

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

תכנית מס' 506-0255620

רחוב הררי - רמת גן - א/1448

גרסה מס' 7

תאריך: 9.2.2016

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

לאושרת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

ע. בוחבוס 13.3.16

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 יוק התכנון והבניה, תשכ"ה  
 סוג תכנית מס' 506-0255620  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.6.2015 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

ת.ב.ע מס' רג' 1448 תכנית מוקדמת  
 מס' 506-0255620

בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה  
 מס' 2011022 מיום 27.11.11  
 מס' 2012022 מיום 18.11.12  
 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית  
 בישיבתה מס' 1193 מיום 1.6.15  
 בישיבתה מס' 2015048 מיום 5.11.15  
 בישיבתה מס' מיום

אביבים מאור נמנדל, עו"ד  
 סגנית יו"ר העיר  
 יו"ר ועדת המסגרת לתכנון ובניה

מהנדס העיר  
 6.9.16  
 תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT
1944		
1945		
1946		
1947		
1948		
1949		
1950		
1951		
1952		
1953		
1954		
1955		
1956		
1957		
1958		
1959		
1960		
1961		
1962		
1963		
1964		
1965		
1966		
1967		
1968		
1969		
1970		
1971		
1972		
1973		
1974		
1975		
1976		
1977		
1978		
1979		
1980		
1981		
1982		
1983		
1984		
1985		
1986		
1987		
1988		
1989		
1990		
1991		
1992		
1993		
1994		
1995		
1996		
1997		
1998		
1999		
2000		
2001		
2002		
2003		
2004		
2005		
2006		
2007		
2008		
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		
2029		
2030		
2031		
2032		
2033		
2034		
2035		
2036		
2037		
2038		
2039		
2040		
2041		
2042		
2043		
2044		
2045		
2046		
2047		
2048		
2049		
2050		
2051		
2052		
2053		
2054		
2055		
2056		
2057		
2058		
2059		
2060		
2061		
2062		
2063		
2064		
2065		
2066		
2067		
2068		
2069		
2070		
2071		
2072		
2073		
2074		
2075		
2076		
2077		
2078		
2079		
2080		
2081		
2082		
2083		
2084		
2085		
2086		
2087		
2088		
2089		
2090		
2091		
2092		
2093		
2094		
2095		
2096		
2097		
2098		
2099		
2100		

THE STATE OF TEXAS  
 COUNTY OF \_\_\_\_\_  
 I, \_\_\_\_\_  
 do hereby certify that \_\_\_\_\_  
 is the true and correct copy of \_\_\_\_\_  
 as the same appears from the \_\_\_\_\_  
 records of this office.  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת פינוי בינוי - הריסת מבנים קיימים ובניית מבני מגורים חדשים. תכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים. תכנית זו תגדיר הוראות בינוי: קביעת זכויות בניה, ואפשרות לבניית 3 מבנים רבי קומות של 22 קומות מגורים, המכילים סה"כ עד 80 יחיד בכל מבנה. (מניין הקומות לא כולל קומת קרקע גבוהה והקומות הטכניות) כמו כן תכנית זו תגדיר שטחים פתוחים לרווחת דיירי הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

רחוב הררי - רמת גן - א/1448

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

506-0255620

מספר התכנית

5.875 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3  
מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינאטה X	184100
		קואורדינאטה Y	662880

1.5.2 תיאור מקום  
 רחוב הררי - גבולות תכנית:  
 מצפון - רחוב הררי  
 מדרום - חלקה 401 בגוש 6180  
 במזרח - חלקה 332 בגוש 6180  
 במערב - חלקה 339 בגוש 6180

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	הררי	6	
רמת גן	הררי	8	
רמת גן	הררי	14	
רמת גן	הררי	4	
רמת גן	הררי	10	
רמת גן	הררי	12	

שכונה

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6180	מוסדר	חלק	333-338	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים 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 ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רג/ 340 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	2591		27/12/1979
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 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 1. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	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 / 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 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 / 1. הוראות תכנית רג/ 340 ג / 3 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5629	1623	15/02/2007
רג/ 340 ג / 4 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג / 4 ממשיכות לחול.	4085	1742	15/02/1993
רג/ 804 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 804 ממשיכות לחול.	2748	2940	17/09/1981



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ח/1 ממשיכות לחול.	1012	1231	23/05/1963
רג/מק/340/ג/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/10. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	4486		30/01/1997
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/3/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/3/2. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/3/2 תחולנה על תכנית זו.	5837	4254	05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/33. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33 תחולנה על תכנית זו.	5931	2935	16/03/2009

הערה לסבלה:

תכנית רג/340/ג/21 על תיקוניה לא תחול על תכנית זו



תכנית זמין  
מונה הדפסה 23



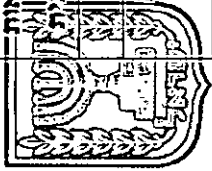
תכנית זמין  
מונה הדפסה 23



תכנית זמין  
מונה הדפסה 23

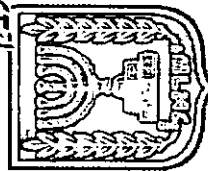
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טלי כהנא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			טלי כהנא			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1:1000		02/10/2014	רון לשם		26/10/2014	חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1:500		18/06/2015	טלי כהנא		23/06/2015	חתום להפקדה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500		14/06/2015	אלדד לבל		23/06/2015	חתום להפקדה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:1		22/11/2012	יעחק (איציו) נעים		24/12/2015	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:500		22/09/2014	אהרון מנירום		10/11/2014	חתום להפקדה	לא
תשתיות	מנחה	1:500		14/09/2014	יאיר קורנברג		23/10/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:500		08/09/2014	טלי כהנא		06/10/2014	חתום להפקדה	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 המשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דידי יחידיה		חברת רותם שני זמות והשקעות בע"מ	גליל ים	גליל ים	גליל ים (1)			09-9579577	09-9579571	didi@rotemshani.com

תבנית זמין  
מונה הדפסה 23

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית רותם שני.

### 1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דידי יחידיה		חברת רותם שני זמות והשקעות בע"מ	גליל ים	גליל ים (1)		09-9579577	09-9579571	didi@rotemshani.com
פרטי	אפי כץ		חברת ענב יזום וגדל"ן	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	efi@ainav.co.il

(1) כתובת: בית רותם שני.

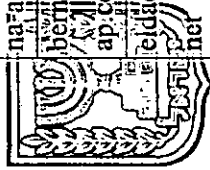
### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עו"ד לאור עמדיור		ב"כ בעלי הדירות	תל אביב-יפו	דרך בגין	148	03-6912265	03-6911093	

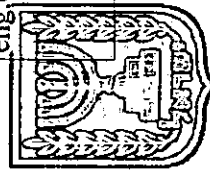
תבנית זמין  
מונה הדפסה 23

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	כית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@kaha		03-6131361	1	תע"ש	רמת גן	כתנא אדריכלים		טלי כהנא	עורך ראשי	
naad@kaha.co.il										
bermi@datam.ap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ	570	ברני גטניו	מודד	
eldad@amav.net	02-6726995	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ		אלדד לבל	יועץ תחבורה	תנועה
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427684	34	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	
aronmenirom@gmail.com	03-6039861	03-6039861	50	רש"י	תל אביב-יפו	לב גנים וגנים בע"מ		אהרון מנירום	סוקר עצים	אגרונום
eacho.naim@gmail.com		052-2499414	9	קשאני אלעזר	תל אביב-יפו		1058	יצחק (איצ'ו) נעים	שמאי	
yair@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ		יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	



מנהל תוכנית זמין  
מזכיר הדפסה 23



מנהל תוכנית זמין  
מזכיר הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

1. התחדשות עירונית ע"י פינוי של 6 מבנים הכוללים 60 יח"ד ובניית שלושה מבני מגורים בני עד 25 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית ובהם 240 יח"ד.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

התחדשות עירונית וזאת ע"י:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת זכויות בניה להקמת שלושה מבני מגורים בני עד 25 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית ובהם 240 יח"ד כדלקמן:  
22,800 מ"ר שטח עיקרי + 2,880 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות + 450 מ"ר שטח עיקרי לטובת מועדון דיירים: כונן זמין  
10,050 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.
3. קביעת 48 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד כדירות אשר שטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.
4. הקצאת 450 מ"ר שטח עיקרי בקומות הקרקע של מבני המגורים לצרכי ציבור לשימוש מעונות יום / גני ילדים.
5. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
6. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.875

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23

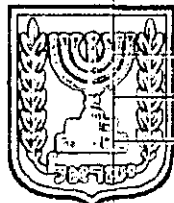
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	48		+48		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	450		+450		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	240		+180	60	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	26,130		+20,080	6,050	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	4 - 2	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	4 - 2
שטח ציבורי פתוח	6, 5	מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 2
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6, 5
		קו בנין עילי	מגורים ד'	4 - 2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6, 5

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ב' מיוחד	5,875	100	
סה"כ	5,875	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ד'	3,877.91	66.01	
שטח ציבורי פתוח	1,997.25	33.99	
סה"כ	5,875.16	100	

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מתחת למפלס הכניסה: חניות, שטחי שרות בשימוש בניין המגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן יהיה לבנות 4 מפלסי חניה מתחת למגורים ולשצ"פ בתא שטח 6 בלבד תוך כדי השארת מעבר לתשתיות ציבוריות בתאום עם מחלקת הנדסה בעיריית רמת גן.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>השטח מעל מפלס החניה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החניה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של 1-1.5 מ' לפחות כבית גידול לעצים.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. סה"כ שטח עיקרי לדירות במתחם: 192 יח"ד בשטח של 103 מ"ר עיקרי בממוצע ליח"ד + 48 יח"ד בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי ליח"ד, ובסה"כ 22,800 מ"ר</p> <p>2. סה"כ שטח שרות מעל הכניסה הקובעת עד 40 מ"ר ליח"ד ועד 10,050 סה"כ</p> <p>3. בנוסף שטח עיקרי למועדון דיירים עד 450 מ"ר - 150 מ"ר לכל מגדל</p> <p>4. 450 מ"ר סה"כ שטח עיקרי לשימוש מעונות ו/או גני ילדים אשר ימוקמו בקומת הקרקע של בנייני המגורים ויוצמדו אליהם חצרות פתוחות בהיקף של סה"כ 240 מ"ר</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרשים ייבנו עד 240 יח"ד, 3 מבנים בני עד 25 קומות הכוללים 80 יח"ד בכל אחד. תותר הקמת 3 מגדלים בני 22 קומות מגורים כ"א + 2 קומות טכניות, מעל קומת כניסה בגובה עד 6.00 מ' ומעל 3 קומות מרתף לחניה, מחסנים וחדרים טכניים</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שטחי המבואות ירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף</p>
ו	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכנון כניסה לגני הילדים תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.</p>
ז	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.20 מ' ברוטו.</p>
ח	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מחסנים יהיו בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג-15</p>
ט	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכנית רג/340/ג-21 אינה חלה בתחום תכנית זו.</p>
י	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תותר בניית פרגולות בכל המרפסות בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת ע"פ תוכנית אחידה לתא השטח</p>

4.1	מגורים ד'
יא	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר יהיו קשיחים - אבן, שיש, אלומיניום וזכוכית, גרנוליט ו/או חומר דומה באישור מהנדס העיר, למעט קורות ועמודים מבטון. העיצוב האדריכלי של הבניינים יהיה בתאום ובאישור אדריכל העיר.</p>
יב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין למבנים יהיו:</p> <p>תא שטח 2+3</p> <p>קו בניין צפוני 3 מ' לחזית הרחוב</p> <p>קו בניין צידי מערבי 20 מ'</p> <p>תא שטח 2 - קו בניין צידי מזרחי 3 מ'</p> <p>תא שטח 3 - קו בניין צידי מזרחי 6 מ'</p> <p>קו בניין דרומי י"ס לשצ"פ, ע"פ המצויין בתשריט.</p> <p>תא שטח 4</p> <p>קו בניין צפוני 3 מ' לחזית הרחוב</p> <p>קו בניין צידי מערבי ומזרחי 3 מ'</p> <p>קו בניין דרומי י"ס לשצ"פ, ע"פ המצויין בתשריט.</p> <p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד ל- 1.5 מ' למעט לקו בניין דרומי</p> <p>לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש</p>
יג	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר אקוסטי ממנו יגזרו האמצעים האקוסטיים הנדרשים אשר יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. הסקר וממצאיו יתואמו מול היחידה הסביבתית בעירייה.</p>
יד	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בתכנון גני הילדים יינקטו ככל הניתן אמצעים אקוסטיים למזעור השפעות הרעש מגני הילדים.</p>
טו	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה בתוספת 20% חניות לאורחים.</p> <p>לא תותר הצמדתם של מקומות החניה לאורחים.</p>
טז	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכסית תת קרקעית לא תעלה על 85% או לחלופין תתאים לתמ"א 4/ב/34 או לתכנית רג/מק/17/ג.</p>
יז	<p><b>מרתפים</b></p> <p>סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת עד 15,773 מ"ר</p>
יח	<p><b>מרתפים</b></p> <p>בשטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר: הקמת מפלסי חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושרותים אחרים לרווחת דיירי הבניין ולתפקוד נאות של הבניין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ד'
יט	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח כוללת למתחם כולו, התכנית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת הבניין, הכניסה לחניונים, התחברות לכבישים ומדרכות.</li> <li>2. 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 ובמרתפים, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל טלפן וטלויזיה.</li> <li>3. פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי גשם לתוך הקרקע אל מי התהום, פתרונות לסילוק אשפה ופתרונות לצמצום מטרדים מרעש וזיהום אויר מהחניונים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.</li> <li>4. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי לאכלוס.</li> </ol>
כ	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להבטיח את שימור שני עצי פיקוס קדוש (מס' 86 ו-87 בסקר עצים) הניצבים בשטח הציבורי הצמוד לבניה, בחלק הדרום מערבי של המתחם, ע"י הרחקת המרתפים מגזע העץ לפחות 3.00 מ'.</li> <li>2. שימור שני עצי ברוש מצוי גדולים וחיוניים (מס' 35 ו-36) הניצבים מחוץ לקו בנין בין החלקות המסומנות כתא שטח 3 ו-4 בתשריט התב"ע</li> <li>3. לגבי העצים שהובחנו כמסוכנים בסקר האגרונום, בשטח הציבורי (מס' 9, 10, 11, 14) ובשטח הפרטי (מס' 16, 17, 21, 34, 45) יש לטפל בהם מיידית ע"י גיזום מונע בהתאם להנחיות האגרונום וכריתה בהתאם לצורך ע"פ רישיון שיונפק ע"י פקיד היערות העירוני.</li> </ol>
כא	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), טיפול בפסולת בניין (התשס"ה - 2005) וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי מפתח - 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).</li> <li>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לסילוק פסולת בניין לאתר מוסדר, בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.</li> <li>3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (ע"פ הסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</li> </ol>
כב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יותר 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 וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון:</p> <p>נורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. כל זאת ע"פ סעיף 23.3.1 מתמ"א 4/ב/4.</p>
כג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות, בהתאם להנחיות היחידה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>הסביבתית בעירייה.</p>
כד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ייקבע בהיתר הבניה תנאים מפורטים למניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית בעירייה.</p>
כה	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה צירוף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (ע"פ סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט - צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט - צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום ייעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.</p>
כו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תובטח הקמת חברת ניהול ותחזוקה מרכזית משותפת לכל המבנים לרבות ניהולם של כל השירותים הנלווים שיהיו מצויים בהם כגון חניונים, גינון וכד'. כמו כן על חברת הניהול טיפול נוסף מי הנגר בתחות התכנית. ההתקשרות עם חברת הניהול תהיה לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנה.</p>
כז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנית ניקוז מפורטת תהווה תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית                  2. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, כפי שיפורט בנספח ניקוז מפורט כתנאי למתן היתר בניה.</p>
כח	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה שיהיה תקף לעת הבקשה להיתר בניה. הנחיות מפורטות לבניה ירוקה בהתאם לתקן יינתנו ע"י מהנדסת העיר ואלו יוטמעו בהיתר הבניה.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. חניה תת קרקעית בתא שטח 6 בלבד וממפלס 2-                  ב. פיתוח וגינון, רחבות כיבוי אש</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תתאפשר בניית מתקנים הנדסיים בתת הקרקע בלבד</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. ניתן יהיה לבנות עד 3 קומות מרתפים מתחת לשצ"פ שיהיו לשימוש דיירי המבנים בתאי שטח 2,3,4.</p>



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 23



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 23



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 23



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בניית מרתפים מתחת לשצי"פ תותר בתא שטח 6 בלבד מגובה מרתף 2.-</p> <p>3. המרתפים לצרכי חניה יהוו רצף עם מרתף החניה מתחת למבנים, דרך השצי"פ.</p> <p>4. עומק אדמה מינימלי מעל מרתף בתא שטח 6 לא יפחת מ- 3 מ'</p> <p>5. לא יהיה ניתן לבנות מתחת לשצי"פ בתא שטח מס' 5</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



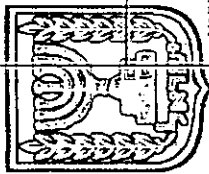
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צמירות יח"ד לידום	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי סה"כ				
0	4	85	54	80	65	16478	5528	3350	1476	2		מגורים ד'
0	4	85	56	80	65	15210	4260	3350	1420	3		מגורים ד'
0	4	85	81	80	65	13893	2943	3350	981	4		מגורים ד'
									985	5		שטח ציבורי מתוח
	4					3042	3042		1014	6		שטח ציבורי מתוח
				240		15773	10050	26580				מגורים ד' > הכל <



קדמי תנאי זמין  
מונה הדפסה 23

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

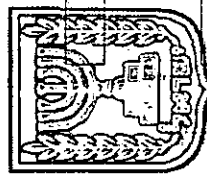
1. קו בנין קידמי למרפסות - 1.5 מ'

2. תכנית רג/21/340 לא תחול בעת תכנית זו מאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 7,600 מ"ר למגורים + 150 מ"ר למבנה ציבורי בקומת קרקע בלבד + 150 מ"ר למועדון דיירים + 960 מ"ר למרפסות.

(2) לא כולל קומת קרקע.



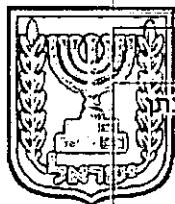
תנאי זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23

<p><b>6.1 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תוכנית זו תירשם על סמך מפות לצרכי רישום אשר יוכנו ע"פ לוח ההקצאות של התוכנית וע"פ הוראות סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	
<p><b>6.2 רישום זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תירשם זיקת הנאה בין המגרשים, למעבר כלי רכב בחניון הפרטי, תת קרקעי, לכל כלי הרכב.</p>	
<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה מכח המישור הקוני המוגדר עבור נתב"ג, ומעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטחים הציבוריים שבתחום התכנית ירשמו בחוק בפנקס המקרקעין ע"ש עיריית ר"ג ות"ת זכות חכירה לשימוש חניה תת קרקעית בתא שטח 6 בלבד. השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת האיחוד והחלוקה. החכירה בתא שטח 6 כפופה למתן אישורים נדרשים לפי כל דין.</p>	
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, סימון מקומות להעלאת והורדת ילדים לגני הילדים. 3. אישור תכנית פיתוח לכל מתחם התכנית אשר תכלול פירוט גינות ונטיעות, ריצוף ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס העיר. 4. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 5. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 6. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 7. שדרוג תשתיות הביוב ברדיוסי המגן של הבאר ע"פ דרישות המיגון של מערכת הביוב ומשרד הבריאות. 8. אישור רשות ניקוז ירקון.</p>	



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 23

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>9. תנאי למתן היתר בניה למבנה השלישי שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט להלן:</p> <p>א. רחוב נווה יהושע יוסדר כרחוב חד סיטרי למערב בקטע שבין רחוב כנרת לרחוב הירדן.</p> <p>ב. רח' הירדן יוסדר ב-3 נתיבי נסיעה המשכיים לדרום מצומת נווה יהושע לצומת אלוף שדה.</p> <p>ג. יבוטלו הפניות השמאליות לרח' נווה יהושע ולרח' הביילויים בצומת נווה יהושע/הירדן.</p> <p>ד. הזרוע המערבית בצומת נווה יהושע/הירדן תורחב בעוד נתיב לפנייה ימינה.</p> <p>ה. יוסדר מעגל תנועה (בשלב ראשון יוסדר צומת) בצומת כנרת/נווה יהושע ומערך הסטריות באזור זה ישתנה. רח' ארנון יוסדר כחד סטרי מדרום לצפון בקטע שבין נווה יהושע לגן הילדים, רח' כנרת יוסדר כחד סטרי מצפון לדרום בקטע ארנון-נווה יהושע.</p> <p>ו. צומת בן אליעזר/כנרת יוסדר נתיב האטה לפנייה שמאלה ממזרח לרח' כנרת.</p> <p>ז. צומת בן אליעזר/הירדן יוסדר כך שתאפשר פניה ימינה חופשית מדרום לרח' בן אליעזר.</p> <p>ח. הזרוע המערבית בצומת בן אליעזר/הירדן תורחב לנתיב נוסף.</p> <p>ט. יוסדר נתיב נסיעה שמאלה נוסף מרח' הירדן לאלוף שדה ויורחב המסלול הדרומי באלוף שדה לשם כך בקטע מסויים, כך שתאפשר נסיעה ב-3 נתיבים לכוון מזרח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. פיתוח כל השטחים הפתוחים ע"פ תכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>2. העברת השטחים לצרכי ציבור לטובת העירייה.</p> <p>3. התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>4. תנאי לאכלוס המבנה השני שיבנה משלושת הבניינים יהיה ביצוע שינויים גאומטריים בשכונת נווה יהושע וברחוב הירדן כמפורט להלן:</p> <p>א. רחוב נווה יהושע יוסדר כרחוב חד סיטרי למערב בקטע שבין רחוב כנרת לרחוב הירדן.</p> <p>ב. רח' הירדן יוסדר ב-3 נתיבי נסיעה המשכיים לדרום מצומת נווה יהושע לצומת אלוף שדה.</p> <p>ג. יבוטלו הפניות השמאליות לרח' נווה יהושע ולרח' הביילויים בצומת נווה יהושע/הירדן.</p> <p>ד. הזרוע המערבית בצומת נווה יהושע/הירדן תורחב בעוד נתיב לפנייה ימינה.</p> <p>ה. יוסדר מעגל תנועה (בשלב ראשון יוסדר צומת) בצומת כנרת/נווה יהושע ומערך הסטריות באזור זה ישתנה. רח' ארנון יוסדר כחד סטרי מדרום לצפון בקטע שבין נווה יהושע לגן הילדים, רח' כנרת יוסדר כחד סטרי מצפון לדרום בקטע ארנון-נווה יהושע.</p> <p>ו. צומת בן אליעזר/כנרת יוסדר נתיב האטה לפנייה שמאלה ממזרח לרח' כנרת.</p> <p>ז. צומת בן אליעזר/הירדן יוסדר כך שתאפשר פניה ימינה חופשית מדרום לרח' בן אליעזר.</p> <p>ח. הזרוע המערבית בצומת בן אליעזר/הירדן תורחב לנתיב נוסף.</p> <p>ט. יוסדר נתיב נסיעה שמאלה נוסף מרח' הירדן לאלוף שדה ויורחב המסלול הדרומי באלוף שדה לשם כך בקטע מסויים, כך שתאפשר נסיעה ב-3 נתיבים לכוון מזרח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק
6.8	הוראות בזמן בניה
	<p>1. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.</p> <p>2. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשלי"ט - 1979.</p> <p>3. מפלסי הרעש ממערכות מכניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יחרגו מהערכים המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן - 1990. יובהר כי אין</p>

<b>6.8</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	באמור להגביל את הסמכות לקבוע תנאים נוספים לעת מתן היתר בניה, בכפוף לכל דין.



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 23

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

א. מימוש התכנית:

עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

ב. התכלות התכנית:

תכנית זו תתכלה לאחר 10 שנים מיום מתן תוקף, במידה ולא ייצא בתקופה זו היתר בניה למבנה הראשון.

אפשרות הארכה ל- 5 שנים נוספות תהיה בסמכות הועדה המקומית ובתנאי שהחלטה תתקבל בתוך

התקופה.



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 23



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 23

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: דדי ידידיה שם ומספר תאגיד: חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ	סוג:	תאריך: עו"ד
	שם: דדי ידידיה שם ומספר תאגיד: חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ 512287517	סוג:	תאריך: עו"ד
 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: אפי כץ שם ומספר תאגיד: חברת ענב יזום ונדל"ן 514261072	סוג:	תאריך: עו"ד
	שם: אפי כץ שם ומספר תאגיד: חברת ענב יזום ונדל"ן 514261072	סוג:	תאריך: עו"ד
 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: עו"ד ליאור עמידור שם ומספר תאגיד: בייכ בעלי	סוג: אחר	תאריך: עמית דור ושותף א/א חתימה: עמית דור ושותף א/א טל: 03-6911095
	שם: טלי כהנא שם ומספר תאגיד: כהנא אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: עמית דור ושותף א/א חתימה: עמית דור ושותף א/א טל: 03-5471210