

5008937

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 506-0152165

רג/מק/1643 - איתמר 4 - מימוש תמ"א 38

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

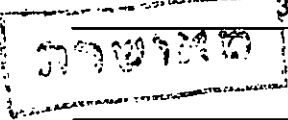


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן
 אישור תכנית מס' רג/מק/1643 506-0152165
 הועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר את התכנית
 בשייבה מס' 2014000 ביום 01/09/2014
 ממונה מחוז תל-אביב
 מהנדס אביבית מאור נמלודי, עו"ד
 העיר סגנית ראש העיר
 21.10.14



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



דברי הסבר לתכנית

מיקום המגרש בקצה הצפוני של העיר, סמוך לגבעת נפוליאון. צדו השני של הכביש גובל עם תל אביב ומעברו ייעוד מגורים, בפועל זהו פארק הירקון.

הבניין הקיים, בן 9 יחיד, אינו עומד בתקנים עכשוויים. מטרת התכנית היא מימוש זכויות בניה מאושרות ע"פ תכניות תקפות במגרש מדרוני ברחוב איתמר 4 ברמת גן, ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של קומה נוספת וקומת גג חלקית, וכן הרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבניה המותרים. החניה תהיה כולה תת קרקעית, באמצעות מתקן חניה אוטומטי או מרתפי חניה. זכות הדרך נכללת בתחום התכנית לצורך חישוב זכויות על פי רג/126. התכנית אינה משנה דבר בתחום זכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

רג/מק/1643 - איתמר 4 - מימוש תמ"א 38

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

506-0152165 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.793 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 מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

181900 קואורדינאטה X

666450 קואורדינאטה Y



1.5.2 תיאור מקום מצפון איתמר 2 (גוש 6206 חלקות 154 ו 153), ממזרח רחובות הנהר 3 (גוש 6206 חלקה 155) מדרום איתמר 6 -נהרס כבר לבנייה לפי תמ"א 38 (גוש 6206 חלקות 147, 148), ממערב רחוב איתמר (גוש 6206 חלקה 138).

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	איתמר	4	

שכונה חרוזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק	145-146	מינה

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/מק/340/ג/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג/11/ג/340 ממשיכות לחול בתחומה.	4972		15/03/2001
רג/מק/340/ג/11/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1. הוראות תכנית רג/מק/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 רג/מק/340/ג/17. 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 רג/מק/340/ג/19. 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 רג/מק/340/ג/21/א. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א תחולנה על תכנית זו.	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/21/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/ב תחולנה על תכנית זו.	6515	1601	17/12/2012
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/מק/340/ג/33	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות רג/מק/340/ג/33 בתחומה, הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33 לא תחולנה בתחומה.	5931	2935	16/03/2009
רג/מק/340/ג/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/38. 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 רג/מק/340/ג/6. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/6 תחולנה על תכנית זו.	4413		28/05/1996
רג/126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/126. הוראות תכנית רג/126 תחולנה על תכנית זו.	1133		19/11/1964
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול בתחומה.	2591		27/12/1979
רג/340/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג ממשיכות לחול בתחומה.	2651		14/08/1980
רג/340/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1. הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	3181		29/03/1985
רג/340/ג/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15. הוראות תכנית רג/340/ג/15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/340/ג/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006



תאריך זמין
הדפסה 16



תאריך זמין
מונה הדפסה 16



תאריך זמין
מונה הדפסה 16

מחלקת תכנון

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340 ממשיכות לחול בתחומה.	שינוי	רג/340 / ג / 3
15/02/2007	1623	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 / ג / 3. 1. הוראות תכנית רג/340 / ג / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 / ג / 3 / 1
07/10/2010	237	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 / ג / 30. הוראות תכנית רג/340 / ג / 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 / ג / 30
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 / ג / 31. הוראות תכנית רג/340 / ג / 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 / ג / 31
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. 2. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 / 2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. 3. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 / 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				ברד פינצ'וק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברד פינצ'וק			תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			21/06/2013	ברד פינצ'וק		27/07/2014	חוו"ד לתב"ע	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/01/2014	ברד פינצ'וק		12/01/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	09/01/2014	ברד פינצ'וק		27/07/2014	תשריט מצב מאושר	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגיש

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
			יוסי אברהמי- נוף צמרת התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד) (1	2	073-2276227	073-2276226	barakdagon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 2.

1.8.2 יזם



שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		יוסי אברהמי- נוף צמרת התחדשות עירונית בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד) (1	2	073-2276227	073-2276226	barakdagon@gmail.com

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	גיא סיוון		משרד עו"ד סיוון	חיפה	שד המגינים) (1	44	04-8552292	04-8552112	sivanlaw@zahav.net.il

(1) כתובת: עו"ד מיופה כוח מטעם הדיירים.

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	ברד פינצ'וק	00103964		תל אביב- יפו	גוטליב	11	03-5222402	03-5222403	brad@thehed er-com
	מודד	חוסם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	

(1) כתובת : טייבה משולש..

מס' תכנית 506-0152165



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.



תכנון זמין
מונח הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
קומה מפולשת	המונח "קומה מפולשת" זהה בתכנית זו ל"קומת קרקע" ול"קומת עמודים".

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מימוש זכויות בניה מתוקף תכניות החלות במגרש, לרבות תמ"א/38 ו-רג/340 על תיקונין, ו-רג/126 - במקרה של הריסה ובנייה מחדש. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

במקרה של הריסת הבניין והקמת בניין חדש יחולו ההוראות הבאות:



תכנון זמין
מונח הדפסה 16

- הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תכניות תקפות, ובכללן תמ"א/38 ו-רג/340 על תיקונין ו-רג/126 מיצוי זכויות בנייה מתוקף תכניות אלה.
- הוספת קומה מעבר לקבוע בתכניות תקפות, כך שתותר בניית 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קרקע ומעל 2 קומות מרתף.
- שינויים בקווי הבניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965);
 - קו בניין קדמי לרחוב איתמר ללא שינוי - 2 מ'.
 - שינוי קווי בניין צידיים ל- 2.7 מ'.
 - שינוי קו בניין אחורי של המגרש ל- 3 מ'.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 1.2 מ' (לפי תקנות בנייה במרווחים סעיף 4.03)
- מספר הדירות המוצע בתכנית הוא 24, לפי תכניות תקפות ולסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).
- ניוד שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).
- שינויים בעיצוב ובניווי אדריכליים לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).



תכנון זמין
מונח הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.793

שטח התכנית בדונם



ת.ז.מ. 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
חישוב צפיפות לפי תב"ע $450/(6 \cdot 791) = 10.55$ 1 דירת גג (במקום חדרי יציאה) 2 דירות מדרון סה"כ $14 \text{ יח"ד} = 13.55$		24	+10	14	יח"ד	מגורים (יח"ד)
נמנות זכויות מוקנות בלבד		1,131.45		1,131.45	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



ת.ז.מ. 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105	13.27
מגורים ב'	686	86.73
סה"כ	791	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	105.03	13.23
מגורים ד'	688.57	86.77
סה"כ	793.6	100



ת.ז.מ. 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בקומות המרתף יותרו שימושי חנייה, שטחי שירות וכל המפורט בתכניות הראשיות. 2. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, חדרי טכנים, לובי, כניסה לחניה, גינה וחצרות פרטיות. 3. בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות למגורים. 4. מעל לגג העליון תותר הצבת מערכות טכניות ומאגר מים וכל המפורט בתכניות הראשיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים שבו עד 24 דירות. 2. לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה עפ"י תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר במוצע ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בטבלה 5. 3. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. 4. גובה המבנה לא יעלה על 35 מ'. 5. תותר הקמת 8 קומות וקומה תשיעית חלקית, מעל קומת הכניסה הקובעת. מחסנים דירתיים: 6. בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/15. 7. לחלק מן הדירות מבוקשת המרת מחסן בתוספת שטח עיקרי של 6 מ"ר על פי הוראות רג/15/ג/340, לשאר הדירות יבנו מחסנים בקומת המרתף.</p>
ב	<p>בינוי ואו/פיתוח</p> <p>1. הבניין יחופה בחומרים עמידים כגון אבן. החיפוי באישור אדריכל העיר. 2. גדרות בגבולות המגרש- תהיה 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. 3. בכל תחום המגרש, מעל גג החניון, יובטח עומק לאדמה או מצע גידול שיאפשרו נטיעת עצים ושיחים. תכנון מפלסי הבנייה יותאם למטרה זו. 4. תותר סגירת קומת עמודים לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. 2. בהתאם להוראות תמ"א 38 תותר סגירת קומה מפולשת למגורים ולשימושים נוספים בקומת הקרקע. 3. יותר ניווד שטחי בנייה עיקריים בין הקומות השונות בבניין ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון-זוטר והבנייה. 4. תותר הנמכת חצי קומה מפולשת בכ-0.5 מ' ממפלס הכניסה, בהתאם לשיפוע מגרש מדרוני. 5. תותר סגירת קומת עמודים ע"פ הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. מבוקשות עד 2 קומות מרתפי חניה ואפשרות לשימוש חלקי או מלא במתקני חנייה.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. תכנית תת-קרקעית מבוקשת - עד 98%, ובכפוף לתמא/34/ב/4 ול-רג/מק/340/ג/17. 3. גובה קומות מרתף ע"פ רג/מק/340/ג/2. מבוקשת אפשרות להגדלת גובה קומות מרתף עד 11 מ' לשה"כ 2 קומות, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. הקומה התשיעית תהיה קומת גג חלקית בתכנית של עד 75% משטח הקומה מתחתיה, בכפוף לנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי, ונסיגה של 2.5 מ' מקו בניין אחורי. 2. תותר בניית פרגולה/משטח הצללה מישורי לפחות 40% סגירה, עד לקו בניין קדמי ואחורי. מונה הדפסה 16 תכנון זמין 3. תותר בנייה עד קווי בניין אחוריים וצידיים. 4. בגג העליון יותקנו מתקנים טכנים לרבות קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. לפי תקן ישראלי בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש. 2. תותר כניסה אחת בתאום עם מחלקת דרכים. 3. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. 4. תותר עמידה במלא תקן החניה הנדרש באמצעות שימוש במכפילי חניה ובחניות רגילות, עומק מרתפי החניה יהיה לפי צורך על מנת לספק חנייה על פי תקן. תוספת מרתפי חנייה ו/או שירות-לא יחשבו לסטייה ניכרת.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין קדמי לרחוב איתמר - קו בניין 2 מ'. 2. קו בניין צידי 2.7 מ' 3. קו בניין אחורי- 3 מ'.</p>
ח	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.2	דרך מאוסרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י רג/340 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י רג/340 על תיקוניה ובהתאם לחוק, תמרון וגישה לחניה תת קרקעית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונר הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								מעל הכניסה הקובעת
2	3	2.7	2.7	2	10	35	30.34 (1)	24	55.1	105	2 דרך מאושרת
										686	1 מגורים די'

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:

- זכויות בניה למרפסות ע"פ תקנות התכנון והבניה.
- שטחי שירות לפי החלטת ועדה מקומית מיום 25.05.2008 או ככל שתעודכן.
- קביעת שטחים עבור הממ"דים- ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) חישוב הצפיפות נובע מ-רג/126..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



6.1	ניהול מי נגר
	<p>ייוותרו 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 מגוונים ומצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). 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>



6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועפ"י הנחיותיו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים להעתקה ושימור בתחום מח' גנים ונוף.</p> <p>תנאי פ. היערות להיתר בנייה:</p> <p>1. שתילת 11 עצים חדשים ע"פ המפורט לעיל. (בגמר בבניה)</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון 6 עצים.</p> <p>3. הגשת מפרט אגרונום להעתקת העץ.</p> <p>4. הפקדת ערבות של 4,000 ש"ח באגף ההנדסה עבור העתקת עץ תמר.</p> <p>5. קבלת רשיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני (לאחר קבלת היתר בניה).</p> <p>תנאים לקבלת טופס 4:</p> <p>1. ביצוע סעיף מספר 1 לעיל לשביעות רצון מפקח מחלקת גנים ונוף.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>



6.3	סטיה ניכרת
	<p>1. כל שינוי בקוי הבניה, תוספת קומות, שינוי גובה, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>2. חנייה עפ"י תקן, תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לא יחשבו לסטייה ניכרת.</p>

6.4	פיתוח תשתית
	<p>אספקת גז לבניין תמוקם בחדר בלוני גז או בצובר תת קרקעי לפי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית רמת גן ושירותי הכבאות.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי למן היתר איכלוס יהיה רישום או הבטחת רישום ההפקעה בטאבו.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין, לחמרי הגמר ולפיתוח השטח.</p>

התאחדות

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	2. מילוי הדרישות בדבר שמירה על עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.1 להלן. 3. אישור הגשת תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. 4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית רמת בפנקס המקרקעין בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



6.7	היטל השבחה
	1. היתר בניה שיוצא מתוקף תכנית זו יזכה לכל ההקלות וההטבות הכלכליות הניתנות מתוקף התכניות הראשיות כולל תמ"א 38 על תיקוניה, ואו מתוקף פטורים במידה וינתנו במסגרת פינוי בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	יוסי אברהמי-נוף צמרת התחדשות עירונית בע"מ 514892363 חתימה:		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	יוסי אברהמי-נוף צמרת התחדשות עירונית בע"מ 514892363 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גיא סיוון 514148345 אחר חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ברד פינצ'וק 514148345 עורך ראשי חתימה:		

יוסי אברהמי-נוף צמרת התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 514892363

גיא סיוון ע"מ 514148345 ש"ד חמנוני 44 חיפה 33264

ברד פינצ'וק ע"מ 514148345 ס"ל 104-852292

התחדשות עירונית

the heder partnership



gottlieb 11 tel aviv 64392
tel: +972-3-522-24-02
fax: +972-3-522-24-03
e-mail: theheder@netvision.net.il
www.theheder.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



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

21.06.2013

חוות דעת לתב"ע מקומית

הנדון: איתמר 4

גוש 6206 חלקי חלקות 145, 146



התקבלו במשרדנו: נספח עצים בוגרים, דו"ח אגרונום וטופס כריתה/העתקה. במגרש הנ"ל המיועד לבניה לפי זכויות תמ"א 38, כולל מרתף חניה, ניצבים 3 עצים. עץ מס' 2 (תמר קנרי) מיועד להעתקה בגינה ציבורית ע"פ הנחיות ומפרט האגרונום ובתאום עם מפקח מחלקת גנים ונוף. (יש לקחת בחשבון בלו"ז הבניה את הזמן הדרוש להכנת העץ להעתקה). עץ מס' 3 (צאלון) מיועד לכריתה (מאשרת המלצת האגרונום). עץ מס' 1 (הדר) לא עונה להגדרת עץ מוגן. עבור כריתת העץ ישלם היזם ערך חליפי על סך 8,560 ₪, השווה לשתילת 11 עצים חדשים קוטר גזע 4". מתוכם, 6 עצים ישתלו בתחום המגרש ו-5 עצים ברחבי העיר בתאום עם מפקח מחלקת גנים ונוף.

תנאים בהיתר בניה:

1. שתילת 11 עצים חדשים ע"פ המפורט לעיל. (בגמר בבניה).
2. הגשת תוכנית פיתוח עם סימון 6 עצים.
3. הגשת מפרט אגרונום להעתקת העץ.
4. הפקדת ערבות על סך 5,000 ₪ באגף ההנדסה עבור העתקת עץ תמר.
5. 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:

אדריכל סרג'יו לרמן – אדריכל העיר ומנהל מחלקת תכנון
מר גיל שיבולי – מנהל מחלקת גנים ונוף
גברת איריס ברודני – אגף ההנדסה
משרד פינציוק אדריכלים brad@theheder.com

בברכה,



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