

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק 1567

שם תוכנית: החשמונאים 18, מימוש זכויות לפי תמ"א 38

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
סוג תוכנית: מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן  אישור תכנית מס' רג/מק/1567  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  ישיבה מס' 20/2014 ביום 22.4.13  סגן ראש הוועדה  וי"ר ועדת המסוק: לתכנון ובניה  הועדה  מהנדס הוויר  מנהל מחוז תל אביב  18.7.13</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

על החלקה המוגדרת באזור מגורים ג' + חזית מסחרית קיים בניין מגורים ישן שאינו מתוכנן לרעידות אדמה. הבניין כולל 16 יח"ד בשטח ממוצע של כ-64 מ"ר. תמ"א 38 ו-ר/ג/340/ג/30 על תיקוניה חלות על מגרש זה וכדי לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות מהתכניות הנ"ל, מוצע שינוי בינוי - תוספת 3 קומות בדרך של תב"ע בסמכות מקומית ללא תוספת זכויות חדשות. התכנית מציעה במסגרת הזכויות הקיימות ושינוי הבינוי, הקמת בניין בן 11 קומות + קומת גג לדירת גג מעל קומת כניסה ומעל עד 2 מרתפים לחניה, כולל חניה ומחסנים בקומת עמודים. מוצע בבנין 46 יח"ד לפי 4 דירות בקומה + 2 דירות גג במקום ה-16 יח"ד הקיימות. מימוש זה יבטיח את חינוק המבנה בדרך של הריסה ובניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית  
שם התוכנית - החשמונאים 18

מספר התוכנית -  
רג/מס/1567

1.2 שטח התוכנית  
1,000 מ"ר

1.3 מהדורות  
שלב - מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22-01-13

1.4 סיווג התוכנית  
סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית  
כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) (4) (5) (9)

היתרים או הרשאות תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה  
לא כולל

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X  
182175  
קואורדינטה Y  
665500

1.5.2 תיאור מקום  
מצפון חלקה 150  
בגוש 6128  
מדרום - חלקה 191  
בגוש 6128  
ממערב - חלקה 561  
בגוש 6128  
ממזרח - רחוב  
החשמונאים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  
רמת גן  
התייחסות לתחום הרשות  
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
נפה  
יישוב רמת גן  
רחוב  
החשמונאים  
מספר בית 18

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק מהגוש	101	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	רמ/340
14.08.80	2651	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	רמ/340 הכללת אחוזי מרפסות
29.03.85	3181	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• כפיפות	רמ/340/1 בניה על גגות
08.10.92	4047	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	רמ/340/3 מרתפים
15-02-07	5627	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340/1/3 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	רמ/340/1/3 מרתפים עד קו בנין "אפסי"
04.02.01	4957	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340/11 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• שינוי	רמ/מק/340/11 הכללת ההקלות
16.02.06	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/340/15 – מחסנים דירתיים. הוראות תכנית מחסנים דירתיים יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/340/15 מחסנים דירתיים
29.04.04	5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/17 משמרת מים. הוראות תכנית רמ/מק/340/17 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/מק/340/17 משמרת מים
24.12.06	5607	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/340/18. הוראות תכנית רמ/340/18 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/340/18 הוספת תכניות לשצי"פ
06.07.09	5973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/340/18 א. הוראות תכנית רמ/340/18 א יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/מק/340/18 א הוראות הוספת תכניות לשצי"פ.
27.11.05	5462	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/19 הישוב חדרי מדרגות. הוראות תכנית רמ/מק/340/19 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/מק/340/19 ביטול הישוב 48 מ"ר חדר מדרגות
12.01.06	5480	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית רמ/340/21 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זו.	• כפיפות	רמ/340/21 הגדלת חדרי יציאה לגג
14.07.06	5561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/340/21 א. הוראות תכנית רמ/340/21 א יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/מק/340/21 א שינוי לתכנית הגדלת חדרים על הגג
20.02.07	5631	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/28 והוראות תכנית רמ/מק/340/28 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/מק/340/28 שינוי צפיפות באזור מסחרי
20.03.08	5787	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/340/29 התרת שימוש ל בתי קפה ומסעדות באזור מגורים עם חזית מסחרית. הוראות תכנית רמ/340/29 יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	רמ/340/29 התרת שימוש של בתי קפה ומסעדות באזור מגורים עם חזית מסחרית

--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רמ/מק/340/ג חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/ג והוראות תכנית רמ/מק/340/ג יחולו על תכנית זו.	6140	07.10.10
רמ/מק/340/ג/א תוספת יחיד במבנים קיימים המיועדים לחיזוק בפני רעידות אדמה	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/ג/א והוראות תכנית רמ/מק/340/ג/א יחולו על תכנית זו.	6251	16.06.11
רמ/מק/340/ג אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/ג והוראות תכנית רמ/מק/340/ג יחולו על תכנית זו.	5931	16.03.09
רמ/מק/340/ג קביעת צפיפות מגורים באזור בי-ג. הוראות תכנית	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רמ/מק/340/ג והוראות תכנית רמ/מק/340/ג יחולו על תכנית זו.	6101	24.06.10
תמ"א 38	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	5397	18.05.05
תמ"א 38 / 2	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38 / 2 והוראות תכנית תמ"א 38 / 2 יחולו על תכנית זו.	6069	10.03.10
תמ"א 38 / 3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38 / 3 והוראות תכנית תמ"א 38 / 3 יחולו על תכנית זו.	6430	11.06.12



## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' מועלם דניאל	22-01-13	-----	16	-----	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדרי' מועלם דניאל	22-01-13	1	----	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' מועלם דניאל	22-01-13	1	----	1:250	מנחה אולם קווי הבניין האחוריים האמורים בתקנון התכנית הינם קווי בניין מחייבים.	נספח בינוי התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' מועלם דניאל	22-01-13	1	----	1:250	מנחה	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
				ישראלמיש השקעות בע"מ	513956771	החילוץ 3 ר"ג		052-3560800	057-7976356	gsasson@isramich.co.il	
				בן טל נ.ש. בניה ויזמות בע"מ	514443902	רותם 8 ר"ג		052-3560900	057-7976356	nisimsasson@gmail.com	

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ישראלמיש השקעות בע"מ	513956771	החילוץ 3 ר"ג		052-3560800	057-7976356	gsasson@isramich.co.il
				בן טל נ.ש. בניה ויזמות בע"מ	514443902	רותם 8 ר"ג		052-3560900	057-7976356	nisimsasson@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מיופה כוח - עו"ד גדי זיברברג מ.ר. 14192								

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מודד	אדריכל מועלם דניאל	056588916	35533	מועלם אדריכלות והנדסת בניין בע"מ	512716531	זבוטינסקי 25 גבעתיים	03-6050847	0505-368358	03-6020590	moallemd@barak.net.il
	מסארוה חוסאם		894			טייבה משולש 404000	09-7990140	052-2650723	09-7996748	mhmed@bezeqint.net



## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

1. הקמת בית מגורים חדש על פי תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 על תיקוניהן, תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקה והריסת הבניין הקיים.
2. תוספת קומות על פי סעיף 62(א) (5) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים.
3. שינוי קווי הבניין על פי סעיף 62(א) (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תותר הקמת בית מגורים חדש על פי תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 על תיקוניהן והתכניות החלות על החלקה, הכולל תוספת קומות לשה"כ 11 קומות + קומת גג לחדרי יציאה לגג או לחילופין לדירות גג + קומת מתקנים טכניים על הגג, מעל קומת כניסה ומעל עד 2 קומות מרתף.
2. מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית הינו עד 46 יחידות. תותר תוספת יחיד במסגרת בקשה להיתר בניה בתנאי התאמה לתכניות בתוקף.
3. ובמקרה שמי יחידות הדיור שיבוקש בהיתר יהיה גבוה מהמצוין בתכנית ידרש פרסום בעניין בשלב ההיתר.
4. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין הקומות השונות בבניין.
5. שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 או ככל שתעודכן.
6. כמו כן התכנית ממצה את תוספת זכויות הבניה הבאות:
  - א. זכויות בניה לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניהן.
  - ב. זכויות בניה לפי רג/340/ג/30 על תיקוניהן.
7. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים.
8. קווי הבניין האחוריים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבניה בכפוף לאמור בסעיף זה. בכל מקום של סתירה בין נספח הבניה לבין האמור בסעיף זה - יחייב האמור בסעיף זה.
9. תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה על פי תכנית רג/340/ג/33. קו הבניין האחורי הינו 5.0 מ', אולם קו הבניין האחורי למרפסות בלבד יהיה 4.0 מ' בכל הקומות, למעט קומת הקרקע אשר תבנה בקו בניין אחורי 0.00 (אפס) ללא כל נסיגה ממגרש העוררים בכפוף לכך כי בצד האחורי היא תבנה מתחת למפלס פני הקרקע כאמור בסעיף 2.2 ס"ק 9.
9. תותר בליטת תקרת קומת כניסה ( רצפת קומה 1 ) עד גבול מגרש אחורי מכיוון מערב ובתנאי שמפלס התקרה יהיה נמוך ממפלס פני הקרקע בחלקה 561 ממערב.
10. בקומת כניסה תותר בניית דירות גן.
11. תותר המרת שטחי המסחר למגורים בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/28.
12. מדחסי מזגני האוויר ו/או מתקני מיזוג אויר אחרים לא יותקנו בחזית האחורית. אופן התקנת ומהות המזגנים ייקבעו בשלב היתר הבניה, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של הועדה המקומית.
13. לנספח הבניה מצורף תשריט של קומה טיפוסית אשר לפיו יבנה הבניין בקווי הבניין לאחור כאמור בסעיף 1.2 לעיל. ככל שתהיה סתירה בין הוראות התשריט שיצורף לנספח הבניה לבין הוראות נספח הבניה - יחייבו הוראות התשריט לעניין קווי הבניין לאחור בלבד.
14. סטייה מהוראות ס"ק 8, בעניין קו הבניין האחורי וסטייה מהוראות ס"ק 13 בעניין מיקום מתקני מיזוג האוויר תהווה סטייה ניכרת מתכנית ויחולו עליה הוראות סעיף 6.4 להוראות התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דגם	1.00
------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ללא שינוי ללא שינוי ללא שינוי ללא שינוי	146% 40 מ"ר לכל דירה עליונה 6 מ"ר לכל יחיד תוספת קומה, השלמת קומה מפולשת והרחבת דירות קיימות. תוספת קומה, השלמת קומה מפולשת והרחבת דירות קיימות.	אחוזים חדרי גג מחסנים דירתי תמ"א 38	מגורים
		46	ללא שינוי	תוספת קומה, השלמת קומה מפולשת והרחבת דירות קיימות.	רג/340/ג/30	
				בהתאם ללתבי"ע קיימת ולתמ"א 38 על תיקוניה.	מסי יחיד	

**הערות:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למינך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				01	מגורים ד' + חזית מסחרית (מבא"ת)
				02	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
93.7	937	מגורים ד' + חזית מסחרית		93.7	937	מגורים ג' + חזית מסחרית
6.3	63	דרך מאושרת		6.3	63	דרך מוצעת
100.0	1,000	סה"כ		100.0	1,000	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד' עם חזית מסחרית (מבא"ת)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים ד' עם חזית מסחרית ( מבא"ת) לפי רג/340 על תיקוניה לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</li> <li>2. תכנית תת קרקעית מכסימלית 85% או התאמה לתמא/4/ב/340 ו-רג/מק/340/ג/17.</li> <li>3. תותר קומת כניסה בגובה של עד 3.50 מ' נטו.</li> <li>4. תותר בניית לובי ומתקנים טכניים בקומת הכניסה בגובה כפול על חשבון נפח הבניה בקומה ראשונה.</li> <li>5. תותר בניית דירות מגורים בקומת הכניסה.</li> <li>6. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה עיקריים ושרות בין כל הקומות השונות בבניין כולל מעל ומתחת מפלס הכניסה לבית.</li> </ol>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד:</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים ***				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת					קדמי-מזרחי (מ')	אחורימע רבי (מ')	ציד-צפוני (מ')	ציד-דרומי (מ')		
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי
מגורים ד' עם חזית מסחרית (מבא"ת)	01	937	על פי : רג/340 על תיקוניה עבור מגורים ג' עם חזית מסחרית בתוספת מיצוי זכויות לפי תמ"א 38 ו- רג/340/ג/30 על תיקוניהן.				46 (*)				2	11 קומות+ קומת גג לחדרי יציאה לגג או דירות גג+ מתקנים טכניים על הגג מעל קומת כניסה	4.0	5.0 רבי-4.0 למרפסות (***)	4.0	4.0 (**)
דרך	02	63														

- שטחי שרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 25/05/2008 או ככל שתעודכן.
- (\*) תותר תוספת יח"ד בשלב ההיתר בתנאי התאמה לתכניות בתוקף ובתנאי ביצוע פרסום בדרך הקבועה בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- (\*\*) קו בניין מזרחי (לרח' החשמונאים) – תותר הבלטת הבניין במרווח הקדמי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה על פי רג/340/ג/33.
- (\*\*\*) קו הבניין האחורי הינו 5.0 מ', אולם קו הבניין האחורי למרפסות בלבד יהיה 4.0 מ' בכל הקומות, למעט קומת הקרקע אשר תבנה בקו בניין אחורי 0.00 (אפס) ללא כל נסיגה ממגרש העוררים בכפוף לכך כי בצד האחורי היא תבנה מתחת למפלס פני הקרקע כאמור בסעיף 2.2 ס"ק 9.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. תותר כניסה אחת בלבד לחניה בהתאם לנספח הבינוי.
3. תותר חניה במפלס קומת הקרקע רק בעורף המגרש על מנת לאפשר מכסימום פיתוח נופי לכיוון הרחוב.
4. תוספת קומות ושטחים לחניה לשם עמידה בתקן חניה לא תהווה סטייה לתכנית.

### 6.2 פיתוח סביבתי

- א. עבודות פיתוח המדרכה בתחום גבולות המגרש יבוצעו על ידי ועל חשבון היזם והינם תנאי לקבלת תעודת גמר.
- ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש והמדרכה בתאום עם מהנדס העיר.

### 6.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4 סטייה ניכרת

- א. כל שינוי במספר קומות המגורים ו-או בקווי הבניה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

### 6.5 תנאים להיתר

- א. אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי.
- ב. מילוי תנאים לפי רג/340/ג/30 סעיף 6.1.

### 6.6 שמירה על עצים בוגרים

- א. שימור עצים בוגרים בהתאם לנספח עצים המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום המגרש).
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה להיתר.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

### 6.7 הנחיות בדבר בניה משמרת מים

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. ניתן להתיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים בשטח התוכנית, באמצעות אמצעים להחדרת מי נגר עילי שיוצגו ויאושרו ע"י רשות המים.
- ג. יש להפוך את המגרש הבנוי 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.
- ד. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגנות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ה. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטיבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ו. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	<p>ישראלמיש השקעות בע"מ          ח.פ. 1-513956771          בן טל נ.ש. בניה ויזמות בע"מ          ח.פ. 514443902</p>	<p>513956771          514443902</p>
שם:	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	<p>אדר' מועלם דניאל</p>  <p>מועלם          מדרכלת הודסת בנין בע"מ          רח' ד'חמייסקי 25 נבעתיים 53360          טל. 03-6050847, פקס. 03-6020598</p>	מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
יזם בפועל	<p>ישראלמיש השקעות בע"מ          ח.פ. 1-513956771          בן טל נ.ש. בניה ויזמות בע"מ          ח.פ. 514443902</p>	<p>513956771          514443902</p>
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	<p>התימהלברברג עו"ד          מ.ר. 14192          רח' החלוצים 5 רמת-גן 52522          טל. 03-6138871, פקס. 03-6138871</p>	מספר תאגיד:
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע		מספר תאגיד: