

מאשרת

28.11.07 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מוקדמונית מס' 27

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ר"ג/מק/1380

שם תוכנית: הוספת כיתה לגן ילדים ספיבק/אילן

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

1380

אישור תכנית מס' ר"ג/מק/

מכח סעיף 108(ג) לחוק

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבתה מס' 2006020 ביום 3/12/06

מהנדס העיר יו"ר הוועדה

א"מ

13.11.07

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לאפשר בניית תוספת לגן הילדים הקיים במתחם אילן ע"י שינוי מיקום וגיאומטריה של
השטח המיועד לשטח לבנייני ציבור
ללא שינוי סה"כ השטח המיועד לבנייני ציבור

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
הוספת כיתה לגן ילדים, ספיבק אילן		
מספר התוכנית	ר"ג/מק/1380	
שטח התוכנית	1,806 מ"ר	1.2
מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3
שלב		
מספר מהדורה בשלב	2	
תאריך עדכון המהדורה	08.11.2007	
סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	- לא - ועדה מקומית - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X 182950
קואורדינטה Y: 667150

1.5.2 תיאור מקום

השטח היום משמש כחניה ורחבת כניסה
למועדון הטניס הגובל, במרכז אילן ע"ש סביבק
רמת גן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית:

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב:

שכון ותיקים

שכונה:

רחוב רוקח

רחוב:

123

מספר בית:

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6203	• מוסדר	חלק		169

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340.	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר לר"ג ע"פ המפורט בתכנית וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול..	2591	27/12/79
רג/730	שינוי	תכנית זו גוברת על תוכנית רג/730	2595	10/1/80
רג/340/ג/7	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ר"ג/340/ג/7. הוראות תכנית רג/340/ג/7 תחולנה על תכנית זו.	4451	24/10/96
רג/340/ג/3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ר"ג/340/ג/3. הוראות תכנית רג/340/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	4047	9/10/92
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ר"ג/מק/340/ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 תחולנה על תכנית זו.	5203	9/10/92

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מקומית	אדרי' אריה טופור	06.08.07		18	ל"י"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ומקומית	אדרי' אריה טופור	06.08.07	1		1:1500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
		03-6753375		03-6753579	אגף הנדסה ותשתית עיריית רמת גן המעגל	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
					26 ר"ג				

1.8.2 יזם במועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	הועדה המקומית לתכנון ובניה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	אגף הנדסה ותשתית עיריית רמת גן המעגל	03-675-3579		03-6753375

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
בעלים			עיריית רמת גן אילון		ביאליק 35 ר"ג רח' ייז' גורדון 9 ת"א 63458	03-6753579 03-5248141		03-6753375 03-5249828	
חוכר									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל	אריה טופור	006315741	00030741	רמת גן		אגף הנדסה ותשתית	03-6753399	052-3334109	03-6753375
• עורך ראשי	GIS			רמת גן		אגף מיחשוב עיריית ר"ג	03-6753326		
• מודד									

גדרות 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**

חלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בין שטח ציבורי פתוח לבנייני ציבור ללא שינוי בזכויות הבניה, ע"פ סעיף 62 א.א.(1)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

החלפה בין השטחים המיועדים לשטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בס"כ השטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בזכויות הבניה המותרים, וחלוקת השטח בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 א.א.(1) לחוק התכנון והבניה, זאת ע"י שינוי מיקום וגיאומטריה של שטח לבנייני ציבור שנקבע בתכנית רג/340

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1806 מ"ר			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור	מ"ר	1,421	-		אין שינוי בשטח

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
שטח ציבורי פתוח	1	
מבנים ומוסדות ציבור	200	
מבנים ומוסדות ציבור	300	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים ע"פ הוראות התכנית ר"ג/340
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	שימושים ע"פ תוכנית מתאר בתוקף ר"ג/340
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מיזבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שטחי בניה סה"כ						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	200	1061	120%	40%				160 %		-	-	-	-	-	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	300	360	120%	40%				160 %		-	-	-	-	-	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	1	385	-	-	-	-											

*זכויות הבניה בהתאם לתוכנית המתאר ר"ג/340 על כל ספיחיה

6. הוראות נוספות

6.1

6.2

6.3

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו תוך שנה מיום אישורה כחוק

[illegible]

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
לא		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
לא		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
לא		• שמירת מקומות קדושים		
לא		• בתי קברות		
לא		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
לא		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
לא		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
לא		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	כן	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הבדיקה הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	לא	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	לא	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריה טופור(שם), מספר זהות 006315741,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1380 ששמה: הוספת כיתה לגן ילדים ספיבק/אילן (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון

00030741

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן –
ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך
לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3
לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

המודד

תוכנית: ר"ג/מק/1380

נ המדידה המקורית)
זריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך
בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)
2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך
והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)
3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך
בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:
1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.