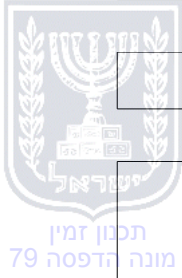


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0316000

רג/1725 - רחובות הנהר 13 - יואב 1.



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/07/2019

לאשר את התוכנית  
13/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רג/1725- רחובות הנהר -13 יואב 1.

506-0316000

מספר התכנית

1.554 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 רמת גן  
 קואורדינאטה X 181875  
 קואורדינאטה 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

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

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/ 3 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 3 / 2 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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מועלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל מועלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 30 29/11/2018	דניאל מועלם	29/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה	10: 44 11/09/2017	שלומי מערבי	06/09/2017	2		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		13: 09 10/12/2018	דניאל מועלם	28/11/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 42 29/11/2018	דניאל מועלם	04/03/2018	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 59 27/02/2018	לב ללצ'יק	25/02/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מועלם		מועלם אדריכלות והנדסת בנין 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
תנועה	יועץ	לב ללצ'וק		ללצ'וק הנדסה	פתח תקוה	בן יהודה	1	054-5347797	077-5494011	lelthuk@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	שלומי מערבי	485	שלומי מערבי - כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד	תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495	03-7412049	maaravis@014.net.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (2)	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il

(1) כתובת : פארק אפק.

(2) כתובת : פארק גירון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

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) איחוד חלקות מס' 80 ו-81 בגוש 6206, הפרשת שטח קרקע לשצ"פ, קביעת הוראות בנייה, 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

- 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 יליון, ברוחב 4.0 מ' מגבול מגרש דרומי רח' יואב (גן יליון).
- 4) תכנית זו כוללת את תוספת הקומות, תוספת יח"ד, הרחבת קווי בנייה, הבלטת מרפסות ותוספת זכויות בנייה
- 5) היות והתכנית קובעת זכויות בניה לא יידרש פרסום נוסף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

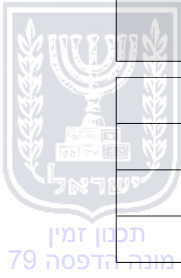
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

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

##### מצב מוצע

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



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. מועדון דיירים. 3. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	1. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן ובהתאם למסומן בתשריט: - לכיוון מזרח, רח' איתמר - 1.0 מ' - לכיוון דרום, רח' יואב (גן ילין) - 0.00 מ' לשצ"פ המוצע. - לכיוון מערב, רח' רחובות הנהר - 0.00 מ' בקומות שמעל קומת הקרקע ו- 5.00 מ' לקומת הקרקע. - לכיוון צפון, צדדי - 3.0 מ' 2. מספר הבניינים בתכנית לא יעלה על 2. 3. מספר הדירות המותר לבניה בתחום התכנית הינו 60 יח"ד. 4. שטח הבניה בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. 5. המרווח המזערי בין הבניינים לא יפחת על 5.80 מ'. 6. לא תותר בנייה עילית ו/או תת קרקעית בתחום שטח השצ"פ. 7. לא תותרנה בליטות מעבר לקווי הבניין המותרים. 8. לא תותר הפניית דירות גן וחצרות פרטיות לכיוון גן ילין ולרחובות הגובלים בתכנית. ולא יותרו חצרות פרטיות מעבר לקוי הבניין. 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. 10. תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה לכיוון דרום - גן ילין (רח' יואב). 11. יותר גובה קומות מרתף עד 4.50 מ' נטו (לא כולל עומק הבור למתקני חניה שיהיה בנוסף). 12. תותר גובה קומת כניסה עד 4.50 מ' ברוטו. 13. תותר גובה קומה טיפוסית עד 3.20 מ' ברוטו. 14. תותר בניית דירות גג בגובה של עד 3.50 מ' נטו. 15. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות אשר שטחם הכולל לרבות ממ"ד לא יעלה על 80 מ"ר. 16. תותר בניית דירות גג בקומת הגג בתנאי שהשטח הבנוי על הגג לא יעלה על 75% משטח תכסית קומת הגג. 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.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ריהוט גנני, מתקני משחק.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	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"ר שטח להקמת העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
							מתחת לקובעת	שרות					
720	(1)	(1)	2	10	60	7660	2328	2200	5460	1164	1	מגורים ד'	מגורים ד'
										160	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת
										230	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי 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 4.1.2 א יעודי קרקע ושימושים- הוראות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<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>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<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 החנייה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מינימלי.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>1. ייותרו 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 למע' ניקוז עירונית.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר יהיה השלמת דרישות פקיד היערות בשלב הבקשה 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 היערות מתאריך 13.9.17:</p> <p>א. עצי הפיקוס שבגבול התכנית עם גן ילין הסמוך מיועדים לשימור.</p> <p>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 ואישור של פקידת היערות העירונית.</p>	



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ד. ערך חלופי עבור עצים שיוצא לגביהם רישיון כריתה / העתקה - ייקבע ע"י פקידת היערות טרם קבלת היתר בניה.</p> <p>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).</p> <p>4. תנאים להיתר בניה:</p> <p>א. הפקדת ערבות לשימור העצים. גובה הערבות ייקבע ע"י פקידת היערות העירונית בשלב הטיפול בבקשה להיתר בניה.</p> <p>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>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. 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, יהוו סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p> <p>2. לא ניתן לצרף את שטח המרפסות אל תוך שטח הדירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</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.</p> <p>2. הבטחת העברת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית ורישומו על שמה.</p> <p>3. מילוי דרישות פקידת היערות בשלב הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. אישור מחלקת תנועה.</p> <p>4. אישור תכנית לצרכי רישום.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה למבנה המגורים יהיה הריסת המבנים בתחום הדרך.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1 השלמת רישום תכנית לצרכי רישום במרשם המקרקעין.</p> <p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**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.

