

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**



**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' רג/מק/1625**

**שם תוכנית: אלוף הנצחון 16-18 – מימוש תמ"א 38**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1625</p> <p>מבחן סעיף 108 (ג) לחוקסג - אש דגירה</p> <p>ממונת מחוז תל-אביב</p> <p>מהנדס העיר</p> <p>31.10.17</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו נערכה על-מנת לאחד שני מגרשים המיועדים למגורים למגרש אחד, וליצור את התנאים המאפשרים הקמת מבנה מגורים חדש על המגרש באופן שמנצל את זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכניות השונות החלות על המגרש המאוחד. באמצעות תמ"א 38 ו-רג/340 על תיקוניהן החלות על מגרש זה ניתן לממש בדרך המיטבית את הזכויות המוקנות.

במסגרת הפרויקט יהרס הבנין הקיים בן 12 יח"ד ויבנה בנין חדש בן 36 יח"ד הכולל דירות גן, דירות גג, 2.5 מרתפי חניה עם מקומות חניה ע"פ תקן לכל הדירות, מחסנים ומתקנים טכניים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

אלוף הנצחון 16-18, תמ"א 38

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

רג/מק/1625

מספר התוכנית

972 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

27.10.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

4, 5, 8, 1, 62 א(א) סעיף קטן

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת-גן

קואורדינטה X 184,164  
קואורדינטה Y 663,974

חלקות גובלות (כולן כחלק מגוש 6158):  
מצפון: רחוב נחמיה תמרי (חלקה 1104) ומעבר  
לו חלקה 1092  
ממזרח: רחוב אלוף הניצחון (חלקה 1108)  
ומעבר לו חלקה 1100 וגוש 6188  
ממערב: חלקות 1099, 534  
מדרום: חלקה 1033

רחוב אלוף הניצחון  
פינת רחוב נחמיה  
תמרי



**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת-גן

התייחסות לתחום הרשות נפה  
חלק מתחום הרשות נפת תל-אביב  
רמת-גן



יפורסם  
ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
אלוף הניצחון 16 ו-18

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1029 1031	• חלק מהגוש	• מוסדר	6158

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
-	-

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.5.05	5397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38 יחולו על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א 38 חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה ✓
10.3.10	6069	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38/2 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38/2 יחולו על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א 38/2 ✓
10.06.12	6430	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 38/3 על תיקוניה והוראות תכנית תמ"א 38/3 יחולו על תוכנית זו	כפיפות	תמ"א 38/3 ✓
7.10.10	6140	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/30 והוראות תכנית רג/340/ג/30 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/30 ✓ חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן
27.12.79	2591	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו ברג/340 ממשיכות לחול	שינוי	רג/340 ✓ תוכנית מתאר ר"ג
14.8.80	2651	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/ והוראות תכנית רג/340/ג/ יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/ - הכללת אחוזי מרפסות ✓
29.3.85	3181	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/1 והוראות תכנית רג/340/ג/1 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/1 ✓ בנייה על גגות
8.10.92	4047	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/340/ג/3 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	רג/340/ג/3 ✓ מרתפים
28.5.96	4413	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/6 והוראות תכנית רג/340/ג/6 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/6 ✓ הקטנת מגרש מינימאלי
24.10.96	4451	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/9 והוראות תכנית רג/340/ג/9 יחולו על תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/9 ✓ תוספת 2 יח"ד לכל יח"ד להריסה

4.2.01	4957	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11 כל עוד לא שונו עי"י הוראות תוכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/11 ✓ הכללת ההקלות לחישובי אחוזי הבניה בפועל
31.5.05	5402	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/11 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/11 - ✓ תיקון העברת זכויות מקומה לקומה
29.4.04	5293	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/17 - ✓ משמרת מים
27.11.05	5462	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/19 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/19 ✓ ביטול חישוב 48 מ"ר חדר מדרגות
12.1.06	5480	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/21 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/21 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/21 ✓ הגדלת חדרי יציאה לגג
16.2.06	5495	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/15 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/15 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/15 ✓ מחסנים דירתיים
14.7.06	5561	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/21 א והוראות תכנית רג/מק/340/ג/21 א לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/21 א ✓ שיוני לתכנית הגדלת חדרים על הגג
15.2.07	5629	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/1 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/1 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/1 ✓ מרתפים עד קו בנין 0
5.8.08	5837	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/2 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/2 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/2 ✓ קביעת גובה מרתף באזורי מגורים
16.3.09	5931	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/33 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/33 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/33 ✓ אפשרות הקטנת קו בנין קדמי ואחורי
24.6.10	6101	על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רג/מק/340/ג/38 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/38 כל עוד לא שונו על ידי תכנית זו.	שינוי	רג/מק/340/ג/38 ✓ קביעת צפיפות מגורים באזור ב' ו-ג'
02.09.13	6655	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/א/1 והוראות תכנית רג/מק/340/ג/א/1 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340/ג/א/1 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אפרת קובלסקי אדריכלים	אוקטובר 2013		18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אפרת קובלסקי אדריכלים	אוקטובר 2013	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אפרת קובלסקי אדריכלים	אוקטובר 2013	1		1:100	מחייב	נספח בינוי 1 מפורט
		אפרת קובלסקי אדריכלים	אוקטובר 2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי 2
		רלי טרייסטמן	אוקטובר 2013		2	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאות

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 (*)
שותפות מוגבלת				בית וגג ברחוב אלוף הניצחון 16-18 רמת גן ש.מ.	550246094	אבן גבירול 62 ת"א	03-5348854	054-6545454	03-7621166	sagi@baitvegag.co.il	6158/1029, 1031

## 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
שותפות מוגבלת				בית וגג ברחוב אלוף הניצחון 16-18 רמת גן ש.מ.	550246094	אבן גבירול 62 ת"א	03-5348854	054-6545454	03-7621166	sagi@baitvegag.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	✓	וייס רפאל	001291715	מיוצג ע"י עו"ד		אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 1				עו"ד אבי בבגינב ת.ז. 304328263 משרד הרטבי - בורנשטיין - בסון ושות' דניאל פריש 3, תל אביב טלפון: 03-6967272 פקס: 03-6967276	
	✓	ויס אילנה	004510970								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 1
	✓	קונר רבקה	050500818								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 2
	✓	שביט סימונה	057249682								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 3
	✓	גבע מרים	001471747								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 4
	✓	נתנאל שרעבי	053590782								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 5
	✓	ולד שרה	005918917								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 6
	✓	שלמה וינדרייך	001351527								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 7
	✓	דליה בן דב	001351535								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 7
	✓	פרידמן אליהו	004151627								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 8
	✓	פרידמן רות	008207714								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 8
	✓	רווח יצחק	039423421								אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 9
✓	בלושטיין זאב	002046522	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 10								
✓	בלושטיין אורלי	058493560	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 10								
✓	ששון אמנון	04674909	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 11								
✓	ששון אילנה	07217391	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 11								
✓	זגה רוזט	064610249	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן תת חלקה 12								



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@efrat-kowalsky.co.il	03-6295141	054-4866084	03-5256735	לבונטין 3, תל אביב	-	אפרת קובלסקי אדריכלים בע"מ	82524	54999271	מאירה קובלסקי	אדריכל	• עורך ראשי
mhmed10@gmail.com	09-7996748	052-2650723	09-7990140	טייבה משולש 40400			894	027585728	חוסאם מוסראווה	מודד מוסמך	מודד
nachumli@zahav.net.il	09-8859854		09-8651784	מושב צור משה ת.ד. 298			73473	056495013	נחום ליברמן	מהנדס	קונסטרוקטור
lelhuk@gmail.com		054-5347797					73562	310171335	לב ללציוק	מהנדס	יועץ תנועה
reli@traistman.co.il	03-5372530	054-2670007	03-5372526	הערכה 3, בית אייזנברג. תד. 1146, איירפורט סיטי נמל תעופה לוד 70100			382	027771039	רלי טרייסטמן	שמאית מקרקעין	שמאות

**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. הריסת מבנה מגורים בן 12 יח"ד הקיים על שתי החלקות והקמת מבנה מגורים חדש של 36 יח"ד ע"פ תמ"א 38/ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות בחלקה המאוחדת.
2. איחוד חלקות 1029, 1031 על פי סעיף 62א(א)1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4. שינוי בקווי בניין בהתאם לתמ"א 38 על תיקוניה על פי סעיף 62 א (א) 4 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
5. הגדלת מסי יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62 א (א) 8 בחוק התכנון והבניה.
6. תכנית זו נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת ושינוי גבולות מגרשים ע"י איחוד שני מגרשים למגרש אחד בהסכמת הבעלים.
2. הריסת הבנין הקיים והקמת מבנה מגורים חדש ע"פ תמ"א 38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן תוך מיצוי זכויות הבניה לשטחים עיקריים ללא שינוי מתכניות בתוקף.
3. סך הקומות בבנין :  
קומות מרתף מלאות - 2  
קומת מרתף חלקית - 1  
קומת קרקע - 1  
קומות מגורים - 8  
קומת גג - 1
4. מסי יח"ד המוצע בתכנית הינו עד 36 יח"ד.
5. יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות השונות בבניין מעל הקרקע.
6. נסיגת קומת הגג - בהתאם לנספח הבינוי המחייב.
7. שינוי קווי בנין :  
קדמי ל- 1.50 מ' לרחוב אלון הונחון  
קדמי ל- 1.50 מ' לרחוב נחמיה תמרי  
צדי (מערב) - 3.0 מ' לחלקה 1033  
צדי (דרום) - 3.0 מ' לחלקות 1099, 534
8. תותר הקמת דירת מגורים במפלס 1- (מתחת למפלס כניסה קובעת) בהתאם לנספח הבינוי.
9. תותר בנית מתקנים טכניים על הגג.

10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.972

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	0	3062 מ"ר	0	3062 מ"ר	מ"ר	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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 כמופים				תאי שטח	יעוד
			עצים לעקירה	01	מגורים ד'
				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
-	0	מגורים ג'		84.7%	823	מגורים ג'
15.3%	149	דרך מאושרת		15.3%	149	דרך
84.7%	823	מגורים ד'		-	0	מגורים ד'
100%	972	סה"כ		100%	972	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים לרבות דירות גן ודירות גג בהתאם לתכנית רג/340 על כל תיקוניה ותמ"א 38 על כל תיקוניה. קומות מרתף לחניה לרבות מתקני חניה.
ב.	מחסנים ומתקנים טכניים במרתפים לשימוש המגורים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב הבנין וחומרי הגמר והפיתוח - בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.
ב.	חיפוי חיצוני
ג.	גדרות בגבול המגרש
ד.	קו בנייה בקומת גג
ה.	תכנית קומות מרתף בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17 ולתמ"א 34/ב/4.
ו.	קוי בנין שינוי קווי בנין: קדמי ל-1.5 מ' לרחוב אלוף הנצחון קדמי ל-1.5 מ' לרחוב נחמיה תמרי צדי (מערב) - 3.0 מ' לחלקה 1033 צדי (דרום) - 3.0 מ' לחלקות 1099, 534 בתת הקרקע: קוי בנין 0 בכל הצדדים.
ז.	מרתפי חניה א. תותר הקמת עד 2 מרתפי חניה, הכוללים מתקנים טכניים ומחסנים. ב. תותר בניית חניה תת"ק בשטח כפי הנדרש ע"פ הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת"ק. ג. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4.5 מ' רצפה-תקרה. ד. גובה שאר קומות המרתף לא יעלה על 3.2 מ' רצפה-תקרה לכל קומה. ה. במידה ויעשה שימוש במתקני חניה אוטומטיים יותר גובה בהתאם למתקן הנבחר.
ח.	גובה קומה בדירת הגג
ט.	גובה המבנים גובה המבנים לא יעלה על 35 מ' מעל מפלס כניסה קובעת, לא כולל מתקנים טכניים.
י.	קומת הכניסה בקומת הכניסה תותר בניית דירות מגורים, מתקנים טכניים ומחסנים.
יא.	קומת הקרקע נסיגה בקומת הקרקע כלפי רח' אלוף הנצחון כמתואר בנספח הבינוי המחייב.
יב.	בליטת מסתורי כביסה מסתורי כביסה יותקנו לכל הדירות. תותר בליטת מסתורי כביסה מעבר לקו בנין ע"פ חוק התכנון והבניה.
יג.	ניוד שטחים עיקריים ניוד שטחים עיקריים בין כל הקומות מעל הקרקע.
יד.	מחסן דירתי 1. בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/15 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.
טו.	מערכות טכניות א. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע, במרתפים ובמפלס הגג העליון. ב. על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.

טז.	מתקנים	מתקנים כגון אשפה גז ומים ישולבו בקיר הבנין, באישור אדריכל העיר.
יז.	פיתוח	יש להבטיח נטיעת עצים בתחום המדרכה ושתכנון החניונים יאפשר נטיעות במגרש.
יח.	בריכת שחיה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמה של בריכת שחיה בנויה במרפסת של קומת הגג.</li> <li>2. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</li> <li>3. בניית הבריכה בכפוף לתקנות תנאי תברואה פרק ג' "הבריכה".</li> <li>4. נפח הבריכה לא יעלה על 14.5 מ"ק.</li> <li>5. בניית גדר היקפית למניעת נפילה ע"פ תקן.</li> </ol>

4.2	שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים	
א.	ע"פ המוגדר בחוק התכנון והבניה	
4.2.2	הוראות	
א.		
ב.		



**6. הוראות נוספות****6.1. חלחול וניקוז**

תנאי להוצאת היתר בניה: פתרון ניקוז וחלחול בכפוף להוראות רג/מק/340/ג/17 ובהתאם לתמ"א 4/ב/34

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.2.1 תנאי להיתר - התאמה לנספח הבינוי המפורט הכלול בתכנית זו.  
 6.2.2 אישור תכנית פיתוח ותשתיות לחלקה, הכוללת פירוט הפיתוח והמדרכות, בקני"מ 1:100 ע"י מהנדס/אדריכל העיר.  
 6.2.3 תנאי להיתר אישור אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי.  
 6.2.4 ביצוע העתקת ונטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.8 לשביעות רצון מפקח גנים ונוף.

**6.3. כניסת רכבים**

תותר כניסת רכב אחת למגרש, בתיאום עם מחלקת דרכים.

**6.4. בניה ירוקה**

הבניה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף ורלבנטי לבניה ירוקה בעת הוצאת היתר בניה, או ע"פ הנחיות מהנדס העיר לעניין בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.

**6.5. סטיה ניכרת ושינויים**

- 6.5.1 כל שינוי בקווי הבנין ובמסי הקומות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.  
 6.5.2 שינויים לנספח הבינוי המחייב יותנו בפרסום עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38.  
 6.5.3 מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בנספח הבינוי המחייב שאינם מהותיים ללא פרסום נוסף כדוגמת שינויים פנימיים, הקטנת נפח הבניה המוצע ושינויים המפורטים בתקנות התכנון והבניה ("התרת שינויים בהיתר על ידי מהנדס הועדה המקומית").

**6.6. חניה**

- 6.6.1 תותר בניית חניה תת קרקעית בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק והתקנות וניתן יהיה להוסיף בהתאמה קומות תת קרקעיות.  
 6.6.2 החניה התת"ק בתחום המגרש בהתאם לתקן מחייב בעת הוצאת היתר בניה.

**6.7. פיתוח**

לא תהיה גדר בפינת הרחובות אלוף הנצחון ונחמיה תמרי, כך שהשטח המגוון, המוצע בפינה זו במפלס הקרקע, יהיה פתוח והמשכי למדרכות.

**6.8. עצים בוגרים**

- 6.8.1 תנאי להיתר בניה: תכנית פיתוח מתוקנת עם סימון 5 עצים חדשים בתחום המגרש והעתקת 2 עצים לגינה ציבורית. עץ אחד לכריתה. הכל ע"פ חו"ד פקיד יערות עירוני.  
 6.8.2 תנאים לביצוע: הגשת טופס כריתה/העתקה; הפקדת ערבות; קבלת רשיון - הכל ע"פ הנחיות פקיד יערות עירוני.  
 6.8.3 העצים המיועדים להעתקה יועתקו לגינה ציבורית בתיאום עם מפקח מחלקת גנים ונוף.



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

לי"ר

**8. חתימות**

<p>תאריך: <del>27.10.13</del>                  בית וגן נרחב אלף השחור 18-16 רמת גן                  שורה 11 בניין 10                  מספר תאגיד: 550246094</p>	<p>חתימה: <b>מאירת אפרת-קובלסקי</b>                  אדריכלית מ.ר. 52524</p>	<p>שם: <b>מאירת אפרת-קובלסקי</b>                  תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: <del>27.10.13</del>                  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <del>מאירת אפרת-קובלסקי</del></p>	<p>שם:                  תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: <del>27.10.13</del>                  בית וגן נרחב אלף השחור 18-16 רמת גן                  שורה 11 בניין 10                  מספר תאגיד: 550246094</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:                  תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 29.10.13                  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>מיטל רצאבי דקל עו"ד</b>                  מ.ר. 41000                  רח' אבן גבירול 52, תל אביב                  טל': 03-6095656</p>	<p>שם: <b>מיטל רצאבי דקל עו"ד</b>                  מ.ר. 41000                  ת"א 52                  חתא"פ גבירול 52, תל אביב                  טל': 03-6095656                  ע"פ יס"ו כח</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:                  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:                  תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:                  מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:                  תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>