

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מאושרות**

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/ 1255 / 3 / א

נווה יהושע - התחדשות עירונית

גרסה מס' 7

תאריך: 23.7.2015

מחוז תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי רמת גן  
 סוג תוכנית מתאר מקומית ומפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>ת.ב.ע מס' רג/ 1255 / 3 / א תוכנית מוקדמת מס'</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2009/015 מיום 6.9.09</p> <p>מס' 2014/014 מיום 1.6.14</p> <p>מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 798 מיום 29.4.13</p> <p>בישיבתה מס' 1135 מיום 3.11.14</p> <p>רשימת מס' מיום</p> <p>אנשיטל מאור נמרודי עו"ד        סגנית ראש העיר        וי"ד ועדת המשנה לתכנון ובניה        תאריך</p> <p>מהנדס העיר        14.7.15        תאריך</p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' רג/ 1255 / 3 / א</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.11.2014 לאשר את התכנית</p> <p>גילי ארון        יו"ר הוועדה המחוזית        2.7.15</p>


## דברי הסבר לתוכנית

עריית רמת גן מעוניינת בהמשך פיתוח שכונת נווה יהושע במסגרת התחדשות עירונית ויוזמת הכנת תכנית זו להשלמת המתחם הגובל בתכניות התחדשות רג/1255 / 1 ו-רג / 1255 / 2. במסגרת תכנית זו יפוננו 2 מבנים בני 4 קומות במצב רעוע, ובהם 96 יחידות דיור תחתן יבנו 3 מגדלי מגורים בני 28 קומות הכוללים 330 יחידות דיור

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

12/04/2015

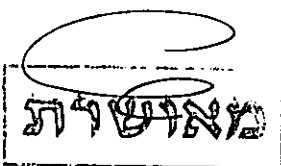
עמוד 2 מתוך 17

  
מאושרות

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

נווה יהושע – התחדשות עירונית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג' / 1255 / 3 / א	מספר התוכנית		
4.351 דונם		1.2 שטח התוכנית	
	שלב	1.3 מהדורות	
• מתן תוקף			
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה 09.11.2014		
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת			
• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 17  
12/04/2015



**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	184500
		קואורדינטה Y	663130
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת גן
		שכונה	נווה יהושע
		רחוב	נווה יהושע
		מספר בית	41-51

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6180	• מוסדר	• חלק מהגוש	512,513	508,510,521

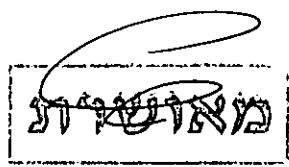
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--



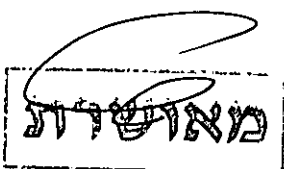
**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/160/א/37/8/3	• כפיפות	כל עוד לא שונו בתכנית זו		22.1.1981
רג/160/א	• כפיפות	כל עוד לא שונו בתכנית זו		29.1.1981
רג/768/א	• כפיפות	כל עוד לא שונו בתכנית זו	3415	8.1.1987
תמא/38	• כפיפות	כל עוד לא שונו בתכנית זו	5397	18.5.2005
תמא / 4 / 2	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה	4525	25.5.1997

תכנית זו ממצה את כל זכויות הבניה ולא תחול עליה התכנית רג/340 על שינוייה.  
( )

12/04/2015

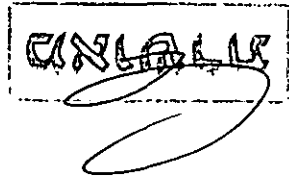
עמוד 5 מתוך 17



**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק פרנס, כנף פרנס אדריכלים	09.11.2014		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		יצחק פרנס, כנף פרנס אדריכלים	25.05.2013	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		יצחק פרנס, כנף פרנס אדריכלים	25.05.2013	1		1:250	• מנחה	נספח בנינוי
		ESD פיתוח סניבה וקיימות בע"מ	מאי 2011		14		מנחה	דוח מיקרו-אקלים - הצללות
28.02.2012	פקיד יערות רמת גן	עמוס רוזנטל-ארגונים	פברואר 2012	1		1:500	מחייב	נספח עצים
		מלץ מהנדסים	12 פברואר 2013		11		מנחה	נספח ניקוז
		יורם בש	25.05.2013	1		1:500	מנחה	נספח תנועה ותניה

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**

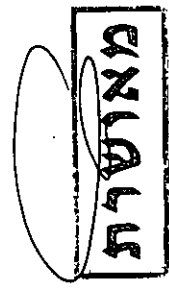
מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6753375		03-6753717	המעגל 26 רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן				הנדסה / תכנון
יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5175074		03-5164631	לילינבלום 27 ת"א	520023334	נשוא"ב חברה לשיכון בניין זמיתוח בע"מ				נדב"ר	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע -**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
				מנחם בנין 125					
				ביאליק 23 ר"ג					

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
itzik@gep-arch.co.il	03-6780684	050-4400844	03-6780679	סמנת אלברט 1 רמת גן		כני-פרנס אדריכלים	39146	056023955	יצחק פרנס	אד"ר
y_basch@zahav.net.il	03-7313768		03-7329392	תפוצות ישראל 3 גבעתיים		יורם בע הנדסת כבישים תנועה ותחבורה			יורם בע	מנהל
offices@malin.co.il			03-9409400	ביאליק 164 ר"ג		מלין מתקנים			שאול גבירצמן	אינג'
mail@esd-env.com	09-7733161	052-5800986	09-7733160	הצירה 6 נתניה		ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ			נרדית עמיר חופית יצחק שמואל לפישין	איכות הסביבה
mail@pazgroup.co.il			09-9700824	הסדנאות 4 הרצליה		פז כלכלה			דניאלה פז	שמות
mazor@mazor.co.il	03-9673507		03-9654095	רטשילד 102 ראשלי"צ		מזור נדירות בע"מ			אביגדר מזור	מודד
Amos.rose@gmail.com	08-9261670	050-5410862		כרית 288 מכבים		גינונים			עמוס רוזנל	אגרונום



**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**

התחדשות עירונית ע"י:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שב"צ, שצ"פ ודרך לאזור מגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת זכויות בניה והוראות להקמת 3 מגדלי מגורים בני 28 קומות מעל קומת קרקע הכוללים 330 יח"ד.
3. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שב"צ, שצ"פ ודרך ולאזור מגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת זכויות בניה והוראות להקמת 3 מגדלי מגורים בני 28 קומות מעל קומת קרקע הכוללים 330 יח"ד בשטח עיקרי של 33,000 מ"ר ועוד 3,960 מ"ר לטובת מרפסות ו- 15,000 מ"ר שטחי שרות.
3. קביעת זכויות בניה של 750 מ"ר שטחים עיקריים לצרכי ציבור במבני המגורים.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואיכלוס.
6. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

4.351			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		37,260	+ 32,700	4,560	מ"ר	מגורים
		330	+ 234	96	מס' יח"ד	
		750	+ 123	627	מ"ר	מבני ציבור
14% מסה"כ יחידות הדיור		46	+ 46	0	מס' יח"ד	יחידות דיור קטנות

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

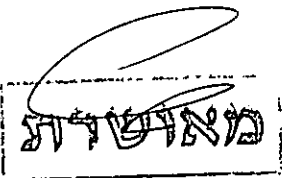
**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				103, 102, 101	מגורים ד'
				201, 301	שטח ציבורי פתוח

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.

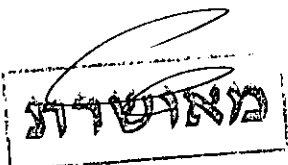
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0		מגורים מיוחד		100	2743	מגורים מיוחד
71.8	3242	מגורים ד'		0		מגורים ד'
0	0	שטח למבנה ציבור		100	523	שטח למבנה ציבור
0	0	דרך		100	582	דרך
28.2	1109	שטח ציבורי פתוח		100	503	שטח ציבורי פתוח
100	4351	סה"כ		100	4351	סה"כ

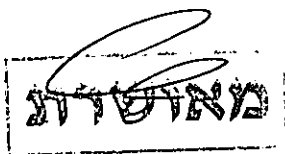


**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורים
ב.	שטחים לצרכי ציבור
4.1.2 הוראות	
א.	הוראות בינוי
א.	תותר הקמת 3 מגדלי מגורים עד 28 קומות ועוד קומה טכנית חלקית בגובה שלא יעלה על 6.00 מ', מעל לקומת כניסה בגובה עד 6.00 מ' ומעל ל - 5 קומות מרתף לחניה וחדרים טכניים.
ב.	במגרש יבנו עד 330 -יח"ד .
ג.	שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 100 מ"ר.
ד.	46 מסך יחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 63.00 מ"ר עיקרי.
ה.	סה"כ שטח עיקרי עד 33,000 מ"ר.
ו.	לשטח העיקרי יתווספו 3,960 מ"ר שטחי מרפסות (12 מ"ר בממוצע ליח"ד) . לא תותר סגירת מרפסות וצרופן לשטח הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ז.	תותר תוספת של 100 מ"ר להקמת מועדון דיירים בכל מגדל. מועדון הדיירים ירשם כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות.
ח.	גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו
ט.	גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מ' ברוטו.
י.	סה"כ שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת יהיה 15,000 מ"ר.
יא.	סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת עד 15,775 מ"ר, לפי 85% ב -5 קומות – כולל שטחי שרות תחת לשטח ציבורי פתוח בתא שטח 201.
יב.	בשטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת מקומות חניה , חדרים טכניים ושירותים אחרים לרווחת דיירי הבניין ולתפקוד נאות של הבניין.
יג.	תותר חלוקת ביניים של חלק מקומת הכניסה ותותר בשטחים אלה הקמת חדרים טכניים ושרותים אחרים לרווחת הדיירים.
יד.	כל מגרש מגורים יכלול מקום לחניית אופניים על פי התקן שאומץ בהחלטת הועדה המחוזית מיום 25.06.2012 לעניין זה.
טו.	יתווספו 750 מ"ר לצרכי ציבור בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת שיירשמו ע"ש הועדה המקומית. ניתן יהיה למקם את השטחים הציבוריים בכל שלושת הבניינים או על פי חלוקה שתיקבע על פי החלטת הועדה המקומית.



<p>טז. במידה והשימוש הציבורי ייקבע לשימוש גן ילדים, יוקצה שטח של 80 מ"ר לחצר גן הילדים בהתאם.</p>		
<p>תובטח הקמת חברת ניהול ותחזוקה מרכזית עבור המבנים לרבות ניהולם של כל השירותים הנלווים שיהיו מצויים בהם כגון חניונים, גינון וכו' לרבות טיפול ואחזקה של בורות החלחול למי נגר עילי שבתחום התכנית, לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים.</p>	<p><b>חברת ניהול</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p>א. ניתן יהיה לבנות מפלסי חניה בגבולות שטח המגורים והשצ"פ שבתא שטח 201.          ב. למרות האמור לעיל, תכסית מפלסי החניה לא תגדל מ 85% משטח המגרש לצורך החדרת מי גשם.          ג. השטח שמעל מפלס החנייה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן שעומק אדמה רציף מעל תקרת החניון לא יפחת מ- 1.5 מ', כבית גידול לעצים, בהתאם לתכנית הפיתוח.          מתחת לתא שטח 201 עומק אדמה רציף לא יפחת מ-1.5 מ'.          ד. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה, לרבות תוספת שטחי שרות בגין קומה זו, לצורך עמידה בתקן חניה בזמן הוצאת היתר והדבר לא יחשב סטייה מהוראות התכנית.          ה. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר אך לא פחות מ: 1.33 : 1.          ו. לא תותר בניית חניונים מתחת לשטח ציבורי פתוח, למעט מתחת למגרש 201 ולמעט דרך גישה למרתפי החניה ע"פ התשריט.          ז. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב חירום בקומת הקרקע בין המבנים ברוחב של 4.2 מ', לאורך תאי שטח 201, ו 102 עד לגבול עם תא שטח 101 ע"פ המסומן בתשריט.          ח. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל ברמפת הכניסה לחניון ובמפלסי החניה לטובת דיירי המבנים בכל החלקות.          ט. תקבע זיקת הנאה הדדית לרכב בין החניונים בכל תחום התכנית.</p>	<p><b>תנועה וחניה</b></p>	<p><b>ג.</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות. התכנית תכלול:          העמדת הבניין, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, התחברות לכבישים ומדרכות.          הועדה המקומית תבדוק במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי את העמדת המבנים, זאת על מנת להפחית את משך ההצללה ככל הניתן מהמבנים הסמוכים.          מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות / מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה חדרי שנאים בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתפים, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת</p>	<p><b>תכנית פיתוח</b></p>	<p><b>ד.</b></p>

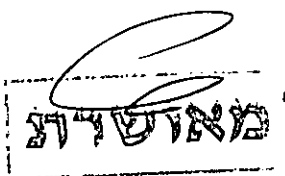


<p>קרקעיים, כולל הטמנת מערכות חשמל, טלפון וטל"כ בתת הקרקע. לתכנית יצורף נספח ניקוז וייקבעו בו הוראות מחייבות לעניין שימור מי נגר והחדרת מי גשם לתוך הקרקע אל מי התהום. התכנית תכלול גם פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים מרעש וזיהום אוויר מהחניונים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי לאכלוס. לא יותר לגדר את השטחים הציבוריים הפתוחים וכן את השטחים עם זיקות הנאה למעבר הציבור.</p>		
<p>1. קווי בניין מזעריים יהיו כמפורט בתשריט. 2. קו הבניין לשטחים הפתוחים יהיה "0" ע"פ המסומן בתשריט. 3. חריגה מקו בניין במרפסות עד ל - 2.00 מ' לא תחשב כסטייה מהוראות התכנית.</p>	<p>קווי בנייה</p>	<p>ה.</p>

<p><b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח מגרש 201</b></p>		<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p>4.2.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה</p>		<p>א.</p>
<p><b>הוראות</b></p>		<p>4.2.2</p>
<p>1. מתחת לשטח הציבורי הפתוח שבמגרש 201 ניתן יהיה להקים מרתפי חניה לשימוש מגרשי המגורים, בהמשך למרתפי החניה של מבני המגורים שבשטח מגורים ד'. 2. ניתן יהיה להקים פרגולות ו/או כל ריהוט גינה אחר בשטח הציבורי הפתוח. 3. ייקבע עומק אדמה של לפחות 1.50 מ' מעל תקרת המרתף העליון.</p>		

<p><b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח מגרש 301</b></p>		<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p>4.3.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה</p>		<p>א.</p>
<p><b>הוראות</b></p>		<p>4.3.2</p>
<p>1. לא תותר כל בניה מעל ומתחת לשצ"פ למעט ריהוט גנני. 2. ניתן יהיה להקים פרגולות ו/או כל ריהוט גינה אחר בשטח הציבורי הפתוח.</p>		

()





**6. הוראות נוספות**

**6.1. הוראות רישום**

1. לאורך הגבול הדרומי בתחום תאי השטח 101, 102, ולאורך הדופן הדרומית של תא 103, תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ'.
2. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב חירום בקומת הקרקע בין המבנים ברוחב של 4.2 מ', לאורך תאי שטח 201, ו 102 עד לגבול עם תא שטח 101 ע"פ המסומן בתשרית.
3. תרשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל ברמפת הכניסה לחניון ובמפלסי החניה לטובת דיירי המבנים בכל החלקות.
4. תקבע זיקת הנאה החדדית לרכב בין החניונים בכל תחום התכנית.

**6.2. בניה ירוקה**

הבניין ומערכות השרות בו יתוכננו ע"פ תקני בניה ירוקה 5281 או כל תקן אחר שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.  
 תותר התקנת מערכות על גג הבניין, במרתפים ובחזיתות הבניין על פי תקני בניה ירוקה מבלי שהדבר יחשב סטייה מהוראות התכנית.

**6.3. איכות הסביבה**

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת מים כגון בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבם ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים מסוג זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעירייה ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
3. טיפול במי נגר
  - א. תכנית ניקוז מפורטת תהווה תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית
  - ב. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגוס, לרבות אחזקה וניקוי המערכת כפי שיפורט בנספח ניקוז מפורט, כתנאי למתן היתר.
  - ג. תרשם הפניה לסעיף 6.2 לעניין הכפפה להנחיות בניה ירוקה של עיריית רמת גן

**6.4. רישום שטחים ציבוריים**

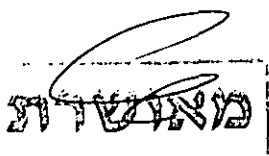
כל השטחים לצרכי ציבור שבתחום התכנית ירשמו כחוק בפנקס המקרקעין ע"ש עיריית רמת גן.

**6.5. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.6. תנאים למתן היתר בנייה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה
2. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן.



3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול: מתקני מים עירוניים, הגדרת קווי מים, מרחקים מקו ביוב ותיעול, חלוקה למתחמים לביצוע והתקנת מזח"ים בנקודות הנדרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול צינורות הגדלת קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך קוים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית, ובאישור מחלקת הביוב של עיריית רמת גן.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, פתוח שטח וע"פי דרישת מהנדס העיר.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית אשר תכלול גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט ומתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה הכל כדרישת מהנדס העיר.
7. בעת הוצאת היתר בנייה העירייה תגבה הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ע"פ חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקרקע.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה, בהתאם לתכנית האב שאושרה.
9. תנאי למן היתר בניה למבנה המגורים יהיה ביצוע השינויים הגיאומטריים בדרכים הקיימות בשכונת "נווה יהושע" וברחוב "הירדן", בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 1.6.14 כדלקמן:
  - א. רח' נווה יהושע יוסדר כרחוב חד סטרי למערב בקטע שבין רח' כנרת לרח' הירדן.
  - ב. רח' הירדן יוסדר ב- 3 נתיבי נסיעה המשכיים לדרום מצומת נווה יהושע לצומת אלוף שדה.
  - ג. יבוטלו הפניות השמאליות לרח' נווה יהושע ולרח' הבילויים בצומת נווה יהושע/הירדן.
  - ד. הזרוע המערבית בצומת נווה יהושע/הירדן תורחב בעוד נתיב לפניו ימינה.
  - ה. יוסדר מעגל תנועה (בשלב הראשון יוסדר צומת) בצומת כנרת/נווה יהושע ומערך הסטריות באזור זה ישתנה; רח' ארנון יוסדר כחד סיטרי מדרום לצפון בקטע שבין נווה יהושע לגן הילדים, רח' כנרת יוסדר כחד סיטרי מצפון לדרום בקטע ארנון-נווה יהושע.
  - ו. צומת בן אליעזר/כנרת יוסדר נתיב האטה לפניו שמאלה ממזרח לרח' כנרת.
  - ז. צומת בן אליעזר/הירדן יוסדר כך שתתאפשר פניה ימינה חופשית מדרום לרח' בן אליעזר.
  - ח. הזרוע המערבית בצומת בן אליעזר/הירדן תורחב לנתיב נוסף.
  - ט. יוסדר נתיב נסיעה שמאלה נוסף מרח' הירדן לאלוף שדה ויורחב המסלול הדרומי באלוף שדה לשם כך בקטע מסויים, כך שתתאפשר נסיעה ב- 3 נתיבים לכיוון מזרח

### 6.7 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 4 / 2 – נמל התעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון/להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

12/04/2015

עמוד 15 מתוך 17

מאדשן

6.8 תנאים לאכלוס	
1.	תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון יהיה השלמת פיתוח כל השטחים הפתוחים ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.
2.	תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה כאמור בסעיף 4.1.2 ב לעיל.
3.	תנאי לאכלוס המבנה הראשון יהיה הרחבת רחוב נווה יהושע ובהמשכו רחוב הכבאים וסלילתם למלוא זכות הדרך הסטטוטורית.
4.	תנאי לאכלוס מבנה המגורים השלישי יהיה העברת השטח הציבורי המבונה לידי עיריית רמת גן.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בניה בשלבים	1. הפרוייקט ייבנה בהינף אחד.
		2. ניתן יהיה להקים כל מבנה, בתאי שטח 101-103 בנפרד, בהתאם לתכנית הבינוי הראשית ובתנאי הריסת המבנה הקיים בשטח קודם לתחילת הביצוע וכל עוד ימצא פתרון לתנועה וחניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
		3. בהיתר הבנייה יפורטו שלבי הביצוע והתנאים לביצוע כל שלב

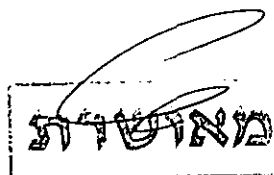
7.2 סטייה ניכרת	
1.	כל תוספת יחידות דיור תוספת קומות ותוספת גובה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
2.	צמצום קו הבניין המערבי והדרומי בתא שטח 101 וצמצום קו הבניין הדרומי בתא שטח 102 יהיו סטייה ניכרת לתכנית.

7.3 שמירה על עצים בוגרים	
על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור, עץ להעתקה ועץ וכריתה, יחולו הוראות כפי שייקבע פקיד היערות ברשיון לכריתה והעתקה ובהנחיות לשימור.	

7.4 זכויות מתכלות	
באם לא יוצא היתר בנייה והתחלת עבודות ביצוע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, התכנית תתכלה וזכויות הבנייה יהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית רג/1255/ 3 / א.	
התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה.	
על אף האמור לעיל תהא הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד שנקבע כאמור אם תוגש בקשה מנומקת ע"י הוועדה המקומית שתובא בפני הוועדה המחוזית.	

12/04/2015

עמוד 16 מתוך 17

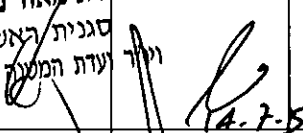
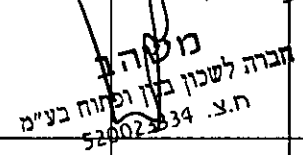
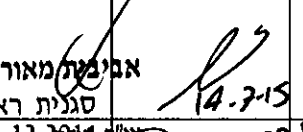
  
מאושרת



**7.5 מימוש התוכנית**

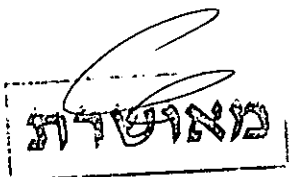
10 שנים מיום אישורה כחוק.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן		14.7.15
יזם במועל (אם רלבנט)			<b>משהב</b> חברת לשכון בנין ופחוח בע"מ ח.צ. 520023334		14.7.15
בעלי עניין בקרקע			מ.מ.י.		
בעלי הקרקע			עיריית רמת גן		
עורך התכנית	יצחק פרנס	056023955	כנף פרנס אדריכלים		14.7.15

12/04/2015

עמוד 17 מתוך 17

  
מאושרות