

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

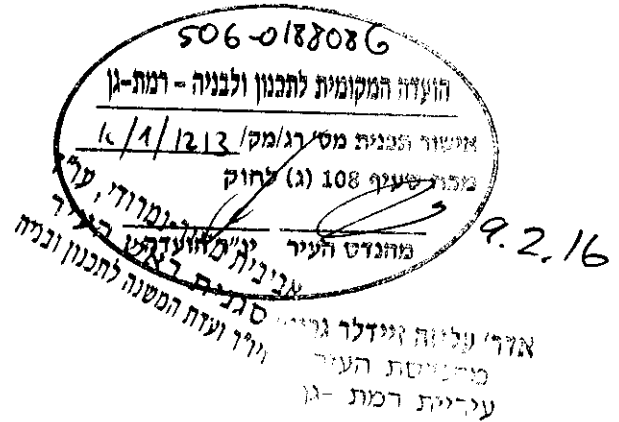
הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0188086

רג/מק/1213/1 א - מגדל פסגות גן - תוספת יחידות דיור

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

אישורים



דברי הסבר לתכנית

פרויקט "פסגות גן" ממוקם בצומת הרחובות הרצל - קריניצי ברמת גן, תכנית רג/1213/1 מאפשרת הקמת עד 108 יח"ד לפי תכנית רג/1213/1 במגדל מגורים בגובה של עד 28 קומות וקומת גג; גובה אבסולוטי עד 158.5 מ' מעל פני הים; בצמוד למבנה לשימור (בית מועצת הפועלים). בנוסף אושרו 2 דירות מדרון מכוח תכנית רג/340/110 יח"ד.

מגדל המגורים נמצא בשלבי בניה.

לצורך ניצול מיטבי של הזכויות הקיימות ונפח הבניה, הוחלט להגדיל את מספר יחידות הדיור המאושרות ולהוסיף הוראה המאפשרת חלוקת הקומה הטכנית על הגג ל-2 מפלסים, להגביה מ-6 מ' ל-7 מ' (ללא תוספת גובה לכל המבנה) כמענה לדרישות טכנולוגיות.

הגובה האבסולוטי הינו ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

במסגרת התכנית נוספים מקומות חניה ליחידות החדשות.

התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד ליחיד המאושרות, ללא תוספת שטחים ו/או תוספת גובה כך שבסה"כ תותר הקמת 115 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/מק/1213/1 א - מגדל פסגות גן - תוספת יחידות דיור

מספר התכנית 506-0188086

1.2 שטח התכנית 4.359 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 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

182970 קואורדינאטה X

665360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות קריניצי והרצל ברמת גן - תחום ע"י הרצל מצפון וקריניצי ממזרח

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
	13	הרצל	רמת גן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	מוסדר	חלק	15	

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

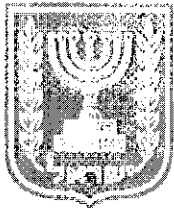
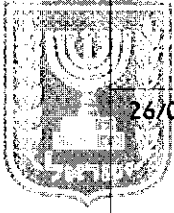
לא רלוונטי

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
26/01/2012	2296	6368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1213 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1213 /1
27/12/1979		2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340



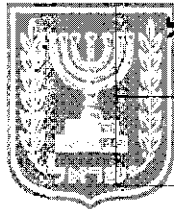
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה צור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/04/2014	משה צור	09/04/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/08/2015	משה צור	09/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/08/2015	משה צור	12/08/2015		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

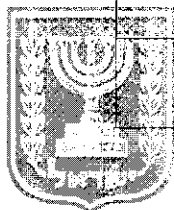


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פסגות גן בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	32	03-6092498	03-6092483	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פסגות גן בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	32	03-6092498	03-6092483	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פסגות גן בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	32	03-6092498	03-6092483	

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	office@mz- a.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יצחק אברבוך	461	חברת אברבוך י.ת. בע"מ	תל אביב- יפו	דיזנגוף	190	03-5235891	03-5226791	averiz@zaha v.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh co.il



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.

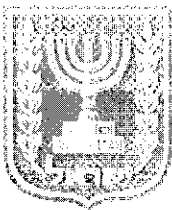
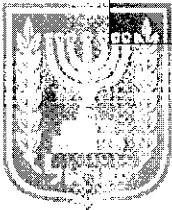
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. התכנית מוסיפה יחידות דיור לסה"כ 115 ללא תוספת שטחים וללא תוספת גובה למגדל, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
2. התכנית קובעת הוראה לחלוקת הקומה הטכנית ל- 2 מפלסים והגבהת הקומה הטכנית.
3. התכנית מוסיפה מקומות חניה.

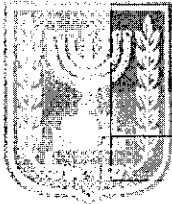
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מוסיפה 5 יח"ד ל-110 המאושרות.
2. התכנית קובעת הוראה לחלוקת הקומה הטכנית ל- 2 מפלסים והגבהת הקומה הטכנית.
3. הוספת מקומות חניה מעבר למספר מקומות החניה שאושר בתכנית רג/1213/1.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.359
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	115		+5	110	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	11,400			11,400	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
דרך מאושרת	800
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ד'	100
שטח פרטי פתוח	680

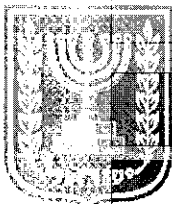


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	680
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	680
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'	100

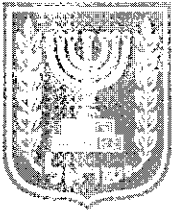
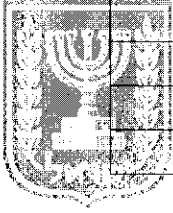
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	929	21.31
מבנים ומוסדות ציבור	308	7.07
מגורים ד'	2,894	66.39
שטח פרטי פתוח	228	5.23
סה"כ	4,359	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	953.69	21.57
מבנים ומוסדות ציבור	307.11	6.94
מגורים ד'	2,936.02	66.39
שטח פרטי פתוח	225.3	5.09
סה"כ	4,422.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד מגורים ד' בתכנית רג/ 1213 /1.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם להוראות רג/ 1213 /1 לייעוד מגורים ד' למעט סעיף 4.1.2 ב 7 אשר יוחלף כדלקמן: גובה קומת הגג לא יעלה על 7 מ' ויותרו בה שימושים למתקנים טכניים בלבד. תותר חלוקת קומת הגג ל- 2 מפלסים כמענה לדרישות טכנולוגיות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית רג/ 1213 /1.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם להוראות רג/ 1213 /1 לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד שטח פרטי פתוח בתכנית רג/ 1213 /1.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם להוראות רג/ 1213 /1 לייעוד שטח פרטי פתוח.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת בתכנית רג/ 1213 /1.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם להוראות רג/ 1213 /1 לייעוד דרך מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מספר קומות	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
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 1300	(1) 7	(3) 28	120	(2) 37	115	30	1233	(1) 38500	(1) 18000	(1) 7800	11400	2894	100	מגורים ד'
												228	680	שטח פרטי פתוח
		(7)							(6)		(5) 840	308	200	מבנים ומוסדות ציבור

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

זערונו לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הנתון כולל גם את תא השטח 680.

(2) יח"ד לדונם נטו.

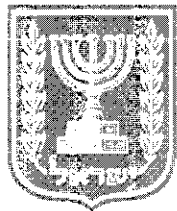
(3) מעל ק"ק + קומת גג.

(4) עבור הדירות החדשות התווסף שטח לגזוזטראות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(5) סך השטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ערך משוער על פי תיק תיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר.

(6) כלל השטחים מתחת לכניסה הקובעת - על פי תיק התיעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר.

(7) על פי הקיים.



6. הוראות נוספות

6.1 דרכים תנועה ו/או חניה

על פי סעיף 6.1 בתכנית רג/1213/1 למעט:

1. מסי החניית יהיה עד 189 עבור דיירי הבניין ועוד לפחות 76 חניות עבור אורחים וחניות ציבוריות.
2. תוספת חניות בתנאי שמספר מקומות החניה לא יעלה על דרישת התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

נספח הבינוי הנו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: עקרונות בינוי, קווי הבניין המזעריים וגובה הבניינים המרבי.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.4 סטיה ניכרת

תוספת דירות מעל 115 יח"ד המוצעות בתכנית תהיה סטייה ניכרת לתכנית. מסי יח"ד זה סופי ולא ניתן להוסיף עליו מכוח תכניות קודמות.

7. ביצוע התכנית

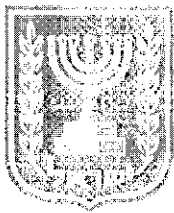
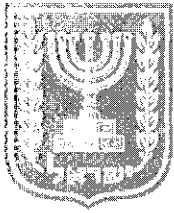
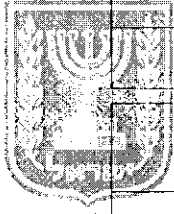
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בהתאם למפורט בתכנית רג/1213/1.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פסגות גן בע"מ 513558569		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פסגות גן בע"מ 513558569		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פסגות גן בע"מ 513558569 בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה צור עורך ראשי 512268988		



משרד תכנון ומתקן



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 506-0188086 שם התוכנית: מגדל פסגות גן - תוספת קומות ויחידות דיור

עורך התוכנית: אדר' משה צור תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		על פי תיק התייעוד שיאושר על ידי מהנדס העיר
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					עיקרי	עיקרי עובר מרפסות	שרות	עיקרי						
																שרות			עיקרי		
מגורים ד'	100	2,894	11,400	1,300	7,800	18,000	38,500	1233%	108	34	120 מעל מפלס הכניסה	7	28 מעל ק"ק + קומת גג	כמסומן בתשריט							
שפ"פ	680	228																			
מבנים ומוסדות ציבור	200	308	840-כ										על פי הקיים	על פי הקיים							

