



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 506-0316000

רג/1725 - רחובות הנהר 13 - יואב 1.

גרסה מס' 4

תאריך 27.1.19

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**מופקדת**



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' רג/ 1725 תכנית מוקדמת

מס' 506-0316000

חלוקת הנכס - אלג'א

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה

יום 2017007 מיום 15/05/17

2017002 מיום 14/05/17

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית

בשיבתה מס' 866 מיום 8/10/18

בשיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

בשיבתה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

ק"ר 24.1.19

י"ר הועדה 24.1.19

תאריך

מהנדס העיר 22.1.19

תאריך

27.1.19

מ"מ בואז'א

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' 506-0316000

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.10.2017 להפקיד את התכנית

14.2.19

י"ר הועדה המחוזית

ונאריך

אדם קניגסברגר

יו"ר הועדה

אישור לתכנון ובניה

אד"ר עליזה זינדלר גרנות

מהנדסת העיר

עיריית רמת-גן



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

## דברי הסבר לתכנית

- בהתאם לתכנית רג/340/ג/30 יש צורך בעריכת תב"ע לצורך איחוד חלקות לחלקה אחת.  
- התכנית מציעה איחוד חלקות 80, 81 בגוש 6206 (748 מ"ר, 806 מ"ר) וחלוקה לשלושה מגרשים, אחד למגורים בשטח של 1164.0 מ"ר, שני בייעוד דרך בשטח של 160 מ"ר ושלישי בייעוד שצ"פ בשטח של 230 מ"ר.  
לצורך הסדרת מצב משפטי קיים שבו מבנה אחד על שתי חלקות, הפרשה לדרך ולשצ"פ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רג/1725- רחובות הנהר 13- יואב 1.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

506-0316000

1.2 שטח התכנית

1.554 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 181875

קואורדינטה Y 666325

1.5.2 תיאור מקום

רחובות הנהר 13 / יואב 1  
מדרום רחוב יואב - שצ"פ - גן ילין.  
ממערב- רחוב רחובות הנהר.  
מצפון חלקות 82, 142, 141 בגוש 6206.  
ממזרח צומת הרחובות יואב ואיתמר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



| ישוב   | רחוב        | מספר בית | כניסה |
|--------|-------------|----------|-------|
| רמת גן | יואב        | 1        |       |
| רמת גן | רחובות הנהר | 13       |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6206     | מוסדר   | חלק           | 80-81               |                   |

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 פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704         | 3916                    | 16/08/2007 |
| תמא/ 38           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.                 | 5397         | 2640                    | 18/05/2005 |
| תמא/ 38 / 1 / א   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 1. א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.  | 5704         | 3916                    | 16/08/2007 |
| תמא/ 38 / 2       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 2. הוראות תכנית תמא/ 38 / 2 תחולנה על תכנית זו.         | 6069         | 2217                    | 10/03/2010 |
| תמא/ 38 / 3       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.         | 4473         | 1114                    | 02/01/1997 |
| תמא/ 38 / 3 / א   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א תחולנה על תכנית זו. | 7400         | 1488                    | 13/12/2016 |
| 506-0197871       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א תחולנה על תכנית זו. | 7209         | 3656                    | 21/02/2016 |
| רג/ 340           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.                     | 2591         |                         | 27/12/1979 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רג/340/ג          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.            | 2651               |                         | 14/08/1980 |
| רג/340/ג/1        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/1 ממשיכות לחול.          | 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/21 ממשיכות לחול.         | 5480               | 1214                    | 12/01/2006 |
| רג/340/ג/3        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.          | 4047               | 55                      | 08/10/1992 |
| רג/340/ג/3/1      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3/1 ממשיכות לחול.        | 5629               | 1623                    | 15/02/2007 |
| רג/340/ג/30       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/30 ממשיכות לחול.         | 6140               | 237                     | 07/10/2010 |
| רג/מק/340/ג/11    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול.      | 4972               |                         | 15/03/2001 |
| רג/מק/340/ג/11/1  | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11/1 ממשיכות לחול.    | 5402               | 2863                    | 31/05/2005 |

| מספר תכנית מאושרת       | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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     | החלפה   | תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/33 בתחומה.  | 5931               | 2935                    | 16/03/2009 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 38     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 ממשיכות לחול.                 | 6101               | 3573                    | 24/06/2010 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 6      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 6 ממשיכות לחול.                  | 4413               |                         | 28/05/1996 |
| רג/ מק/ 340 / ג/ 9      | החלפה   | תכנית זו מבטלת את תכנית רג/מק/340/ג/9 בתחומה.   | 4451               |                         | 24/10/1996 |
| רג/ 126                 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 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 |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | דניאל מועלם |             |                | כן   |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1:250    | 1                   |             | דניאל מועלם |             | תשריט מצב מוצע | לא   |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250    | 1                   | 29/11/2018  | דניאל מועלם | 29/11/2018  |                | לא   |
| טבלאות הקצאה         | מנחה  |          | 2                   | 06/09/2017  | שלומי מערבי | 11/09/2017  | טבלת הקצאה     | לא   |
| בינוי ופיתוח         | מנחה  | 1:250    | 1                   | 28/11/2018  | דניאל מועלם | 10/12/2018  |                | לא   |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה  | 1:250    | 1                   | 04/03/2018  | דניאל מועלם | 29/11/2018  |                | לא   |
| תנועה                | מנחה  | 1:200    | 1                   | 25/02/2018  | לב ללצ'וק   | 27/02/2018  |                | 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



משרד התכנון והתמדיה  
ישראל



משרד התכנון והתמדיה  
ישראל



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

מגיש התכנית 1.8.1



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל           |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|-----|-----------------|
|                | פרטי |    |               | אשדר חברה<br>לבנייה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 57  | 03-6374257 |     | arhagai@013.net |

יזם 1.8.2

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל           |
|------|----|---------------|--------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|-----|-----------------|
| פרטי |    |               | אשדר חברה<br>לבנייה בע"מ | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 57  | 03-6374257 |     | arhagai@013.net |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4



| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב     | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|--|----------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דניאל מועלם |               | מועלם<br>אדריכלות<br>והנדסת בנין<br>בע"מ | גבעתיים  | סירקין | 13  | 03-6050847 |     | dani@moallemd.co.il   |
| פיתוח ונוף     | יועץ      | נגה אלתר    |               | אלתר נגה                                 | ראש העין | (1)    | 23  | 03-9368053 |     | noga@alter-noga.co.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|------|-------------|---------------|---|-----------------|------------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
| תנועה          | יועץ | לב ללציוק   |               | ללציוק הנדסה                                  | פתח תקוה        | בן יהודה   | 1   | 054-5347797 | 077-5494011 | lelhuk@ma<br>il.com     |
| שמאי           | שמאי | שלומי מערבי | 485           | שלומי מערבי -<br>כלכלן, שמאי<br>מקרקעין ועו"ד | תל אביב-<br>יפו | תמיר שמואל | 17  | 03-6993495  | 03-7412049  | maaravis@01<br>4.net.il |
| מודד           | מודד | נתן שלסינגר | 1234          | שלסינגר<br>מדידות<br>ומערכות מידע<br>בע"מ     | ראשון<br>לציון  | חומה (2)   | 12  | 03-9523332  | 03-9522628  | natan@dnts.c<br>o.il    |

(1) כתובת: פארק אפק.

(2) כתובת: פארק גירון.



מנהל  
77



מנהל  
מנהל הרפס

**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 משתמעות.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

- 1) איחוד חלקות מס' 80 ו-81 בגוש 6206, הפרשת שטח קרקע לשצ"פ, קביעת הוראות בנין, קביעת קווי בנין, קביעת תוספת קומות וקביעת מספר יח"ד.
- 2) תכנית זו הינה מכוח להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
- 3) החלת הוראות תיקון 3 א' לתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



- 1) איחוד חלקות מס' 80 ו-81 בגוש 6206 וחלוקה לתא שטח מס' 1 למגורים, תא שטח 2 לדרך ותא שטח 3 לשצ"פ.
- 2) תותר הקמת עד 2 בניינים למגורים על החלקה המאוחדת בגובה 10 קומות בסה"כ, ובכללן- קומת כניסה, 8 קומות טיפוסיות וקומת גג.
- 3) יופרש שטח של 230 מ"ר לשצ"פ לטובת הרחבת גן ילן, ברוחב 4.0 מ' מגבול מגרש דרומי רח' יואב (גן ילן).
- 4) תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, תוספת יח"ד, הרחבת קווי בנין, הבלטת מרפסות ותוספת זכויות בנייה
- 5) היות והתכנית קובעת זכויות בנייה לא יידרש פרסום נוסף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**



| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת      | 2       |
| מגורים ד'       | 1       |
| שטח ציבורי פתוח | 3       |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה    | מגורים ד'       | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | שטח ציבורי פתוח | 3              |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'       | 1              |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'       | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



| אחוזים | מ"ר   | יעוד       |
|--------|-------|------------|
| 10.30  | 160   | דרך מאושרת |
| 89.70  | 1,394 | מגורים ב'  |
| 100    | 1,554 | סה"כ       |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד            |
|--------------|-----------|-----------------|
| 10.31        | 160.57    | דרך מאושרת      |
| 74.92        | 1,166.93  | מגורים ד'       |
| 14.77        | 229.98    | שטח ציבורי פתוח |
| 100          | 1,557.48  | סה"כ            |



תכנית זמין  
מועד הפיקה: 77



תכנית זמין  
מועד הפיקה: 77

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ד'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>1. מגורים.<br/>                 2. מועדון דיירים.<br/>                 3. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.</p>   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן ובהתאם למסומן בתשריט:<br/>                 - לכיוון מזרח, רח' איתמר - 1.0 מ'<br/>                 - לכיוון דרום, רח' יואב (גן ילין) - 0.00 מ' לשצ"פ המוצע.<br/>                 - לכיוון מערב, רח' רחובות הנהר - 0.00 מ' בקומות שמעל קומת הקרקע ו- 5.00 מ' לקומת הקרקע.<br/>                 - לכיוון צפון, צדדי - 3.0 מ'<br/>                 2. מספר הבניינים בתכנית לא יעלה על 2.<br/>                 3. מספר הדירות המותר לבניה בתחום התכנית הינו 60 יח"ד.<br/>                 4. שטח הבניה בהתאם למפורט בטבלה מס' 5.<br/>                 5. המרווח המזערי בין הבניינים לא יפחת על 5.80 מ'.<br/>                 6. לא תותר בנייה עילית ו/או תת קרקעית בתחום שטח השצ"פ.<br/>                 7. לא תותרנה בליטות מעבר לקווי הבניין המותרים.<br/>                 8. לא תותר הפניית דירות גן וחצרות פרטיות לכיוון גן ילין ולרחובות הגובלים בתכנית ולא יותרו חצרות פרטיות מעבר לקווי הבניין.<br/>                 9. קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מגבול המגרש לכיוון דרום ומזרח, ו- 5 מ' לפחות מגבול המגרש למערב. תותר חריגה לצורך המשך קירות ממ"ד.<br/>                 10. תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה לכיוון דרום - גן ילין (רח' יואב).<br/>                 11. יותר גובה קומות מרתף עד 4.50 מ' נטו (לא כולל עומק הבור למתקני חניה שיהיה בנוסף).<br/>                 12. תותר גובה קומת כניסה עד 4.50 מ' ברוטו.<br/>                 13. תותר גובה קומה טיפוסית עד 3.20 מ' ברוטו.<br/>                 14. תותר בניית דירות גג בגובה של עד 3.50 מ' נטו.<br/>                 15. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות אשר שטחם הכולל לרבות ממ"ד לא יעלה על 80 מ"ר.<br/>                 16. תותר בניית דירות גג בקומת הגג בתנאי שהשטח הבנוי על הגג לא יעלה על 75% משטח תכסית קומת הגג.<br/>                 17. יותרו מתקנים טכניים ומערכות סולאריות על גג הבנין שמעל דירות הגג ועל חדר המדרגות אך לא קומה טכנית, בכפוף להנחיות המרחביות בשלב היתר בניה.</p> |
| 4.2   | דרך מאושרת  |
| 4.2.1 | שימושים   |
|       | דרך   |

|       |  |
|-------|--|
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| 4.2.2 | הוראות   |
| 4.3   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| 4.3.1 | שימושים<br>ריהוט גנני, מתקני משחק.   |
| 4.3.2 | הוראות   |
| א     | אדריכלות<br>1. לא תותר בנייה עילית ותת קרקעית בתחום השצ"פ למעט פיתוח והצבת ריהוט גנני ומתקני משחק. |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| מ"רפסות-<br>בנוסף לשטח<br>העיקרי (מ"ר) | מספר קומות       |             |                      |                          | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד               |
|--|------------------|-------------|----------------------|--------------------------|-----------|--------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|--------------------|
|  | קו בנין<br>(מטר) |             | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |           | סה"כ שטחי<br>בניה  | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |       |                    |
|  | קדמי             | צדדי- שמאלי |                      |                          |           |                    | שרות              | עיקרי |                    |         |       |                    |
|  | (1)              | (1)         | 2                    | 10                       | 60        | 7660               | 2328              | 2200  | 5460               | 1164    | 1     | מגורים ד'          |
|  |                  |             |                      |                          |           |                    |                   |       |                    | 160     | 2     | דרך מאושרת         |
|  |                  |             |                      |                          |           |                    |                   |       |                    | 230     | 3     | שטח ציבורי<br>פתוח |

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) בהתאם לתת סעיף 1 בסעיף 4.2.2 א. יעודי קרקע ושימושים- הוראות.
- (2) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ביום הגשת הבקשה להיתר בנייה.



משרד תכנון וכלכלה  
 ת.ד. 77



משרד תכנון וכלכלה  
 ת.ד. 77

**6. הוראות נוספות**



ת.ת. 77

| 6.1 | עתיקות  |
|-----|---|
|     | <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח-חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |



ת.ת. 77

| 6.2 | חניה  |
|-----|---|
|     | <p>1. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה ויהיה תקן מירבי.</p> <p>2. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תוספת קומות מרתף ושטחי שרות בהתאם לשם עמידה בתקן החניה לא תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום המגרש הפרטי (לאחר הפרשת השטחים לצרכי ציבור ושצ"פ).</p> <p>5. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> |



ת.ת. 77

| 6.3 | ניהול מי נגר  |
|-----|---|
|     | <p>1. 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). שטח הפרשה לשצ"פ (כ-230 מ"ר) יכלל בשטחים החודרי מים הנדרשים.</p> <p>2. איסור הפנית מי נגר מתחום התכנית לשטח ציבורי או למעי ניקוז עירונית.</p>   |
| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים  |
|     | <p>1. תנאי למתן היתר יהיה השלמת דרישות פקיד היעוררות בשלב חבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.</p> <p>3. בהתאם לחוות דעת פקידת היעוררות מתאריך 13.9.17:</p> <p>א. עצי הפיקוס שבגבול התכנית עם גן ילין הסמוך מיועדים לשימור. עצים אלו מסומנים 1, 2, 9, 10, 25, 26, 27, 11 בתשריטי התכנית.</p> <p>ב. העצים המיועדים לשימור יסומנו לפני תחילת העבודות באתר בשלט "עץ לשימור", ע"פ הנחיית משרד החקלאות.</p> <p>ג. אין לפגוע בשום אופן שהוא בעצים לשימור, גם לאורך כל מהלך העבודות. כל טיפול, שינוי או גיזום שיידרשו בעצים אלה יתואמו עם מח' גנים ונוף בעיריית רמת גן וע"פ הנחיות</p> |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.4</b></p>  |
| <p>ואישור של פקידת היערות העירונית.<br/>                 ד. ערך חלופי עבור עצים שיוצא לגביהם רישיון כריתה / העתקה - ייקבע ע"י פקידת היערות טרם קבלת היתר בניה.<br/>                 ה. בחזית המגרש לרח' רחובות הנהר, בתחום המדרכה הציבורית, תבוצע הכנה לבתי גידול ל-5 עצים. כמו כן יינטעו עצים בוגרים בתחום המגרש ע"פ ההנחיות המרחביות וע"פ הנחיות פרטניות בשלב ההיתר. ( עומקים ונפחים של בתי גידול ומערכת השקיה הם חלק מההנחיות הפרטניות).<br/>                 4. תנאים להיתר בניה:<br/>                 א. הפקדת ערבות לשימור העצים. גובה הערבות ייקבע ע"י פקידת היערות העירונית בשלב הטיפול בבקשה להיתר בניה.<br/>                 ב. אישור פקידת היערות לנקיטת אמצעים לשמירה על העצים ועל הגן בזמן העבודות.</p> |                    |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p>   | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>1. עומק אדמה לנטיעות לא יפחת מ- 1.20 מ' נטו, על פי ההנחיות המרחביות של עיריית רמת גן וכפי שתתעדכנה מעת לעת.</p>   |                    |
| <p><b>בניה ירוקה</b></p>   | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>הבנין והפיתוח מחוייבים בהתעדה על עמידה בת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>  |                    |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>הגבהת הבניין, הוספת קומות מעל הקרקע, הוספת יח"ד, הוספת שטחי בניה מעל הקרקע, שינוי קווי הבנייה או המרחק המזערי בין הבניינים, חריגה מהם או בליטות מהם בהתאם ולמעט האמור בתכנית זו, יהיו סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>1. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח ופיתוח מרחב הציבורי לרבות נטיעות.<br/>                 2. הבטחת העברת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית ורישומו על שמה.<br/>                 3. מילוי דרישות פקידת היערות בשלב הבקשה להיתר בניה.<br/>                 3. אישור מחלקת תנועה.<br/>                 4. אישור תכנית לצרכי רישום.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>1 השלמת רישום תכנית לצרכי רישום במרשם המקרקעין.<br/>                 2 מילוי תנאים מהיתר הבניה לשביעות רצון פקידת היערות.</p>   |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>  |                    |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



**7.2 מימוש התכנית**

ככל שלא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה.



מ"ו ז"ג  
מזרח ירושלים 77



מ"א ז"ח  
מזרח ירושלים 77



מ"ב ז"ח  
מזרח ירושלים 77