

558984

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0152199

רחוב אסף 17 - תכנית רג/מק/1654 - מימוש תמ"א 38

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

אישורים

ז. ח. ד. ר.
the herfer partnership
gottlieb 11 tel aviv 64392
tel: +972-3-527-24-02
fax: +972-3-527-24-03
e-mail: zhadar@herfer.com
www.theherfer.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
אישור תכנית מס' רג/מק/ 1654	
מכח סעיף 108 (ג) לחוק	506-0152199
ממונה מחוז תל-אביב	מנהלס העיר
אביבית מאור-נמרודי, ער"ד	סגנית ראש העיר
ח"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	

24.3.17
אורי עליות ויועלי גרנות
מחולקת העיר
ערליית רמת-גן

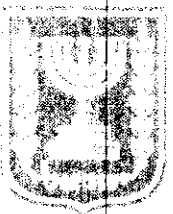
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות עפ"י תכניות תקפות, תמ"א 38 על תיקוניה, במגרש בניה ברחוב אסף 17 ברמת גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של בניין בן 9 קומות מעל קומת הקרקע והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קוי הבניה המותרים והוספת יח"ד.

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 בקומות ומתן אפשרות להקמת מתקני חניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רחוב אסף 17- תכנית רג/מק/1654 - מימוש תמ"א 38

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0152199

1.2 שטח התכנית 0.599 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

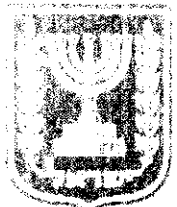


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינטה X 182025
 קואורדינטה Y 666325

1.5.2 תיאור מקום מצפון מערב רחוב יואב 18 (גוש 6206 חלקה 68), מצפון מזרח אסף 19 (גוש 6206 חלקה 57), מדרום מערב אסף 15 (גוש 6206 חלקה 55), ומדרום מזרח רחוב אסף (גוש 6206 חלקה 2033).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	אסף	17	



שכונה החרוזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק	56	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

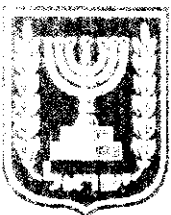
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 2 /38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית תמא/2/38 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
רג/ 340	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו ברג/340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
רג/ 340 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340 ג תחולנה על תכנית זו.	2651		14/08/1980
רג/ 340 ג / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. 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 זו. 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 זו. הוראות תכנית רג/340 ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340 ג / 3	שינוי	הוראות תכנית רג/340 ג/3 יחולו למעט המצויין במפורש בתכנית זאת	4047	55	08/10/1992
רג/ 340 ג / 3 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340 ג/3/1 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623	15/02/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 340 / ג / 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880	11/2012
רג/ מק/ 340 / ג / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	4486		01/1997
רג/ מק/ 340 / ג / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/11 תחולנה על תכנית זו.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340 / ג / 11 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/11 תחולנה על תכנית זו.	5402	2863	31/05/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5293		04/2004
רג/ מק/ 340 / ג / 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	6515	1601	17/12/2012
רג/ מק/ 340 / ג / 3 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג / 33	החלפה	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית רג/מק/33/ג/340.	5931	2935	03/2009
רג/ מק/ 340 / ג / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית רג/340/ג/38 תחולנה על תכנית זו.	6101	3573	24/06/2010



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מסמך ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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		27/05/1996
רג/מק/340/ג/8	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו ברג/מק/340/ג/8 ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996
רג/126	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו ברג/מק/126 ממשיכות לחול.	1133		19/11/1964



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברד פינציוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ברד פינציוק		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מחייב		1	22/02/2017	ברד פינציוק	15/03/2017		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	22/01/2017	ברד פינציוק	22/01/2017	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/02/2014	ברד פינציוק	13/02/2014		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ר.ג. קבוצת לב העיר אסף 17 ברמת גן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (1	98	03-5106163	03-5101366	asher@levci co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל אלקטרה קומה 21.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ר.ג. קבוצת לב העיר אסף 17 ברמת גן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (1	98	03-5106163	03-5101366	asher@levcity.co.il

(1) כתובת: מגדל אלקטרה קומה 21.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עמוס נאמן עו"ד מיופה כוח מטעם הדיירים			פתח תקוה	מונטיפיורי	20	03-9040667	03-9040668	

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			תל אביב- יפו	גוטליב	11	03-5222402	03-5222403	brad@thehed.com
	מודד	שאול חפץ	276		תל אביב- יפו	מזא"יה	1	03-6293213	03-5280101	jeffmod@vision.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית היא לשפר את היכולת לממש זכויות בנייה מאושרות על פי תכניות תקפות, תמ"א 38 כולל תיקון 3 ותכנית רג/340 על תיקוניה, במגרש ברחוב אסף 17 ברמת גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש, הקמה של שלוש קומות נוספות והרחבה של התכנית המותרת על ידי שינוי קווי הבניה המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. הקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה תוך מיצוי זכויות הבנייה לשטחים עיקריים הקיימים בחלקה, ללא שינוי מתכניות בתוקף ובתנאי הריסת המבנה הקיים.
 - ב. תוספת 3 קומות מעבר לקבוע בתכניות בתוקף, מהן 2 קומות שניתן לאשר בהקלה לפי הוראות סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה וקומה אחת כשינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק, ובסך הכל 8 קומות מעל קומת הקרקע + קומת גג בשיעור של 75%, תוספת קומות מרתפים עד גבולות המגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
 - ג. שינוי קווי הבניה בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה:
 - קו בניין קדמי לרחוב אסף: 2 מ'. קו בניין קדמי כללי - 4 מ', קו בניין קדמי כ"לל מרפסות - 2 מ'.
 - קו בניין צידי צפוני: 3.25 מ'.
 - קו בניין צידי דרומי: 3 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.25 מ'.
 - ד. תותר סגירת קומת עמודים על פי תמ"א 3/38.
 - ה. תותר בניית 2 מרתפי חנייה בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2/3, ובמקרה של שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה מרתף של יותר מ-2.2 מ'.
- במקרה של פתרון חניה במתקן חנייה אוטומטי, תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא יחשב כשינוי ניכרת בהתאם לסעיף 62א(א)9.
- ו. תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה בהתאם להוראות סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה.
 - ז. מספר יחידות הדיור המבוקש הינו 26 על-פי תכניות תקפות ועל פי סעיף 52א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.
 - ח. יותר ניוד זכויות בין הקומות על פי סעיף 62א(א)(9) בחוק התכנון והבנייה.
 - ט. הגדלת תכנית בנייה מותרת על הגג עד ל-75% מתכנית הקומה מתחתיה לפי הוראות סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
 - י. תכנית 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

0.599

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.		26	+2	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה. חישוב הזכויות ייבדק גם בשלב הרישוי בהתאם להנחיות שתהיינה תקפות באותה עת.		2,173.77		2,173.77	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר 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

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

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	599	מגורים ב
100	599	סה"כ

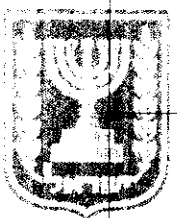
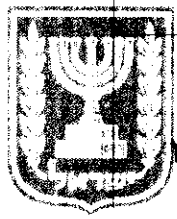
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	599.96	מגורים ד'
100	599.96	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכיוב', וכל המפורט בתוכניות הראשיות.</p> <p>ב. בקומות 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>	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>מחסן דירתי- בהתאם להוראות תכנית רג/340/15. 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.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>גבהים- 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 2. תותר הקמת מרתפים שגבהם מעל 2.2 מ'. 3. גובה מבנה לא יעלה על 37.55 ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל גובה מתקנים טכניים, ואזערכות על הגג.</p>	
הוראות בינוי	ג
<p>מרפסות- לכל דירה תותר הקמת מרפסת פתוחה מקורה על פי תקנות החוק בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע. שטח זה יהיה שטח עיקרי נוסף על השטחים המפורטים בסעיף 4.1.2 (יג) להלן ובטבלה 5.</p>	
הוראות בינוי	ד
<p>מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על מפלס הרחוב.</p>	
הוראות בינוי	ה
<p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע על פי הוראות תמ"א 38/3 תכסית קומת הקרקע באישור אדריכל העיר.</p>	
הוראות בינוי	ו
<p>מרפסת שירות- תותר הקמת יח"ד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה.</p>	
מרתפים	ז
<p>1. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/17 ותמ"א 34/ב/4. 2. במקרה שיעשה שימוש במתקן חניה אוטומטי תותר הקמת מרתף עמוק במימדים ובמספר קומות שיענו על הנדיש לצורך התקנתו. 3. בחירה בפתרון חניה- מרתפי חניה, מתקן חניה או שילוב ביניהם, יעשה לבחירת היזם בעת</p>	



4.1	מגורים ד'
	<p>הוצאת היתר הבניה, בכפוף לאישור מחלקת התנועה ברמה גן. 4. תותר הקמת מרתפים שגובהם על פי ההנחיות המפורטות בתכנית רג/מק/340/ג/2.</p>
ח	<p>גגות</p> <p>1. תותר הקמת קומת גג בשטח של עד 75% משטח הקומה שמתחתיה. 2. קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי הכללי וללא נסיגה בקווי הבניין הצידיים והאחורי, באישור אדריכל העיר.</p> <p>מתקנים על הגג- על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן תקף בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תיחשב לסטייר ניכרת מהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות לנושא רחבת כניסה ותמרון למתקן החנייה.</p> <p>1. החניה כולה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניית דיירים ברחוב. 2. תותר כניסה אחת לחניון/ מתקן תת קרקעי בתיאום עם מחלקת דרכים. 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. 4. תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי שנדרש על פי הוראות החוק והתקנות, וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומה תת קרקעית.</p>
י	<p>סביבה ונוף</p> <p>העתקת העצים הקיימים בחלקה ונטיעת עצים חדשים בתחום המגרש תעשה לפי הנחיות פקידת היערות בעיר רמת גן.</p>
יא	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב. 2. בגבול הבניין האחורי ובמרווחים הצידיים תותר הקמת גדרות, בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p>
יב	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין תחתית/ תת קרקעי</p> <p>1. קווי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט. 2. קו בניה תת קרקעי- על פי סימון בתשריט.</p>
יג	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות הראשיות). 2. בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/21/א תותר העברת שטחים בין הקומות.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר הקמת 26 יח"ד על פי סעיף 62א(א)8 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה.</p>
טו	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף רלוונטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



	4.1
מגורים ד' 2. יש לשתול צמחיה בתחום המגרש לאורך הרחובות הגובלים. יש להבטיח תכנון מקדים של שיטת הגיגון והנטיעות על גג החניון ע"מ להתאים עובי קרקע ומפלסי בניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדם	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
2	4.25	3	3.25	10 (4)	34.23 (3)	43.4	26	55 (2)	1	599	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:

שטחי מרפסות מקורות פתוחות, יהיו בנוסף לאמור בטבלה. שטח המרפסת יהיה בהתאם לחוה"ב, כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים בי בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340/ג/21 ורג/מק/340/ג/11.

(2) תכסית הבניין כוללת מרפסות ומסתורי כביסה.

(3) גובה הבניין בהתאם לגובה הבניין ברח' אסף 13.

מפלס הגג העליון לא יעלה על 30.80 מ' ממפלס הכניסה הקובעת או לחלופין גובה מעקה חגג שמעליו לא יעלה על 32.28 מ'.

(4) קומה 10 מלאה ללא נסיגה בחזית..

(5) קו בניין קדמי כללי -4 מ', קו בניין קדמי כולל מרפסות -2 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל בנייה ללא אישור מרשות הגתיקות, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ז.



6.2	ניקוז
	בתחום הכגרש יבטח 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.

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו או ישומרו באישור פקיד היערות העירוני ועפ"י הנחיותיו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים להעתקה ושימור בתחום מח' גנים ונוף.



6.4	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקוי הבניה ו/או תוספת קומות ו/או הגבהת הבנין תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתכנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.6 להלן. אישור עיצוב אדריכלי על ידי אדריכל העיר. התאמה לנספח הבינוי המנחה הכלול בתכנית. אישור תכנית הפיתוח ותשתיות לחלק, הכוללת פירוט פיזוח סביבת הבינוי והמדרכות, הרבות נטיעות, בכני"מ 1:100, על ידי מהנדס העיר/אדריכל העיר. אישור מחלקת התנועה בעיריית רמת גן לתכנון מרתפי הזניה והמתקנים הטכניים. תנאי להיתר בניה - אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ולפיתוח השטח, לנספח הבינוי ולתכנית הפיתוח לרבות: עיצוב קומת הגג, חיפוי המבנה, מיקום מתקנים, מפלס כניסה, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה לחנייה וכיו"ב. תנאי להיתר בניה - אישור הרשות הממשלתית למים ולבייב, בדבר מציאת פתרון לבניה "משמרת מים" המקובלת ומאושרת על ידי רשות המים.



6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות החוק.

6.7 הנחיות מיוחדות	
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 זו.	

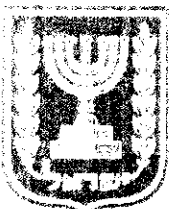


7 ביצוע התכנית	
-----------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	תכ מונה
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה.



מדינת ישראל

רשות המים

אגף תכנון

כ"ו שבט תשע"ז

22 פברואר 2017

לכבוד

ברד פינצ'וק

בדוא"ל

שלום רב,

הנדון: 506-0152199 רחוב אסף 17 רמת גן

התכנית, שבנדון התקבלה לתאום במשרדינו, בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4. מטרת התכנית, הקמת מבנה חדש בן 9 קומות בהתאם לתמ"א 38, על תיקוניה והריסת המבנה הקיים. השימושים המותרים בתכנית אינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום או מי נגר עילי. התכנית מצויה בשטח הרגיש להחדרת מי נגר עילי. סעיף 4.1.2 ז' בהוראות התכנית מאפשר בנית מרתפים. במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל אישור על פי דין. הנחיות המפורטות בסעיף 6.2- ניקוז ו6.5(7) – תנאים למתן היתרי בניה מקובלות על רשות המים. רשות המים ממליצה לאשר את התכנית.

בברכה

אורלי זיו

ממונה תכנון פיזי

הרשות הממשלתית למים וביוב

העתק:

מיכאל רונה, גרישה ברנשטיין, הרשות הממשלתית למים וביוב
אדר' ארז בן אליעזר, לשכת התכנון המחוזית תל אביב