

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0167478

תכנית רג/מק/1648 עלומים 38-40 - מימוש זכויות על פי תמ"א 38

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="227 1048 677 1317" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1648 מכח סעיף 108 (א) לחוק 506-0167478 ממונה מחוז תל-אביב מחוז העיר יו"ר הועדה</p> </div> <div data-bbox="156 1299 548 1433" data-label="Text"> <p>תכנית מאור נמרוד, ע"ד יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חותמת הועדה המקומית</p> </div> <div data-bbox="619 1384 768 1411" data-label="Text"><p>שם ותפקיד החותם</p></div>	<div data-bbox="987 1355 1168 1377" data-label="Text"><p>חותמת הועדה המקומית</p></div> <div data-bbox="1230 1384 1387 1411" data-label="Text"><p>שם ותפקיד החותם</p></div>

<div data-bbox="384 1836 548 1859" data-label="Text"><p>חותמת הועדה המחוזית</p></div> <div data-bbox="619 1870 768 1892" data-label="Text"><p>שם ותפקיד החותם</p></div>	<div data-bbox="1207 1836 1379 1859" data-label="Text"><p>חותמת הועדה המחוזית</p></div> <div data-bbox="1230 1870 1387 1892" data-label="Text"><p>שם ותפקיד החותם</p></div>
---	---

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם על ציר ראשי-דרך יצחק רבין, המפריד בין גבעתיים ורמת גן ולצד רחוב עלומים מספר 38-40. תכנית זו נערכה על מנת לממש זכויות בנייה מאושרות במגרש ברחוב עלומים, וליצור את התנאים המאפשרים הקמת מבנה מגורים חדש על המגרש הנתון.

במסגרת תכנית זו והפרויקט המוצע ייהרס הבניין הקיים בן 3 קומות + קומת עמודים ובו 24 יח"ד (העומד בתנאי תמא/38) וייבנה מבנה חדש בן 13 קומות הכולל ק"ק + 11 קומות + קומה יציאה לגג ובו 70 יח"ד. מבנה זה יכלול דירות גן, דירות גג וכן שתי קומות מרתפי חנייה עם מקומות חנייה מוסדרים לכל הדירות, מחסנים ומתקנים טכניים.

במגרש זה מיועד לקום מבנה מגורים חדש הכולל את זכויות הבנייה הקיימות מתוקף תכניות רג/340 על תיקוניה ותמא/38 על תיקוניה. התכנית מבקשת לאשר את הוספת הקומות למבנה וכן לשנות את קווי הבניין המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית רג/מק/1648 עלומים 38-40 - מימוש זכויות על פי תמ"א 38
		מספר התכנית	506-0167478
1.2	שטח התכנית		1.714 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (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	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183195

קואורדינאטה Y 663294

1.5.2 תיאור מקום חלקות גובלות (כולן כחלק מגוש 6144).

מדרום חלקה 607 על עלומים + 606 על דרך יצחק רבין.

מצפון חלקה 610 על עלומים + 609 על דרך יצחק רבין.

ממערב חלקה 673 על דרך יצחק רבין.

ממזרח דרך 687 - רח' עלומים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	38	עלומים	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6144	מוסדר	חלק	608	

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

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. הוראות תכנית רג/290 תחולנה על תכנית זו.	2006		05/05/1974
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 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 ממשיכות לחול.	3181		29/03/1985
רג/ 340 ג/ 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340 ג/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 ג/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול.	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 ג/ 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/30 תחולנה על תכנית זו.	6140	237	07/10/2010
רג/ מק/ 340 ג/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340 ממשיכות לחול.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340 ג/ 11 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/11 תחולנה על תכנית	5402	2863	31/05/2005

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מסי עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		זו.			
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. 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 זו. 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 זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/33	ביטול		5931	2935	16/03/2009
רג/מק/340/ג/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/38 תחולנה על תכנית זו.	6101	3573	24/06/2010
רג/מק/340/ג/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/6 תחולנה על תכנית זו.	4413		28/05/1996
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית תמ"א/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/38/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/38/2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
תמא/38/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/38/3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רן בלנדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רן בלנדר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי *	מנחה	1:100	1	07/11/2013	רן בלנדר		07/11/2013		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	07/11/2013	דן קשינסקי		11/11/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/11/2013	רן בלנדר		11/11/2013		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			בית וגג עלומים 38-40 ר"ג שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	אבן גבירול	62	03-5663355	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		בית וגג עלומים 38-40 ר"ג שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	אבן גבירול	62	03-5663355	03-7621166	tzvika@baitvegag.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אילן שרקון		עוה"ד ממשד שרקון-בן עמי- רוזנבוים- אשר ושות'	תל אביב- יפו	(1)	15	03-5662808	03-5662801	office@cbralaw.com

(1) כתובת: רח' יבנה 15 ת"א.

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	רן בלנדר	78462		תל אביב- יפו	הארבעה	18	03-5419555	03-6868003	ran@blander. co.il
	מודד	חוסאם מסארוה	894	894	טייבה	(1)		072-2998898	077-4959820	mhmed@bez cqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6959771	03-6958427	ronitz@ar- dan.co.il

(1) כתובת: טייבה כושולש 40400.

(2) כתובת: יגאל אלון 159 ת"א.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 מבנה מגורים קיים בן 24 יח"ד הקיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 70 יח"ד עפ"י תמא/38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבנייה הקיימות בחלקה והריסת הבניין הקיים.
- שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים וכן תוספת 4 קומות מעבר לקבוע בתכניות בתוקף לצורך ניצולן של זכויות הבניה המוקנות עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- שינוי בקווי בניין בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ועל פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמא/38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה מגורים חדש עפ"י תמא/38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות תקפות.
- סך הקומות בבניין:

 - קומות מרתף מלאות - 2.
 - קומת קרקע - 1.
 - קומות מגורים - 11.
 - קומת גג - 1.

- סה"כ קומות במבנה - 13 מעל 2 קומות מרתף (אגף אחד 13 קומות ואגף שני 12 קומות מעל 2 קומות מרתף).
- מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית הינו עד 70 יח"ד.
- יותר ניווד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה מעל כני הקרקע.
- שינויי קווי בניין:

 - קו בניין קידמי מ-4 מ' ל-5 מ' בחזית הפונה לרחוב עלומים.
 - קו בניין צידי (צפון) - ללא שינוי קו, נשאר 4 מ' לחלקה 609,610.
 - קו בניין צידי (דרום) - ללא שינוי קו, נשאר 4 מ' לחלקה 607,606.
 - קו בניין אחורי הפונה לדרך יצחק רבין - מ-5 מ' ל-2 מ'.

- נסיגת קומת הגג - נסיגה חלקית מקומית בקומת הגג בהתאם לנספח הבינוי.
- הבלטת קו מרפסות:

 - ברחוב עלומים עד קו 3 מ'.
 - בדרך יצחק רבין עד קו 1.2 מ'.

- תותר הקמת 2 קומות מרתפי חנייה לשימוש הדיירים בהתאם לנספח הבינוי.

- תותר הקמה ובניית מתקנים על הגג.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.714
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	70	70	+46	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה בהתאם לתכניות המאושרות ו/או שיאושרו לגבי שטח התכנית ותיקוניהן ומדיניות הועדה המקומית בדבר ישומן.		2,561.7		2,561.7	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,714	100
סה"כ	1,714	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,718.54	100
סה"כ	1,718.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ד' על פי מבא"ת</p> <p>1. דירות מגורים לרבות דירות גן ודירות גג בהתאם להוראות תכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, לובי, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים, עגלות וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>בקומות המגורים ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות למגורים, מתקנים טכניים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>2. קומות מרתף לחנייה לרבות מתקני חנייה.</p> <p>בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p> <p>3. מחסנים ומתקנים טכניים במרתפים לשימוש המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב - עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח - בתיאום ובאישור מהנדס בעיר ואדריכל העיר.</p> <p>2. חיפוי חיצוני - הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי יקבע באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. גדרות בגבול המגרש - עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר, בתיאום ובאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.</p> <p>לא תותר הצבת בלוני גז בגדר הגובלת עם מגרשים שכנים, פתרון לבלוני גז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניין או בצובר גז.</p> <p>4. תכנית קומת מרתף - תכנית קומת מרתף בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17 (תכנית "משמרת מים ברי"ג) ולתמ"א 34 ב 4.</p> <p>5. דירות בקומת יציאה לגג:</p> <p>א. גובה הקומה בדירת הגג הוא 4 מ' רצפה תקרה.</p> <p>ב. הקומה ה-12 תהיה קומת גג חלקית התכנית של עד 85% משטח הקומה שמתחתיה. יותרו דירות גג בשטח עיקרי של 205 מ"ר לבניין.</p> <p>6. מרפסות - לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה על פי תקנות התכנון והבנייה בשטח של עד 12 מ"ר ליחידת דיור במוצע ולא יותר מ-14 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה יחושב כשטח נוסף על סך השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>7. מרפסות שירות - תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות ומסתור כביסה ובתנאי שינתן פתרון לתליית כביסה.</p> <p>8. מסתור כביסה - מסתורי כביסה יותקנו בכל הדירות. תותר בליטת מסתורי כביסה מעבר לקו הבניין על פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p> <p>9. מחסן דירתי - בהתאם להוראות תכנית המחסנים לרמת גן רג/340/ג/15.</p> <p>10. ניווד שטחים עיקריים - יותר ניווד שטחים עיקריים בין כל הקומות מעל הקרקע.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר הקמת 11 קומות וקומה 12 חלקית מעל קומת קרקע ועוד 2 קומות מרתף.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>2. גובה המבנה לא יעלה על 42 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, ללא קומה טכנית הכוללת גובה מתקנים טכניים, מערכות על הגג ומעקות (גובה מבנה מקסימלי 47 מ')</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. כל החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, על פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן החניה לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לסעיף 14 א (ב) בתמ"א 3/38. 2. גובה קומת מרתף לא יעלה על 5 מ' רצפה תקרה. 3. תותר הקמת עד 2 (מספר) מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים ומחסנים. 4. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2.3. 5. בכניסה לחניון תותר הקמת מצללת קרוי לכבש הירידה הכוללת שער סגור עד קו 0. גובה הקרוי לא יעלה על 3.5 מ', בכפוף לתיאום עם אדריכל העיר.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית. 2. הכניסה לחניון בתיאום ובאישור מחלקת הדרכים בעיריית רמת גן. 3. תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 4. מספר מרתפי החנייה יקבע עפ"י הצורך, על מנת לספק את המענה התחבורתי לצרכי הדיירים.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי - מ-4 מ' ל-5 מ' בחזית הפונה לרחוב עלומים. 2. קו בניין צידי (צפוני) - ללא שינוי קו נשאר 4 מ' לחלקה 609,610. 3. קו בניין צידי (דרומי) - ללא שינוי קו נשאר 4 מ' לחלקה 606,607. 4. קו בניין אחורי - מ-5 מ' ל-2 מ' לחלקה 673 לכיוון דרך יצחק רבין. 5. קו בניין קדמי למרפסות יהיה 3 מ'. לכיוון רח' עלומים. 6. קו בניין אחורי למרפסות יהיה 1.2 מ' לכיוון דרך יצחק רבין. 7. קו בניין בקומת גג - בנסיגה חלקית מקומית בהתאם לנספח בינוי. 8. תותר בליטה של 1.4 מ' בחזית הקדמית מעל קומת הקרקע לפי רג/מק/340/ג/33. 9. קו בניין בקומת קרקע כלפי רחוב עלומים 5 מ' כמתואר בנספח בינוי.</p>
ז	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות המאושרות). 2. בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר להתקין מערכות טכניות בקומת קרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
	5	2	4	4	2	13	47	41	70	(3) 55	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1714	1	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:

1. חישוב אחוזי הבנייה יהיה משטח החלקה המקורית (81) דהיינו מ-1770 מ"ר. אחוזי הבנייה יחושבו משטח החלקות לפני ביצוע החלוקה החדשה, כפי שהם ניתנים בתכנית רג/290 (רג/יט).
2. זכויות הבנייה מחושבות על פי התכניות התקפות במגרש לרבות תמא/38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן, עבור יעוד מגורים בתכנית המתאר.
3. שטחי שירות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25.5.2008 בעניין תכנית המתאר רג/340, או ככל שתעודכן.
4. סה"כ קומות בבניין: 2 מתחת למפלס כניסה קובעת ו-13 מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי החלוקה 2 קומות מרתף, 1 קומת קרקע, 11 קומות מגורים ו-1 קומת יציאה לגג.
5. ניתן יהיה לבנות גוזזטראות מקורות לכל יח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ושלא יעלה על 14 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטח משטח המרפסות המקורות לשטחי הדירה. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
6. בגג הטכני יהיו מתכנים טכניים כנדרש, כגון: חדר משאבות, מאגר מים, פיר מעלית וכדומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חישוב אחוזי הבנייה יהיה משטח החלקה המקורית (81) דהיינו מ-1770 מ"ר. אחוזי הבנייה יחושבו משטח החלקות לפני ביצוע החלוקה החדשה, כפי שהם ניתנים בתכנית רג/290 (רג/יט).
- (2) ע"פ תכניות תקפות: רג/340 ותמא/38 על תיקוניה.
- (3) במרתף תותר תכסית של 85%. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: תעלות תלחול, קידחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש, הכל בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובהתאם להוראות תמא/34/ב/4..

6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבנייה תהיה על פי הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובחתיכים הנלווים.</p> <p>2. הבניין יחופה בחומרים עמידים בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p> <p>3. שינויים לתכנית קומת הגג ומתקנים טכניים ייקבעו בתיאום עם מחלקת התכנון ואדריכל העיר.</p> <p>4. לא תבנה גדר בחזית המבנה לכיוון רחוב עלומים, כך שהשטח המגונן יהיה פתוח והמשכי למדרכה.</p> <p>5. מתקני אשפה, גז, מים וכדומה ישולבו בקיר הבניין ולא יבלטו ממנו.</p> <p>6. לא תותר הצבת בלוני גז בגדר הגובלת עם מגרשים שכנים, פתרון לבלוני גז יינתן בחדר גז בתחום קווי הבניין או בצובר גז.</p>
6.2	חניה
	החניה התת קרקעית בתחום המגרש תיקבע בהתאם לתקן המחייב בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.3	בניה ירוקה
	הבניה והפיתוח יבוצע 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.
6.4	ניקוז
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה - פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמא/34/ב/4.</p> <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 וכדומה). 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>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. תנאי בהיתר הבניה יהיה שתילת 29 עצים חדשים בגמר הבניה עפ"י הנחיות פקיד היערות של עיריית ר"ג. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע האמור לשיעור רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים 10 להעתקה, עקירה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת טופס כריתה/העתקת עצים לפקיד היערות של עיריית ר"ג.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפרט אגרונום להעתקת עצים לאישור פקיד היערות של עיריית ר"ג.</p> <p>5. תנאי בהיתר בנייה יהיה קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות של עיריית ר"ג. לאחר קבלת היתר בנייה.</p>
6.6	סטיה ניכרת
	כל שינויי בקווי הבנייה, תוספת גובה, תוספת קומות, תוספת יחידות דיור והגבהת הבניין בתחום התכנית כמצוין בהוראות, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19), בתקנות התכנון

<p>6.6 סטיה ניכרת</p>	<p>6.6</p>
<p>והבנייה, סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. התאמה לנספח הבינוי המפורט הכלול בתכנית. 2. אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי אדריכל העיר/ מהנדס העיר, שתכלול את פירוט פיתוח סביבת הבינוי, מפלס הכניסה הקובעת, התייחסות תכנון קומת קרקע לסביבת הרחוב, פיתוח החצר לרבות הנטיעות. 3. הכניסה למבנה תהיה במפלס הרחוב, לבחינת ואישור אדריכל העיר. 4. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי. 5. ביצוע העתקת ונטיעת העצים כמפורט בסעיף שמירה על עצים בוגרים, יעשה לשביעות רצון מפקח הגנים והנוף בעיריית ר"ג. 6. אישור מחלקת התנועה בעיריית ר"ג לתכנון מרתפי החניה ודרך הגישה אל המרתפים.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.9 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יובהר כי כל פרט בתכנית שלגביו נדרש פרסום אשר כבר פורסם ואושר ע"י הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה, לא יחויב בפרסום חוזר במסגרת הוצאת היתר בנייה מתוקף תכנית זו. 2. לא ניתן לנייד זכויות בנייה מקומות הקרקע ומקומות הגג אל יתר הקומות.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p></p>	

8. חתימות

תאריך: בית וגג רח' עלומים 38-40 ר"ג	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: שותפות מוגבלת ש.מ. 550248397	שם ומספר תאגיד: בית וגג עלומים 38-40 ר"ג שותפות מוגבלת 550248397		
תאריך: בית וגג	סוג:	שם:	יזם
חתימה: עלומים 38-40 שותפות מוגבלת ש.מ. 550248397	שם ומספר תאגיד: בית וגג עלומים 38-40 ר"ג שותפות מוגבלת 550248397		
תאריך: שפרוק עו"ד מ.ר. 3735 מרכז עזריאלי 1 ת"א 67021	סוג: אחר	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	[Redacted]	
תאריך: בנין אדריכלות ומינהלים בנין	סוג: עורך ראשי	שם: רן בלנדר	עורך
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	[Redacted]	