

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0511766

רג/1755 - הפודים 30 - פינוי בינוי



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

להפקיד את התכנית

01/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית ברחוב הפודים 30 רמת גן.  
התכנית מציעה פינוי והריסה של 37 יחידות דיור קיימות ב 2 בנינים ובניה של 111 יחידות דיור במקומן ושני גני ילדים ציבוריים בקומות הקרקע.  
התכנית מציעה הפקעה נוספת מעבר להפקעה המקורית של 3 מטרים לטובת הרחבת זכות הדרך ברחוב הפודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1755 - הפודים -30 פינני בינוי

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0511766

1.2 שטח התכנית 1.561 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 |
| קואורדינאטה X    | 183182 |
| קואורדינאטה Y    | 666628 |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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 | הפודים | 30       |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6204     | מוסדר   | חלק           |                     | 61                |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/02/2016 | 3656                    | 7209               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0197871 ממשיכות לחול. לתכנית לא יתווספו זכויות מתכנית זו. | שינוי   | 506-0197871       |
| 27/12/1979 | 659                     | 2591               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול. לתכנית לא יתווספו זכויות מתכנית זו.     | שינוי   | רג/ 340           |
| 14/08/1980 |                         | 2651               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג ממשיכות לחול. לתכנית לא יתווספו זכויות מתכנית זו.   | 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. לתכנית לא יתווספו זכויות מתכנית זו. | 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 לא תחולנה על תכנית זו.                    | החלפה   | רג/ 340 ג / 15    |
| 12/01/2006 | 1214                    | 5480               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 21. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 21 לא תחולנה על תכנית זו.                    | החלפה   | רג/ 340 ג / 21    |

| 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/16    | שינוי   | הוראות התכנית רג/מק/340/ג/16 לא יחולו על תכנית זו.  | 5305               |                         | 16/06/2004 |
| רג/מק/340/ג/16/1  | שינוי   | הוראות התכנית רג/מק/340/ג/16/1 לא יחולו על תכנית זו.  | 5417               | 3466                    | 17/07/2005 |
| 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/ב  | החלפה   | 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/2/3   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/2/3 תחולנה על תכנית זו.   | 5837               | 4254                    | 05/08/2008 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך           | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                       |             | רן בלנדר     |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע        |             | רן בלנדר     |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  |                       | 03/12/2018  | עמית טל      | 11/12/2017  | 16                  | 1: 1     | מנחה  | בדיקת הצללה          |
| לא                  |                       | 13/11/2018  | רן בלנדר     | 12/11/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                       | 09/09/2018  | נתנאל בלוקא  | 25/02/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | פיתוח סביבתי         |
| לא                  |                       | 03/12/2018  | אהרון מנירום | 21/01/2018  |                     | 1: 1     | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                       | 03/12/2018  | לב ללצ'וק    | 26/11/2018  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | נספח מילולי מים וביוב | 03/12/2018  | ולי אנטוני   | 05/03/2018  | 7                   | 1: 1     | רקע   | תשתיות               |
| לא                  | נספח תשתיות- תשריט    | 03/12/2018  | ולי אנטוני   | 05/03/2018  |                     | 1: 250   | רקע   | תשתיות               |
| לא                  |                       | 05/03/2018  | רן בלנדר     | 21/01/2018  |                     | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר            |

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/<br>תואר           | סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|--------------------------|-------------|------------------------|---------------|----------|-----------------|------|-----|------------|-----|-------------------|
| עו"ד-בא<br>כח<br>הדיירים | מייצג בא כח | מייצג בא כח, אדם שפרוך | 33735         |          | תל אביב-<br>יפו | (1)  |     | 03-6087827 |     | liadk@arnon.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, בנין עגול, קומה 47.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|------|----|---------------|-------------------------|--------|------|-----|------------|-----|---------------------|
| פרטי |    |               | אביב בהפודים<br>30 בע"מ | רמת גן | (1)  | 7   | 03-7533280 |     | gili@avivcomp.co.il |

(1) כתובת: מגדל משה אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור                 | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|-----|-----------------------|-----------|---------------|----------|-----------------|------|-----|------------|-----|-------------------|
| אחר | עו"ד-בא כח<br>הדיירים | אדם שפרוך | 33735         |          | תל אביב-<br>יפו | (1)  |     | 03-6087827 |     | liadk@arnon.co.il |

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1, בנין עגול, קומה 47.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון     | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------------------|-----------------|------------------|-----|-----------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | רן בלנדר |               | רן בלנדר<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | תל אביב -<br>יפו |     | 034519555 |     | ran@blander.co.il |





| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב            | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| מהנדסת         | יועץ תשתיות | ולי אנטוני   | 91023         | א.ח. תכנון<br>ויועץ הנדסת<br>מים בע"מ | בני ברק         | כנרת           | 5   | 03-5706582 |            | vally@ah-<br>eng.co.il    |
| יועץ פיתוח     | יועץ        | נתנאל בלוקא  | 37898         | בלוקא<br>אדריכלות נוף                 | כפר סבא         | ויצמן          | 125 | 09-7668884 |            | nati@baluka.<br>co.il     |
|                | מודד        | קובי זייד    | 596           | זייד אורניב                           | חיפה            | דרך<br>העצמאות | 9   | 04-8577444 |            | kobizaid@ge<br>omap.co.il |
|                | יועץ סביבתי | עמית טל      |               | אמפיביו בע"מ                          | רמת גן          | (1)            |     | 03-7369972 | 03-7252774 | amit@amphi<br>bio.co.il   |
| יועץ תנועה     | יועץ        | לב ללציוק    | 73562         | לב ללציוק                             | פתח תקוה        | בן יהודה       | 1   |            |            | lelthuk@gma<br>il.com     |
|                | אגרונום     | אהרון מנירום |               | חברת לב גנים<br>וגננים בע"מ           | תל אביב-<br>יפו | חיות פרץ       | 2   | 03-5287951 |            | aronmenirom<br>@gmail.com |

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל, רמת אפעל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

| מונח                | הגדרת מונח   |
|---------------------|--|
| "מפלס כניסה"        | מפלס ה 0.00 כפי שמופיע בנספח הבינוי- מפלס הכניסה הקובע בקומת הקרקע התחתונה מרחוב הפודים.   |
| "קומת כניסה עליונה" | קומה בתחום תא שטח 101 הנובעת מהפרשי גובה טופוגרפיים בין קצה המגרש הצפוני לדרומי. הכוונה לקומה הפונה אל השצ"פ מדרום.                    |
| "קומת כניסה תחתונה" | קומה בתחום תא השטח מס' 101, הנובעת מהפרשי גובה טופוגרפיים בין קצה המגרש הצפוני לדרומי. הכוונה לקומה במפלס הכניסה הפונה אל רחוב הפודים. |

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**

התחדשות עירונית ברחוב הפודים 30, שכונת נחלת גנים, רמת גן. פינוי של 37 יחידות קיימות ובינוי ל 111 יחידות חדשות.

הקמת מגדל מגורים בן 21 קומות במופע הפונה לרחוב הפודים ו 19 קומות במופע הפונה למעבר הציבורי, וסה"כ 20 קומות מעל קומת הקרקע גבוהה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. פינוי והריסה של שני בנינים קיימים בני 3 קומות הכוללים 37 יח"ד והקמת מגדל מגורים בן 21 קומות הכולל 111 יח"ד

2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' ולדרך.

3. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין וגובה למגורים.

4. קביעת זכויות בניה לשטחי הציבור

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

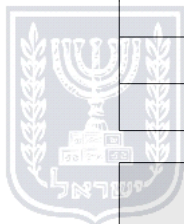
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| דרך מוצעת | 102     |
| מגורים ד' | 101     |

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 102            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים די | 101            |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים די | 101            |
| להריסה              | דרך מוצעת | 102            |
| להריסה              | מגורים די | 101            |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע    |                 |              |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד        | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת   | 85.64           | 5.49         |
| מגורים די   | 1,474.01        | 94.51        |
| <b>סה"כ</b> | <b>1,559.66</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בקומת קרקע: יותרו שימושים לשטח ציבורי, לובי, דירות גן, שטחים לרווחת הדיירים, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, חדר אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי, חניה מקורה כחלק מהחניון.</p> <p>2. בקומות הביניים הקבורות, בין הכניסה התחתונה לעליונה, יותר שטח ציבורי נוסף. בשטח החפור, יותר שטחים טכניים, שטחי שירות, מחסנים, שטחים טכניים ומאגרי מים. כמו כן יותר חדרי עגלות, אופניים וכן שטח לרווחת הדיירים.</p> <p>3. בקומות יותר שימושי מגורים ומתקנים טכניים.</p> <p>4. בקומות המרתף יותר שימושי חניה, שטחי שירות, מחסנים, שטחים טכניים ומאגרי מים.</p> <p>5. לא תותר קומת גג למתקנים טכניים, יותרו מתקנים טכניים על הגג כולל הסתרות.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. במפלס קומת כניסה תחתונה ומפלס הגלריה ימוקמו השטחים לצרכי ציבור למטרות קהילה, חינוך ורווחה. ככל שייקבעו שימושים לגני ילדים יתווספו להם שטחי חצר כנדרש לפי הנחיות משרד החינוך ומחלקת החינוך בעיריית רמת גן.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה בן 19 ק' מעל ק"ק גבוהה+קומת דירות גג+גג טכני. תחויב נסיגה של 7 מ' מ-2 הקומות העליונות כלפי רחוב הפודים כך שיפנו לחזית 18 קומות מלאות מעל קומת קרקע גבוהה בלבד.</p> <p>3. תותר קומת קרקע גבוהה עד 7 מ' ברוטו. לאור הפרשי הטופוגרפיה יותאמו גבהי הקומות לדרישות הנגישות במפלס הכניסה העליונה ובמפלס הכניסה התחתונה. גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.2 ברוטו.</p> <p>4. לאורך חזיתות שטחי הציבור מעל החצר יבוצע קירוי בעומק מינימאלי של 2 מ' לצורך הגנה מפני נפילת חפצים. תותר הבלטת הקירוי עד לגבול המגרש. הקירוי המתוכנן מעל החצרות ישמש גם כמיגון אקוסטי כלפי הדירות בקומה מעל וכלפי הדירות באותה הקומה.</p> <p>5. 20% מיחידות הדיור תהינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 75 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>6. יותר שימוש בזכויות לשטח שירות תת קרקעיים באזורים הקבורים שבין מפלס הכניסה התחתונה למפלס הכניסה העליונה.</p> <p>7. יותר שימוש בזכויות בנייה לשטח משותף לטובת הדיירים גם באזורים הקבורים שבין מפלס הכניסה התחתונה למפלס הכניסה העליונה.</p> <p>8. תותר בניית מרפסות מוקפות ב 3 קירות בגובה מלא ובתנאי שאחד הקירות יהיה מחיצה בבניה קלה.</p> <p>9. יותרו מרתפים עד גבול מגרש, תידרש נסיגה בגבול הדרומי, כפי שהוגדרה בנספח האגרונום, ובלבד שתיוותר תכנית פנויה מבנייה תת קרקעית ועילית של לפחות 15% משטח התכנית.</p> |
| ב     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה מבנה הוא 80.00 מ' מגובה הכניסה הקובעת (108.30 מעל פני הים), לא כולל מתקנים טכניים.</p>   |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת 4 קומות תת קרקעיות לחניה עד לגבולות המגרש בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2.א.9.</p>  |

|  |            |
|--|------------|
| <b>מגורים ד'</b>   | <b>4.1</b> |
| <p>לעיל.</p> <p>2. גובה מרתף עליון יהיה בחלקו עד 5 מ'.</p> <p>3. גובה קומות מרתף שמתחת לקומות מרתף העליונה יהיה עד 3.5 מ' ובכפוף להוראות רג/מק/340/ג/2/3. תותר הגבהת קומות המרתף לצורך הצבת מתקני חניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> |            |
| <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. בקומות הגג תותר בניה בקו בניין צידי, ללא נסיגה.</p> <p>2. בקומות 20-21 תידרש נסיגה של לפחות 7 מ' מקצה הצפוני של בניין לכיוון רחוב הפודים.</p>  | ד          |
| <b>דרך מוצעת</b>   | <b>4.2</b> |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>רצועה ברוחב 3 מ' תופקע להרחבת רחוב הפודים ותהיה מיועדת להרחבת זכות הדרך על פי חתך העירוני של מסמך המדיניות.</p>   | 4.2.1      |
| <b>הוראות</b>  | 4.2.2      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר      | מ"ר | קו בנין (מטר) |       |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר)    |          |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח             | שימוש     | יעוד |
|----------|-----|---------------|-------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|--------------------|----------|-------------------|-------|-----------------|---------------------|-----------|------|
|          |     | קדמי          | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |           | מתחת לכניסה הקובעת |          | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |                     |           |      |
|          |     |               |       |            |           |                    |                   |                                    |           | שרות               | עיקרי    | שרות              | עיקרי |                 |                     |           |      |
| (1) 80   |     |               |       |            |           |                    |                   |                                    |           |                    |          | 120               | 320   | 101             | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |      |
| (6) 1554 | 3   | (5) 2.5       | 4.5   | 4.5        | 5         | (4) 21             | 80                | 111                                | 5800      |                    | (3) 4500 | (2) 9324          | 1474  | 101             | מגורים ד'           | 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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד למרפסת הגן העליון בלבד.
- (2) לפי 84 מ"ר בממוצע ליח"ד
- (3) 250+ מ"ר עיקרי כשטחים משותפים לטובת הדיירים, אשר ירשמו על שם כל בעלי הדירות בבניין. לא ניתן יהיה להעביר זכויות לשטחים משותפים לטובת הגדלת יחידות הדירור.
- (4) כולל שטח לממ"דים לפי 12.5 מ"ר לממ"ד לכל יח"ד (סה"כ 1356 מ"ר).
- (5) קרקע+19 דירות גג, לא כולל גג טכני.
- (6) לכיוון השצ"פ.
- (7) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד ולא יפחת מ 10 מ"ר ליח"ד.
- תותר בניית מרפסות מוקפות ב 3 קירות בגובה מלא ובתנאי שאחד הקירות יהיה מחיצה בבניה קלה. מרפסת כזו לא תחשב כשטח עיקרי שאינו מיועד למרפסות..




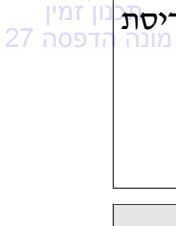


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 27</p>   | <p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו דירות גן בכפוף להנחיות המרחביות העדכניות.<br/>                 2. ניתן יהיה לנצל שטח שירות תת קרקעי לטובת אחסנה לדיירים באזורים הקבורים שבין קומת הכניסה התחתונה לקומת הכניסה העליונה. ניתן לנצל עד 250 מ"ר מתוך השטחים העיקריים כשטח משותף לדיירים בקומות התחתונות, שיירשם על שם כל בעלי הדירות בבניין.<br/>                 3. ככל שהתכנית תכלול גני ילדים ידרשו חצרות צמודות. מידות הגנים ושטחיהם וכן שטחי החצרות ומיקום השימושים, יהיו לפי הנחיות משרד החינוך ובתיאום עם אגף חינוך עיריית רמת גן. בכל גני הילדים יש לוודא ביצוע כל העבודות על פי המסמך "מפרט לביצוע כיתות גני הילדים" כפי שהוכן ע"י מחלקת הלוגיסטיקה של אגף חינוך ברמת גן מיום 31/10/2016 וכן מסמך "דרישות לגן ילדים חדש" מיום 8/10/2015. בכל גן תתוכנן דלת מילוט אל החצר וכן דלת מילוט אל לובי הבניין.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 27</p>  | <p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה או על פי הנחיות מרחביות לעניין בניה ירוקה שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.<br/>                 ב. כתנאי למתן היתר בניה, יש להכין סקר היסטורי לבדיקת גזי קרקע שייבדק במשרד להגנת הסביבה. יש לבצע קידוח קרקע ואיטום ע"פ הנדרש.<br/>                 ג. כתנאי למתן היתר בניה, יש להכין דו"ח אקוסטי סביבתי שיכלול: השפעת גן הילדים, מסחר בקרקע, רעש ממתקנים בבניין ורעש תחבורה שיוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה.<br/>                 ד. כתנאי למתן היתר בניה, יש להכין דו"ח חיזוי קרינה שיוגש לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה. אין למקם אלמנטים פולטי קרינה בסמוך לכיתות הגן ו/או בסמוך לחצרות הגנים (לרבות לוחות חשמל).<br/>                 ה. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש לסמן אסבסט, אם קיים, במבנה להריסה.<br/>                 ו. כתנאי למתן היתר בניה, יש לסמן פתחי יציאת אוויר מחניון ומיקום מפוחים. יש לוודא, כי פתחי האוורור של החניונים לא יופנו אל חצרות גני הילדים<br/>                 ז. סקר קרקע, המצורף לתכנית זו, יושלם לאחר מתן ההיתר, לאחר ההריסה ובטרם התחלת עבודות החפירה וזאת על פי הנחיות חו"ד המשרד להגנת הסביבה.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 27</p> | <p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>יובטח בשטח המגרש תכסית פנויה מבנייה תת-קרקעית ועילית של לפחות 15% משטח התכנית לצורך חלחול מי נגר לתת-הקרקע.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 27</p> | <p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>התיחסות לעצים על פי מסמך חו"ד פקידת היערות מתאריך 4/1/18.<br/>                 כולל קביעת סטטוס העצים, מידת שימור העצים ורדיוס ההתרחקות מהם.<br/>                 כל העצים בגבול השצ"פ הנם לשימור. ניתן לבנות ולחפור עד קו הקירות הקיימים, טרום הריסת המבנה הישן.<br/>                 חישוב ערך חליפי יערך במועד בדיקת היתר הבניה. תינתן ערבות לשימור עצי הרחוב, אשר תחושב במועד הוצאת היתר הבניה.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
|  | <p><b>6.5 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים לצרכי ציבור והדרך יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |

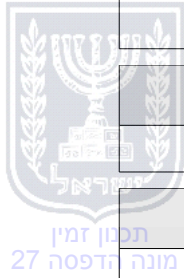


|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>  | <p align="center"><b>6.6</b></p>  |
| <p>1. תקן חניה יהיה 1:1 ויהיה תקן מקסימלי.<br/>                 2. ניתן יהיה להשתמש במכפילי חניה לטובת עמידה בתקן. לא יותרו מתקני חנייה עיליים.<br/>                 3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, ויהיה תקן מינימלי.<br/>                 4. תוספת מרתפי חניה ו/או שטחי שרות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה לא יחשבו כסטייה ניכרת.<br/>                 5. המיקום העקרוני של הכניסה והיציאה של כלי הרכב למתחם וממנו יהיה מרחוב הפודים כמסומן בנספח התנועה.<br/>                 6. יותר ניצול החלק הדרומי של המגרש, לחניה במפלס הקרקע, בגלל הפרשי הטופוגרפיה.<br/>                 7. החניה תוסדר בתחומי המגרש.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>מרתפים</b></p>   | <p align="center"><b>6.7</b></p>  |
| <p>עומק אדמה גנני מתחת לחצרות המיועדות לגני ילדים לא יפחת מ 1.5 מ'.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p>  |
| <p>א. אישור נספח עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית. נספח עיצוב אדריכלי יכלול סימון נטיעות עצים בחזית המבנה לאורך המדרכה.<br/>                 ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף חינוך להצגת תכנון גני הילדים, ככל שייקבע שימוש זה לעת היתר הבנייה.<br/>                 ג. הוצאת היתר בניה לצורך מימוש זכויות בהתאם לתכנית זו לא תחויב בפרסומים נוספים.<br/>                 ד. תנאי להיתר בניה אישור תצ"ר, תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
| <p>תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד רמת גן ובאישור התאגיד, מהנדס העירייה ומשרד הבריאות.<br/>                 ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצא מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.<br/>                 ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.<br/>                 ד. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית.<br/>                 ו. רום מגרשים ייקבע בתכנון מפורט בהתאם לפתרון הביוב המוצע בנספח הביוב.<br/>                 ז. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות של תאגיד המים.<br/>                 ח. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.<br/>                 ט. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן לטיפול קדם, בהתאם לצורך, על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> |                                   |
| <p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>  | <p align="center"><b>6.10</b></p> |
| <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני שטח ומעלה הינו תיאום רשות</p>   |                                   |





|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.10</b> | <b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>   |
|             | <p>התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר ומעלה מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> |
| <b>6.11</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.  |
| <b>6.12</b> | <b>סטיה ניכרת</b>  |
|             | צירוף שטח המרפסות אל תוך שטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.  |



|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b> |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>   |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|            |  |
|------------|--|
| <b>7.3</b> | <p>מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.</p> <p>התכלות התכנית :</p> <p>תוקף התכנית הוא ל-7 שנים מיום אישורה כדין. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקפה של התכנית ב-7 שנים נוספות ובלבד שהחלטתה להאריך תהיה בתוך תקופה זו. במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זו בתוך התקופה הנ"ל התכנית תתכלה וזכויות הבנייה מכוחה יבוטלו.</p> |
|------------|--|

