

508926

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0163469

רג/מק/1632-רח' איתמר 16-מימוש זכויות לפי תמ"א 38

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
 אישור תכנית מס' רג/מק/1632-506-0163469
 מבח סעיף 108(ג) לחוק תכנון ולבניה
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 17/09/2013 מס' 2013030
 א"מ טל-אביב
 ממונה מחוז מהנדס תכנון
 תל-אביב 8.5.14

אב"מ ממונה
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
 נמרודי, עו"ד
 סגנית ראש העיר
 ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

מאושרת

דברי הסבר לתכנית

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' איתמר 16 פינת רח' אסף 9 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. בתכנית זו מבוקשת תוספת קומה שניתן היה לבקש בהקלה 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 לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/מק/1632-רח' איתמר-16 מימוש זכויות לפי תמ"א 38
		מספר התכנית	506-0163469
1.2	שטח התכנית		0.599 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		לא
	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

מאושרת

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 181945
 קואורדינאטה Y 666279

1.5.2 תיאור מקום מדרום-חלקה 14 בניין פינתי: רחוב איתמר 18 (אסף 14) ממזרח-חלקה 53 בניין פינתי: רחוב איתמר 7 (אסף 11), ממערב-חלקה 44, אסף 7 מצפון-חלקה 52, בניין פינתי: רחוב איתמר 14 (יואב 10).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	איתמר	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק	43	

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 מאושרת	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/1964		1133	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראות תכנית רג/126 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/ 126
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340 / ג 1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראות תכנית רג/340 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/ 340 / ג 15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340 / ג 21
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340 / ג 3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 / ג 3 / 1
07/10/2010	237	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 340 / ג 30
15/03/2001		4972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג 11

תאריך מאושרת	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/2005	2863	5402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רג/מק/340/ג/11/1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. 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 זו. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/19
30/07/2006	4485	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340/ג/21/א ממשיכות לחול	שינוי	רג/מק/340/ג/21/א
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340/ג/2/3 ממשיכות לחול	שינוי	רג/מק/340/ג/2/3
16/03/2009	2935	5931	תכנית זו אינה תקפה בתחום התכנית המוצעת	ביטול	רג/מק/340/ג/33
24/06/2010	3573	6101	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340/ג/38 ממשיכות לחול	שינוי	רג/מק/340/ג/38
28/05/1996		4413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/מק/340/ג/6 ממשיכות לחול	שינוי	רג/מק/340/ג/6
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראות תכנית תמ"א 38 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2

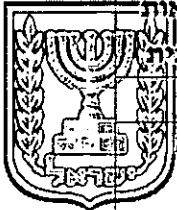
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית זו. הוראת תכנית רג/126 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012

מאושרת

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				גידי בר אוריין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גידי בר אוריין			תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			14/04/2013	גיא תמרי		07/01/2014	נספח עצים	כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			19/07/2013	רחל אסף		30/12/2013	חוי"ד פקידת היערות	כן
בינוי	מנחה	1:250		01/08/2013	גידי בר אוריין		14/05/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/08/2013	גידי בר אוריין		22/04/2014		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 זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מס' ע"מ

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
פרטי			יוסף וולף וערן הדר יזמות	רמת גן	בצלאל	3	03-6135959	03-6135961	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		יוסף וולף וערן הדר יזמות	רמת גן	בצלאל	3	03-6135959	03-6135961	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אמיר פרס	38488		תל אביב- יפו	ויצמן	4	03-6922020	03-6966464	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד אמיר פרס מיופה כח לחתום בשם בעלי העניין בקרקע.

בעלי העניין שבשםם הוא חותם:

גור אריה עופר 5532049, גור אריה ליאורה 5618870, טייפל יצחק 01290303, יודאי עופר 2357203, כהן מירב 27718899, פרנקל מיכל 022647184, עמיתי שלומית 024210072,

קפלן זילברשטיין טובה 056605942, גפני יורם 051571545, פלטר מעין נאוה 055721286,

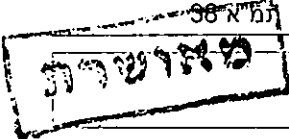
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גידי בר אוריין	37469		תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@baror ian.co.il
פקידת היערות העירונית	אדריכל	רחל אסף	000000000 00	פקידת היערות העירונית	רמת גן	(1)		03-6753889	03-6753895	
	מודד	שאול חפץ	276		תל אביב- יפו	אלנבי	77	03-6293213	03-5280103	echudmo@ne tvision.net.il
אגרונים	אגרונים	גיא תמרי		גיא תמרי אגרונים	תל אביב- יפו	(2)		03-6958120	03-6958120	

(1) כתובת: רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד 16265.

מאגיסטר



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התוכניות הראשיות	התכניות המפורטות בטבלה 1.6 לעיל
קומת הקרקע	קומת הקרקע בתכנית זו חופפת לקומה המפולשת ולקומת העמודים המופיעות בתמ"א/ 38

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

שיפור האפשרות למימוש זכויות בניה על פי תכניות תקפות, ובכללן תמ"א/ 38 ורג/340 על תיקוניו, ורג/126, במגרש בניה ברח' איתמר 16 פינת רח' אסף 9 ברמת-גן, ובמקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש-לאפשר בניית קומה נוספת(שניתן היה לבקש בהקלה), הרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבנין המותרים והחלת הקלות. תכנית זו נערכת עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו יחולו ההוראות הבאות :
 - א.הקמת בניין מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניו, ורג/126 תוך מיצוי זכויות הבנייה מתוקף תכניות מאושרות .
 - ב.בניית קומה(שניתן היה לבקש בהקלה) מעבר לקבוע בתוכניות תקפות, ובסה"כ 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית בשיעור של 80%, ו-3 קומות מרתף, בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965
 - ג.שינוי קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 ולסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה(1965)
 - קו בניין קדמי לרחוב אסף : 2 מ' .
 - קו בניין קידמי לרחוב איתמר : 1.6 מ'.
 - קוי בניין צידיים : 3 מ', (תותר הבלטת ממ"דים בשעור של עד 1 מ' מקו הבניין המערבי ובאורך שלא יעלה על 30% מאורך החזית באופן מצטבר.)
 - ד. קוי בניין לקומות מרתף בתת-הקרקע-0, בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17, בקומת הקרקע נסיגה של 1 מ' לרח' אסף ו 1.4 מ' לרח' איתמר , לאורך מרבית החזית.
 - ד.התרת סגירת קומת עמודים על פי תמ"א/ 38.
 - ה.מספר הדירות המבוקש הינו 30, עפ"י תכניות תקפות וסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה(1965).
 - ו. בניית 3 מרתפי חניה בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2/3, במקרה של שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה מרתף גדול מ 3.5 מ', באישור מהנדס העיר. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומאטי- תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965) ז.תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף לפתרון לתליית כביסה, עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965) .
 - ח. יותר ניוד זכויות בין הקומות העליונות בבניין, עפ"י סעיף 62 א(א)9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

ט.תוכנית זו כוללת את תוספת הקומות, הרחבת קווי הבנייה ותוספת זכויות הבניה שניתן לאשר בהתאם לתמ"א 38/ על תיקוניה.

מאושרת

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.599	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתוכניות מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א/38 על תיקוניה ורג/126.			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,079.45	
זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתוכניות מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א/38 על תיקוניה ורג/126.			

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
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63	10.50
מגורים ב'	537	89.50
סה"כ	600	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.38	10.56
מגורים ד'	536.62	89.44
סה"כ	600	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מאושרת

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדרים טכניים דוגמת מחסנים וכיוב', שטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות ושטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ג. בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכניים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ד. בגג העליון יותר שימוש למערכות ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח: בגינות שבגבולות המגרש הקדמיים יובטח מילוי אדמה ומצע גידול שיאפשר רצועת גינון, נטיעת שיחים ועצים.</p> <p>נטיעת עצים בתחום המגרש תעשה לפי דרישות והנחיות פקיד היערות כמפורט בסעיף 6.5.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>קומת הקרקע בתכנית זו חופפת לקומה המפולשת ולקומת העמודים המופיעות בתמ"א/38 תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע עפ"י הוראות תמ"א 3/38. סך כל השטחים העיקריים בקומת הקרקע לא יעלה על 50% מתכסית הקומה הטיפוסית.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפים, מתוכן 2 קומות שניתן לאשר כהקלה במסגרת רג/מק/340/ג/11 ו-2 קומות עפ"י תמ"א 3/38.</p> <p>2. תותר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת ב 1.20 מ' מעל גובה הרחוב.</p> <p>3. גובה המבנה לא יעלה על 33.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הכללת שטחי המחסנים כתוספת לסך השטחים העיקריים המותרים והטמעתם כחלק משטחי הדירות הכוללים.</p> <p>2. תותר הגדרת מחסן הכלול בדירה בהתאם להוראות רג/מק/340/ג/15</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה עפ"י תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד במוצע ועד 14 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בסעיף 4.1.2 א לעיל ובטבלה 5.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה.</p>
ז	<p>מרתפים</p>

סאושרת

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תותר תכנית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/ג/17 ותמ"א 34 על שינוייה.</p> <p>2. מבוקשות 3 קומות מרתפי חניה ואפשרות לשימוש חלקי או מלא במתקני חניה. מספר קומות המרתף וסוג החניה יקבעו ע"י יזם התכנית בעת הוצאת היתר הבניה. מבוקש כי מספר קומות המרתף ומימדיהן יהיו בהתאם לנדרש לצורך המתקנים. שינוי במס' קומות המרתף ו/או מימדיהן לצורך התאמתן למתקני חניה -לא יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ח	<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 הקדמי וללא נסיגה בקווי הבניין הצידיים.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. החניה כולה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>2. תותר כניסה אחת לחניון/מתקן תת קרקעי בתיאום עם מח' דרכים.</p> <p>3. תקן החניה יהיה עפ"י התוכניות שיהיו תקפות בעת 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 עפ"י הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת-קרקעית.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות הבניין : חומרי גמר בבניין - בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p>
יא	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנתן עדיפות לתכנון ללא גדרות. ככל שישולבו גדרות - יבנה מסד בגובה 20 ס"מ ומעליו גדר מסגרות שגובהה לא יעלה על 1.20</p> <p>2. בחזית לרח' איתמר תובטח נסיגה של 100 ס"מ לטובת רצועת גינון ונטיעת עצים במפלס הרחוב.</p> <p>3. בחזית לרח' אסף תובטח נסיגה של 80 ס"מ לטובת רצועת גינון ונטיעת עצים במפלס הרחוב.</p>
יב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנייה יהיו :</p> <p>קו בניין קדמי לרחוב אסף : 2 מ'.</p> <p>קו בניין קדמי לרחוב איתמר : 1.6 מ'.</p> <p>קווי בניין צידיים : 3 מ'. תותר הבלטת ממי"דים בשיעור של עד 1 מ' מקו הבניין המערבי ובאורך שלא יעלה על 30% מאורך החזית באופן מצטבר.</p> <p>קווי בניין לקומות מרתף בתת הקרקע -0 מ' , בכפוף להוראות רג/מק/ג/17/340</p> <p>בקומת הקרקע : נסיגה של 1 מ' לרח' אסף ו 1.4 מ' לרח' איתמר(לאורך מרבית החזית)</p>
יג	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו עפ"י תכניות תקפות</p> <p>2. בהתאם לתכנית רג/מק/ג/21/340-א תותר העברת שטחים בין הקומות העליונות, ובכפוף להוראות תמ"א 38/ על תיקוניה.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p>

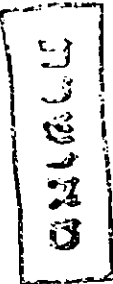
מאושרת

4.1	מגורים ד'	<p>1. תותר הקמת 30 יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)8 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה.</p> <p>2. במידה ובהיתר הבנייה תכלול בקשה להקמת מספר יח"ד גבוה מ-30, ידרש פרסום בעניין בשלב ההיתר.</p>
טו	בניה ירוקה	<p>הבנייה 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>
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
		עפ"י רג/340 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מאמר 5

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני (8) 3	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (7) 10	33.5	50	(6) 30	(5) 63	(4)	0	(3)	(2)	(1) 536.62	1	מגורים ד'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
1.6 (9)	1	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:

אופן חישוב הזכויות:

זכויות עפ"י תביע:

זכויות (כולל הקלות 6% לשיפור תכנון, 5% בגין 2 קומות נוספות, 5% עבור התקנת מעלית) 724 מ"ר 121% 15/ג/340
 מחסנים דירתיים 180 מ"ר 30*6 15/ג/340

תמריצים עפ"י תמ"א 2/38:

הרחבות לדירות 390 מ"ר 30*13 תמ"א 3/38
 קומת תוספת 612.5 מ"ר 2.5X245 תמ"א 3/38
 קומה מפולשת 50% מתכסית קומה טיפוסית 172.95 345.9x0.5

סה"כ שטח עיקרי

2079.45 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל תא שטח לאחר הפקעה. (גודל תא שטח כולל הפקעה הינו 599 מ"ר וממנו נגזר חישוב הזכויות, עפ"י רג/126).
- (2) עפ"י רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ב' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, רג/30/340, רג/126, רג/15/340, רג/21/340, רג/11/340/מק.
- (3) לפי החלטת ועדה מקומית, מישיבתה מס' 2008011 מיום 25.5.2008.
- (4) אחוזי הבנייה יגזרו מזכויות הבנייה שעפ"י תכניות תקפות ביום הוצאת היתר הבניה.
- (5) מבוקשת תוספת של 12 מ"ר למרפסת עבור כל יחיד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- (6) כולל מרפסות ומסתורי כביסה.
- (7) במידה ובהיתר הבניה תכלול בקשה להקמת מסי יחיד גבוה מ 30, ידרש פרסום בענין בשלב ההיתר.
- (8) קרקע +9 קומה 9 הינה קומת גג חלקית.
- (9) קו בניין צידי לכיוון מערב ולכיוון צפון(ראה פירוט בפרק 4.1.2 סעיף יב).

מאגרי

(9) קו בניין קדמי לכיוון דרום (רח' אסף) - 2 מ'.
קו בניין קדמי לכיוון מזרח(רח' איתמר) -1.6 מ'.
לפירוט ראה פרק 4.1.2 סעיף יב..

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים הבוגרים הקיימים מיועדים לכריתה באישור פקיד היערות העירוני מתאריך 29.12.13</p> <p>א. 2 עצים: עץ מספר 140 (אראוקריה) ועץ מספר 141 (ווינגטוניה) מיועדים לכריתה.</p> <p>2 עצים (מס' 148 עץ קתרוסית-ו-149 דקל וווינגטוניה) שלאחר ביצוע ההפקעה יהיו בשטח ציבורי, מיועדים אף הם לכריתה היות והם ניצבים במרחק 1 מ' מהמרתפים העתידיים.</p> <p>עבור כריתת העצים ישלם הזים ערך חליפי ע"ס 15,725 ש"ח השהו לשתילת 20 עצים קוטר גזע " 4 בתחום המגרש.</p> <p>מתוכם 8 עצים ישתלו בתחום המגרש ו-12 עצים ישתלו ברחבי העיר בתאום עם מחלקת גנים ונוף. בנוסף הזים ישתול 2 עצי דקל תמר בגובה כ 4.00 מ' (עבור עצי הווינגטוניה שיכרתו) בגינה ציבורית, בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ב. תנאים בהיתר הבניה :</p> <p>1. שתילת 20 עצים חדשים עפ"י המפורט לעיל (בגמר הבניה)</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח עם סימון 8 עצים.</p> <p>4. קבלת רשיון כריתה/ העתקה מפקיד היערות העירוני ולאחר קבלת היתר בניה).</p> <p>ג. תנאים לקבלת טופס 4 :</p> <p>1. ביצוע סעיף מס' 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>כל שינוי בקווי הבניה, תוספת קומות, (מעבר למצוין בסעיף 2.2) תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>הבטחת השלמת ההליך של רישום החלקות (לצורך הסדרת השטחים המיועדים לצרכי הציבור).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ולפיתוח השטח.</p> <p>2. מילוי הדרישות בדבר שמירה על עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.5 להלן.</p> <p>3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים עפ"י דין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. רישום או הבטחת רישום של תשריט לצרכי רישום.</p> <p>5. בניה משמרת מים עפ"י תכנית רג/מק/340/ג'17.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>היתר בניה שיוצא מתוקף תכנית זו יזכה לכל ההקלות וההטבות הכלכליות הניתנות מתוקף התוכניות הראשיות כולל תמ"א 38 על תיקוניה, ואו מתוקף פטורים במידה וינתנו במסגרת פיננסי בינוי.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואשר הופקעו בתכנית רג/340 ירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

מאושרת

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

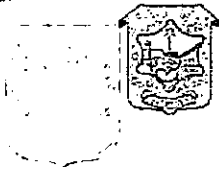
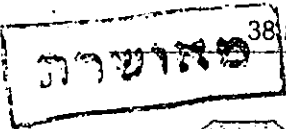
התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה.

מחיר

8. חתימות

<p>תאריך יוסף וולף וערן הדר יזמות שותפות מספר 4-024719-54 חתימה:</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 14.5.14 חתימת יוסף וולף וערן הדר יזמות שותפות מספר 4-024719-54</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 14.5.14 חתימה: 03-6966464 פקס: 03-6922093 תל אביב</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם: אמיר פרס שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: גידי בר אוריין שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

Handwritten notes and signatures, including a large scribble and various numbers like 38488.



עיריית רמת-גן מחלקת גנים ונוף

פקיד היערות העירוני טל. 03-6753889 פקס 03-6753895

Rachel_a@Ramat-Gan.Muni.il

לכבוד,

הועדה מקומית ר"ג

פקס 03-6753392

19.07.2013

29.12.2013

חוות דעת לתב"ע מקומית מתוקנת

הנדון: איתמר 16

גוש 6206 חלקה 43

התקבלו במשרדנו: נספח עצים בוגרים, טופס כריתה/העתקה, דו"ח אגרונום ותוכנית המרתפים.

במגרש הנ"ל המיועד לבניה כולל מרתף חניה, ניצבים 4 עצים. עצים מס' 140 (אראוקריה) ו- 141 (ושינגטוניה) מיועדים לכריתה (מאשרת דו"ח אגרונום). בנוסף ע"פ דו"ח אגרונום מתוקן שהוגש ביום 29.12.13, ניצבים במגרש 1 דקל ושינגטוניה מס' 149 ועץ קתרוסית מס' 148 שלאחר ביצוע ההפקעה יהיו ממוקמים בשטח ציבורי. היות והעצים הנ"ל ניצבים במרחק כ- 1.00 מ' מהמרתפים העתידיים, הדקלים הם מיועדים לשימור לכריתה. עבור כריתת העצים ישלם היזם ערך חליפי על סך 15,725 6,782 ₪ השווה לשתילת 20 8 עצים קוטר גזע 4". מתוכם, 8 עצים ישתלו בתחום המגרש ו-12 עצים ישתלו ברחבי העיר בתאום עם מחלקת גנים ונוף. בנוסף היזם ישתול 2 עצי דקל תמר בגובה כ-4.00 מ' (עבור עצי הושינגטוניה שיכרתו) בגינה ציבורית, בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

תנאים בהיתר בניה:

1. שתילת 20 8 עצים חדשים ע"פ המפורט לעיל. (בגמר הבניה).
2. הגשת טופס התחייבות לשימור העצים.
3. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון 8 עצים.
4. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני. (לאחר קבלת היתר בניה).

תנאים לקבלת טופס 4:

1. ביצוע סעיף מס' 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.

חוות דעת זאת אינה רישיון כריתה/העתקה.

לקבלת רישיון כריתה/העתקה, יש לפנות עם היתר הבניה בתנאים הנ"ל, למשרד פקיד היערות העירוני, רחוב רוקח 145 טל. 03-6753891 בתאום מראש.

העתק:

מר גיל שיבולי - מנהל מחלקת גנים ונוף

גברת איריס ברודני - אגף ההנדסה

מר ערן הדר - יזם טל. 03-6135961 rovi@wolf.co.il

בברכה,

אדריכלית ד"ר רחל אסף
סגנית מנהל מחלקת גנים ונוף
ופקידת היערות העירונית

פאושרת

יעוץ ופיקוח ירוק

יום חמישי 04 אפריל 2013

נספח עצים – פרויקט רחוב איתמר 16, רמת גן.

כללי:

בפרויקט האמור לקום בית דירות חדש במקומו של בית דו קומתי ישן הניצב במגרש כיום (גוש 6206, חלקה 43). כל שטח המגרש אמור להיחפר לצורך הקמת מרתף חניה לדיירי הבית ולכן אין בתכנית מקום אליו ניתן להעתיק את העצים הקיימים.

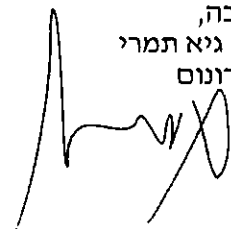
תיאור המצב בשטח:

על שטח המגרש ניצב היום בניין ישן בן 2 קומות. נטועים בו 4 עצים בוגרים שאינם מושקים או מטופלים באופן כלשהו, בהתאם לטבלא המופיעה בהמשך (מספרי העצים תואמים למספרים המופיעים במפת המודד):

מס' העץ	מין העץ	קוטר (ס"מ)	סטטוס מוצע	ערך נופי	מצב בריאותי
140	אראוקריה רמה	30	כריתה	0.7	0.8
141	ווינגטוניה חסונה	50	כריתה	0.7	0.8
148	קתרוסית מרובעת	40	כריתה	0.5	0.7
149	ווינגטוניה חסונה	50	כריתה	0.7	0.8

לעצים אין ערך סביבתי רב ובשל תכנית הבניה המייעדת את כל שטח המגרש לחפירה למען מרתף חניה הם מיועדים לכריתה. את האראוקריה לא ניתן להעתיק ממקומו בשל קרבתו הרבה לדקל הווינגטוניה הסמוך (מס' 141) ולכן מתבקש עבורו אישור לכריתה. הדבר כמובן נכון גם לדקל הווינגטוניה שלא ניתן להפרידו מהאראוקריה הסמוך לו. כמו כן, יש לקחת בחשבון כי דקלי הווינגטוניה גבוהים מאד (מעל 10 מ') ועלויות העתקתם (לשטח עירוני אחר שכן כאמור, אין להם מקום במגרש האמור) יהיו גבוהות מאד ולא מוצדקות לעץ שתרומתו הנופית תהיה נמוכה ונכון יותר כי יקבע פיצוי נופי שינתן ע"י היזם לרווחת התושבים. גם הקתרוסית למעשה אינה עץ בהגדרתה, אינה מעוצבת כעץ או מטופלת באופן כלשהו ולמעשה מדובר על שיח גדול ופרוע.

ברכה,
דרי גיא תמרי
אגרנום



יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ, ח.פ. 513116707

ת.ד. 16265 תל אביב, 6116201. טלפקס: 03-6958120

מאשרת

יעוץ ופיקוח ירוק

תמונות:

עץ מסי 140 - אראוקריה רמה



יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ, ח.פ. 513116707

ת.ד. 16265 תל אביב, 6116201. טלפקס: 03-6958120

מאושרת

יעוץ ופיקוח ירוק

עץ מס' 141 וושינגטוניה חסונה



יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ, ח.פ. 513116707

ת.ד. 16265 תל אביב, 6116201. טלפקס: 03-6958120

פאזרת

יעוץ ופיקוח ירוק

עץ מסי 148 - קטרוסית מרובעת



יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ, ח.פ. 513116707

ת.ד. 16265 תל אביב, 6116201. טלפקס: 03-6958120

פאושרת

יעוץ ופיקוח ירוק

עץ מסי 149 – וושינגטוניה חסונה



יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ, ח.פ. 513116707

ת.ד. 16265 תל אביב, 6116201. טלפקס: 03-6958120