

5007007

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

17.4.08

תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ר"ג//מק/1436

שינוי קו בניין בית ספר אורה מודיעין

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת - גן
 אישור תכנית מס' ר"ג/מק/1436
 סדר שתיף 108 (ג) לחוק
 הועדה המקומית החליטה ליישר את התוכנית
 בישיבות מס' 2000000 - ביום 19.3.08

א"י כהן
 יו"ר הועדה

19.3.08

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לאפשר השארת הקיוסק המשרת את תלמידי בית הספר התיכון במקומו. הקיוסק המוצב שם כבר עשרות שנים, נמצא בחריגה מקו בניין צדדי. כמוכן, נועדה התוכנית לאחד את כל החלקות וחלקי החלקות בשטח בית הספר אורה מודיעין – למגרש אחד.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין בית ספר אורה מודיעין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית
ר"ג/מק/1436	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
3,459 מ"ר	שלב	1.3 מהדורות
מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	
1	תאריך עדכון המהדורה	
10/03/2008	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות 	
<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מקומית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה 	
<ul style="list-style-type: none"> איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. 	<ul style="list-style-type: none"> האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי 	
	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן.
 קואורדינטה X קואורדינטה Y
 $X=(-182,800)$
 $Y=(665,329)$
- 1.5.2 תיאור מקום צפון רמת גן, מצפון לרחוב נחלת יוסף, מדרום לרח שילה ממזרח לרחוב אורה..
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רמת גן חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רמת גן מרכז העיר אורה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6126	מוסדר	חלק מהגוש	,17,316,476,489,591	,18,59

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
רמת גן		רשות מקומית			ועדה מקומית	

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
רמת גן		רשות מקומית			ועדה מקומית	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
רמת גן		רשות מקומית			ועדה מקומית	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
רמת גן	006315741	00030741	רמת גן		אגף הנדסה ותשתית	03-6753399	052-3334109	03-6753375	arye@ramat-gan.muni.il	אדריכל	
ד. יודוקובסקי		453			ת.ד. 5445 חולון	03-5509183				מורד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	
הגדרת מונח	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שחותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. שינוי קו בניין צדדי בחלקה 316 בגוש 6126 ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. איחוד כל המגרשים הנמצאות בשטח בית הספר אורה מודיעין כמשמעותו בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי יעוד הקרקע לפי סעיף 62א(א)(1)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. לשנות קו בנין צדדי בחלקה 316 בגוש 6126 מ3מ' ל2 מ'.
- ב. איחוד כל החלקות וחלקי חלקות הנמצאות בשטח בית הספר אורה מודיעין ויעודן – מוסדות ומבני ציבור למגרש אחד.
- ג. זכויות הבניה ע"פ תוכנית המתאר בתוקף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	3,459
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-0-	עניף תוכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
	1	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
בית ספר תיכון	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות			
5	2	3	-	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	3,459	1	מבנים ומוסדות ציבור	

* עי"פ תוכנית מתאר ר"ג/340 על כל תיקוניה
 ** קו בניין צדדי בחלקה 316 בלבד כמוצגין בתשריט הנלווה לתוכנית

7. ביצוע התוכנית

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

תוך שנה ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הועדה המקומית רמת גן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עיריית רמת גן	בעלי עניין בבקע
		מחלקת תכנון עיר – עיריית רמת גן	006315741	אדרי אריה טופור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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?		
לא		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 בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
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-זחה	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⁾ .	כן	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	כן	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
איחוד וחלוקה (5)	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	לא
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	לא	

(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/1436 ששמה שינוי קו בניין צדדי בית ספר אורה מודיעין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון עיר מספר רשיון 00030741.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
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

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ר"ג/1436

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני 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 בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק			
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה	
טעונה אישור	31.01.07	לאשר בתנאים	