

506948

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0169748

תכנית רג/מק/1653 - רח' אסף 15 - מימוש זכויות תמ"א 38

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן

אישור תכנית מס' 506-0169748

הועדה המקומית לתכנון ובניה

בישיבה מס' 2014035

תאריך: 7.9.14

מס' תכנית: 215

העיר: תל-אביב

המנהל המחוזי: תל-אביב

העיר: תל-אביב

סגנית ראש העיר: סגנית ראש העיר

ראש העיר: ראש העיר

מנהל תכנון ובניה: מנהל תכנון ובניה

מנהל תכנון ובניה: מנהל תכנון ובניה

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא לשפר את היכולת לממש זכויות בניה מאושרות עפ"י תכניות תקפות, תמ"א 38 על תיקוניה, רג/340 על תיקוניה, במגרש בניה ברחי אסף 15 ברמת גן ולאשר, במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש בן שמונה קומות+קומת גג חלקית מעל קומת קרקע. תוך הרחבה של התכנית המותרת וע"י שינוי קוי הבנייה המותרים.

בתכנית זו מבוקשת תוספת 3 קומות במסגרת הזכויות המותרות לצורך שיפור התכנון האדריכלי וכן שינוי בקוי הבניה. בנוסף באה תכנית זו לעגן הקלות שניתו לאשר במסגרת היתר בניה, כולל שינוי קוי בניה, ומתן אפשרות להקמת מתקני חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית רג/מק/1653 - רח' אסף -15 מימוש זכויות תמ"א 38
		מספר התכנית	506-0169748
1.2	שטח התכנית		0.599 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 182004

קואורדינטה Y 666319

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברחוב אסף 15, גוש 6206, חלקה 55, רמת גן.

ממזרח אסף 17 גוש 6206, חלקה 56,

ממערב אסף 13, גוש 6206, חלקה 54

מצפון יואב 16, גוש 6206 חלקה 67

מדרום אסף 20 גוש 6206 חלקה 40

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	אסף	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6206	מוסדר	חלק	55	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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/ 2 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/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38 / 3 ✓
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ✓
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג ✓
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג / 1 ✓
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15. הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 / ג / 15 ✓
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג / 21 ✓
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 / ג / 3 ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/1/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1/3. הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623	15/02/2007
רג/מק/340/ג/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/21/א ממשיכות לחול.	5561	4485	30/07/2006
רג/מק/340/ג/2/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/33. הוראות רג/מק/340/ג/33 אינן חלות בתחום תכנית זו.	5931	2935	16/03/2009

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2010	3573	6101	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 38 / ג / 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 38 ✓
28/05/1996		4413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 6 / ג / 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג / 6 ✓
19/11/1964		1133	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 126 ממשיכות לחול	שינוי	רג/ 126 ✓

**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	1:250		06/11/2013	גידי בר אוריין		04/02/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		31/10/2013	גידי בר אוריין		04/02/2015	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



**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
			יוסף וולף וערן הדר יזמות	רמת גן	בצלאל	3	03-6135959	03-6135961	royi@wolff. co.il

**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	royi@wolff.co.il

**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	peresa@hfn.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד אמיר פרס הינו בא כח של בעלי העניין בקרקע והוא מיופה כח לחתום בשמם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גידי בר אוריין	37469		תל אביב- יפו	בלפור	44	074-7884400	074-7884444	office@baror ian.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il

## 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
התכניות הראשיות	התכניות המפורטות בטבלה 1.6 לעיל

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

סיפור האפשרות למימוש זכויות בניה על פי תכניות תקפות ובכללן תמ"א/38 ורג/340 על תיקונין ורג/126, במגרש בניה ברח' אסף 15 ברמת גן, ולאשר במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש הקמה של קומות נוספות והרחבה של התכנית המותרת ע"י שינוי קווי הבניין המותרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקמת בניין מגורים חדש ע"פ תמ"א/38 על תיקוניה, רג/126, רג/340, תוך מיצוי זכויות הבנייה מתוקף תוכניות מאושרות ובתנאי הריסת הבניין הקיים.

ב. בניית תוספת 5 קומות, עפ"י הוראות התוכניות הנזכרות בסעיף א.

ובסה"כ 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית ו- 3 קומות מרתף, בהתאם לסעיף 62א(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 אחורי: 3 מ'.

קו בניין צידיים: 2.7 מ'.

קו בנין לקומות מרתף בתת-הקרקע 0, בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17 ובהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.

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

ה. מספר הדירות המבוקש הינו 32, על-פי תוכניות תקפות וסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965).

ו. התרת בנית 3 מרתפי חניה בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2. במקרה של שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה מרתף גדול מ- 3.5 מ', באישור מהנדס העיר. במקרה של פתרון חניה במתקן אוטומטי - תוספת קומות וגובה מרתף לצורך מימושו לא יחשבו כסטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

ז. תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות בכפוף לפתרון לתליית כביסה, ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (1965).

ח. יותר ניוד זכויות בין הקומות העליונות בבניין, על פי סעיף 62א(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.

י. הגדלת בניה מותרת על הגג ל- 80% משטח הקומה מתחתיה לפי הוראות סעיף 62א(א)9 וסעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבנייה.

יא. התכנית נערכה עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.599			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	32		32	
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על תיקוניה.					
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,190.3		2,190.3	
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מאושרות כולל רג/340 על תיקוניה, תמ"א 38 על 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
מגורים ד'	55

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	599	100
סה"כ	599	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	600	100
סה"כ	600	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף יותרו שימושי חניה, שטחי שירות, חדרים טכניים דוגמאת מחסנים וכיוב', וכל המפורט בתוכנית הראשית.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, כניסה לחניה, שטחי שירות, חדרי אופניים ועגלות, שטחים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכנית הראשית.</p> <p>ג. בקומות ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות, מתקנים טכניים, מחסנים דירתיים, שימושים נלווים למגורים וכל המפורט בתוכנית הראשית.</p> <p>ד. בגג העליון יותר שימוש למערכות ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתפים, מתוכן תוספת 5 קומות עפ"י הוראות התוכנית: תמ"א 38 על תיקוניה, רג/126 ורג/340.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 32.28 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. גובה הבניין האבסולוטי במבנה ברחוב אסף 15 לא יעלה על הגובה האבסולוטי של המבנה ברחוב אסף 13.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי מחסנים</b></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 בשטח גדול מ 6 מ"ר. יתרת השטח מעבר ל- 6 מ"ר, תהיה שטח עיקרי ותבוא על חשבון השטח העיקרי המותר.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע עפ"י הוראות תמ"א 3/38.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת יחיד ללא מרפסת שירות בכפוף להצגת פתרון לתליית כביסה.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר תכסית תת קרקעית מקסימלית בהתאמה להוראות רג/מק/340/ג/17 ותמ"א 34.</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 מס' קומות המרתף ומימדיהן יהיו בהתאם לנדרש לצורך המתקנים. שינוי במס' קומות המרתף ו/או מימדיהן לצורך התאמתן למתקני חניה, לא יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר הקמת קומת גג חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי והאחורי וללא נסיגה בקווי הבניין הצדיים.</p>

4.1	מגורים ד'
	2. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה כולה תהיה תת קרקעית.                  2. תותר כניסה אחת לחניון/ מתקן תת קרקעי בתיאום עם מח' 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.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב חזיתות הבניין יעשה תוך שימוש בחומרים עמידים כגון טיח וחיפויים קשיחים כגון: אבן, לוחות בטון אדריכלי, עץ, זכוכית, פח וכיו"ב. לאישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ט	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בגינות שבגבולות המגרש הקדמיים יובטח מילוי אדמה ומצע גידול שיאפשר רצועת גינון, נטיעת שיחים ועצים.</p>
י	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס הרחוב, באישור אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בנייה.                  2. בגבולות המגרש הצידיים ובמרווחים הצידיים תותר הקמת גדרות בגובה של עד 1.5 מ'.                  3. לא תותר הקמת גדרות בחזית הפונה לרחוב.</p>
יא	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובתשריט.                  2. קוי הבניה כוללים מרפסות.</p>
יב	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 (בהתאם לתכניות הראשיות).</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תותר הקמת 32 יח"ד על פי סעיף 62 א(א)(8) בחוק התכנון והבניה תשכ"ה.</p>
יד	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1. יש לשתול צמחיה בתחום המגרש לאורך הרחובות הגובלים. יש להבטיח תכנון מוקדם של שיטות הגינון והנטיעות על גג החניון, על מנת להבטיח עובי קרקע ומפלסי בנייה.                  2. 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.</p>

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

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)	יעוד	
	צידו- ימני	צידו- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי
2.7	2.7	3	10 (5)	56.7	32	62.18 (4)	(3)	(2)				(1)	599	מגורים די'

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

מגורים ד'	יעוד	קו בנין (מטר)	
		קדמי	אחורי
		2	3

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) השטח אינו כולל שטח עיקרי שניתן להוסיף עבור גוזזטראות מכוח התקנות..
- (2) על פי רג/340 על תיקוניה ליעוד מגורים ב' בתוספת זכויות לפי תמ"א 38 על תיקוניה, רג/126, רג/15/340, רג/21/340 ורג/מק/340/ג/11.
- (3) לפי תכניות מאושרות.
- (4) כולל מרפסות ומסתורי כביסה.
- (5) קומת קרקע+8 קומות, קומת גג חלקית- קומה 10..

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 עתיקות</b>	<b>6.1</b>
בשטח העתיקות לא תותר כל בנייה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.	
<b>6.2 ניהול מי נגר</b>	<b>6.2</b>
<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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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>3. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>4. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>5. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>6. יעשה במידת האפשר שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	
<b>6.3 סטיה ניכרת</b>	<b>6.3</b>
כל שינוי בקוי הבניה, תוספת קומות ותוספת יחידות דיור בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.4</b>
<p>1. הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה ולפיתוח השטח, לנספח הבינוי ולתכנית הפיתוח, לרבות: עיצוב קומת הגג, חיפוי המבנה, מיקום מתקנים, מפלס כניסה, גבהי גדרות, עיצוב הכניסה לחניה וכיו"ב.</p> <p>3. במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שירות לצורך עמידה בתקן החניה לא תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התנועה, לרבות לנושא רחבת כניסה ותמרון למתקן החניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה - אישור הרשות הממשלתית למים ולביוב, בדבר מציאת פתרון לבנייה "משמרת מים" המקובלת ומאושרת על ידי "רשות המים".</p>	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
היתר בניה שיוצא מתוקף תכנית זו יזכה לכל ההקלות וההטבות הכלכליות הניתנות מתוקף התכניות הראשיות כולל תמ"א 38 על תיקוניה, ו/או מתוקף פטורים במידה וינתנו במסגרת	



<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>פינוי בינוי.</p>	
<p><b>6.6 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.6</p>
<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 זו.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>התכנית תמומש בתוך 7 שנים מיום אישורה</p>	

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194		התאגדות וולף וערן הדר יזמות שנתלות מספר: 4-024719-54	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: יוסף וולף וערן הדר יזמות 540247194		יוסף וולף וערן הדר יזמות שנתלות מספר: 4-024719-54	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
אמיר פרס שם ומספר תאגיד:	אחר	5/2/15 חתימה: אמיר פרס עו"ד מ.ד. 38488	
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
גידי בר אוריין שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	5/2/15 חתימה:	

בר  
אוריין  
מ.ד. 44 9977  
55212 א"ת  
8 4 4 0 8  
- 4 - 7 8

