה. בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ז. מספר היחידות המבוקש הינו 25 על-פי תוכניות תקפות ועל פי סעיף 62 א (א) 8 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ח. יותר ניוד זכויות בין הקומות על פי סעיף 62 א (א) 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. לא ינוודו זכויות בגין סגירת קומה מפולשת ובגין בניה על הגג.



תכנון זמין
תדפסה 23

ט. תוכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבניה ותוספת זכויות הבניה הניתן 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 0.525

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|----------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|---|
| | | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 7 | +18 | 25 | | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 2,245 | | 2,245 | | זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות כולל רג/ תכ"ן זמין 23 340 על תיקוניה, תמ"א 38 עלה 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 | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ד' | 100 | | מגורים ד' | 100 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | תכ"ן זמין 23 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

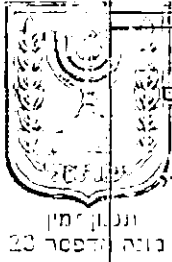
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 525 | 100 |
| סה"כ | 525 | 100 |

מצב מוצע

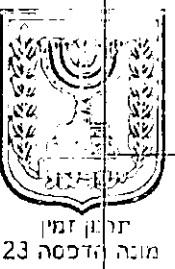
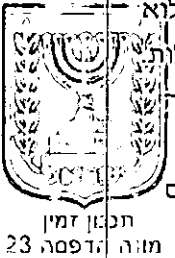
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 525.13 | 100 |
| סה"כ | 525.13 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי תניה, שטחי שירות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכיוב', 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 טכניים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מרפסת שירות- תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>גבהים-</p> <p>1. תותר הקמת 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפים, מתוכן 2 קומות שניתן לאשר בהקלה במסגרת רג/340 ו-2 קומות על פי תמ"א/38/3.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים שגבהם מעל 2.2 מ'.</p> <p>3. גובה מבנה לא יעלה על 33.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים, ומערכות על הגג.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>מחסן דירתי-</p> <p>בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/15.</p> |
| ד | <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע על פי הוראות תמ"א 38 / 3 תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p> |
| ה | <p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות- לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה על פי תקנות החוק בשטח של עד 12 מ² ליחיד בממוצע. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בסעיף 4.1.2 (יב) להלן ובטבלה 5.</p> |
| ו | <p>מרתפים</p> |



| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>1. תותר תכנית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/17 ותמ"א/34/ב/4 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. בחירה בפתרון החניה - מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה ברמת גן.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2/3</p> |
| ז | <p>גגות</p> <p>תותר הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקידמי וללא נסיגה בקווי הבניין הצדיים והאחורי, באישור אדריכל העיר.</p> |
| ח | <p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניית דיירים ברחוב.</p> <p>2. תותר כניסה אחת לחניון / מתקן תת קרקעי בתיאום עם מח' דרכים.</p> <p>3. תקן החניה יהיה על פי התכניות שיהיו תקפות לעת הוצאת היתר הבניה. תותר עמידה במלוא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש בחניות אוטומטיות או מכפילי חניה גם ללא חניות רגילות.</p> <p>4. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי שנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית.</p> <p>5. מיקום מתקן החנייה כפי המסומן בנספח הבינוי המנחה אינו סופי וייקבע בהתאם למיקום עמדות ההמתנה לחנייה.</p> <p>6. בהיתר הבניה יסומנו 2 תאי חניה בשטח של 2.5 מ' על 5 מ' ושטח תמרון מתאים.</p> |
| ט | <p>סביבה ונוף</p> <p>שימור העץ הקיים בחלקה ונטיעת עצים חדשים בתחום המגרש תעשה לפי הנחיות פקידת היערות בעיר רמת גן.</p> |
| י | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>בגבולות הבניין הצדיים ובמרווחים הצדיים תותר הקמת גדרות בגובה של עד 2 מ'.</p> |
| יא | <p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט.</p> <p>2. קו בניה בקומת הגג- קומת הגג תהיה בנסיגה בהתאם לנספח בינוי.</p> |
| יב | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות הראשיות).</p> <p>2. בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p> <p>3. לא ינידו זכויות בגין סגירת קומה מפולשת ובגין בניה על הגג.</p> |
| יג | <p>הנחיות מיוחדות</p> |



| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|---|
| | תותר הקמת 25 יח"ד על פי סעיף 62 א (א) (8) בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה. |
| יד | <p data-bbox="1094 286 1224 315">בניה ירוקה</p> <p data-bbox="247 376 1224 539">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. יש לשתול צמחייה בתחום המגרש לאורך הרחובות הגובלים. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטות הגינון והנטיעות על גג החניון על מנת להתאים עובי קרקע ומפלסי בנייה.</p> |



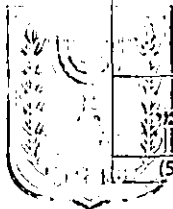
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | | |
|------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------|------------|-----------|-------|
| | | | | | | | | | | קדמי | אחורי | צידו-שמאלי | צידו-ימני | |
| מגורים די' | 100 | 525.13 | 525.13 | (2) | (3) 59 | 25 | 47.6 | 33.8 | 9 (4) | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 3 | 2 (5) |

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) על פי רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ב' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340/ג/30, רג/340/ג/15, רג/340/ג/21 ורג/מק/340/ג/11
- (2) שטחי מרפסות מקורות פתוחות, יהיו בנוסף לאמור בטבלה. שטח המרפסות יהיה בהתאם לחוה"ב, כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (3) שטח לחישוב זכויות- 547 מ"ר לפי רג/290.
- (4) לפי תכניות מאושרות.
- (5) תכסית הבניין כוללת מרפסות ומסתורי כביסה.
- (6) קומה 9 חלקית עם נטיגה בחזית.
- (7) 4.0 מ' בקומת קרקע ו-2.0 מ' בקומות.



משרד התכנון
מנהל תכנון 23



משרד התכנון
מנהל תכנון 23

6. הוראות נוספות

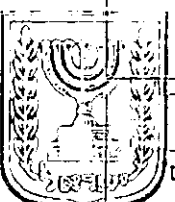
| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 בניה ירוקה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבנייה, או על פי הנחיות מהנדס העיר לעניין בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> | |
| <p>6.2 ניהול מי נגר</p> | <p>6.2</p> |
| <p>1. בתחום המגרש יובטח 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'). 2. 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> | |
| <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.3</p> |
| <p>1. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועל פי הנחיותיו. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים להעתקה ושימור בתיאום עם מחלקת גנים ונוף. 5. יזם התכנית יתחייב לשמר את העצים במגרש בעת הבנייה, לרבות מתן השקיה כנדרש לשם שימור העצים. 6. יזם התכנית ידאג לשמור מרחק, לפחות 2 מטר, בין העץ והבנייה החדשה ובמידה ויידרשו מתחייבים יזמי התכנית לבנות גדר הגנה מסביב לעץ, כפי שייקבע על ידי מומחה לעצים.</p> | |
| <p>6.4 סטיה ניכרת</p> | <p>6.4</p> |
| <p>כל שינוי בקוי הבניה, תוספת קומות, תוספת יחידות דיור בתחום התכנית (מעבר למצוין בסעיף 4.1.2 ג) תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. מיקום מתקן החנייה כפי המסומן בנספח הבינוי המנחה אינו סופי וייקבע בהתאם למיקום עמדות ההמתנה לחנייה.</p> | |
| <p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>1. הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.6 להלן. 2. אישור עיצוב אדריכלי על ידי אדריכל העיר. 3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה. 4. התאמה לנספח הבינוי המנחה הכלול בתכנית. 5. חלחול וניקוז- פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובתאם לתמ"א 34 ב 4.</p> | |



תכנון זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
הדפסה 23

| | |
|-----|---|
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>6. אישור תכנית הפיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט פיתוח סביבת הבינוי והמדרכות, החצר לרבות נטיעות, בקני"מ 1:100, על ידי מהנדס העיר/ אדריכל העיר.</p> <p>7. ביצוע העתקת ונטיעת העצים כמפורט בסעיף 6.3 לשביעות רצון מפקח הגנים והנוף בעיריית רמת גן.</p> <p>8. אישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לתכנון מרתפי החניה והמתקנים הטכניים וכן למיקום עמדות ההמתנה כמפורט בסעיף 4.1.2 ח'.</p> |
| 6.6 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות החוק. |
| 6.7 | הנחיות מיוחדות |
| | <p>יובהר כי כל פרט בתכנית שלגביו נדרש פרסום אולם כבר פורסם ואושר על ידי הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה, לא יחוייב בפרסום חוזר במסגרת הוצאת היתר בניה מתוקף תכנית ז.</p> |



ת.ד. זמין
הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

| | |
|-----|---------------------------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| | |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| | התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה. |



ת.ד. זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|------|--------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | גוטליב אחריות בבניה בע"מ 512723875 חתימה: פ. חתימה: פ. 512723875 | | |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | גוטליב אחריות בבניה בע"מ 512723875 חתימה: פ. חתימה: פ. 512723875 | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | קרן קיימת לישראל 500101761 חתימה: | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | גוטליב אחריות בבניה בע"מ 512723875 חתימה: פ. חתימה: פ. 512723875 | | |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | גיד בר אוריין עורך ראשי חתימה: אוריין אוריין בפור 44 ת"א 884400 65212 074 | | |

