

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1403

שינוי קווי בניין-קו בנין קדמי מהבניין הקיים, קו בניין צדדי דרומי  
מהבניין הקיים והקטנת קו בניין אחורי בגוש 6157, חלקה 248

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי

תל אביב-יפו

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

**דברי הסבר לתוכנית**

גוש 6157, חלקה 248

שינוי קו בניין קדמי מהבניין הקיים, מ – 2.30 מ' ל – 2.90 מ'  
שינוי קו בניין צדדי דרומי מהבניין הקיים מ – 2.00 מ' ל – 2.50 מ'  
הקטנת קו בניין אחורי מ – 5.00 מ' ל – 4.25 מ'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
529 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
13.04.2008	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כ	האם כוללת הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לפי סעיף	לפי סעיף	
ס. 62.א(א) (4) לחוק תכנון ובניה תשכ"ח-1965	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
664089	קואורדינטה X	
182981	קואורדינטה Y	
מצד מערב-רח' מנחם	תיאור מקום	1.5.2
מצד צפון-חלקה 249, גוש 6157		
מצד מזרח-חלקה 245, גוש 6157		
מצד דרום-חלקה 247, גוש 6157		
רמת-רן	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
	רשות מקומית	

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית  
 יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 רמת-גן רח' מנחם 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק מהגוש	248	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/817	שינוי	לעניין קווי בניין בלבד	י.פ. 3026	16.02.84
רג/340	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340 הוראות רג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 2591	27.12.79
רג/340/ג	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג הוראות רג/340/ג תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 2651	14.08.80
רג/340/ג/1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/1 הוראות רג/340/ג/1 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 3181	29.03.85
רג/340/ג/3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/3 הוראות רג/340/ג/3 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 4047	08.10.92
רג/מק/340/ג/8	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/8 הוראות רג/מק/340/ג/8 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 4451	24.10.96
רג/340/ג/15	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/15 הוראות רג/340/ג/15 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5495	16.02.06
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/17 הוראות רג/מק/340/ג/17 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5203	07.07.03
רג/340/ג/21	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/340/ג/21 הוראות רג/340/ג/21 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5480	12.01.06
רג/מק/340/ג/21/א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/340/ג/21/א הוראות רג/מק/340/ג/21/א תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5561	14.07.06

1.6.3 יחס בין התוכנית לבין התוספת בחוק			
תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		תוספת אינה חלה	תוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		תוספת אינה חלה	תוספת השניה לעניין סביבה חופית
		תוספת אינה חלה	התוספת הרבעית לעניין שימור מבנים

## 1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		אדריכלות	17.06.2008	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכלות							תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	סטלה מאיר	17.06.2008	1	לא רלוונטי	1:250		מחייב	

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך ההתכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זוהם ומגיש התוכנית / יזום ומגיש התוכנית
coitamar@bezeqint.net		052-2238212	03-6777478	רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5719914	איתמר כהן	איתמר כהן	לא רלוונטי	יזום ומגיש התוכנית
coitamar@bezeqint.net		052-2238212	03-6777478	רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5826102	תמר כהן	תמר כהן	לא רלוונטי	יזום ומגיש התוכנית

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
coitamar@bezeqint.net		052-2238212	03-6777478	רח' מנחם ג', רמת-גן	קורן קיימת לישראל	5719914	איתמר כהן	איתמר כהן	לא רלוונטי	חוכר
coitamar@bezeqint.net		052-2238212	03-6777478	רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	5826102	תמר כהן	תמר כהן	לא רלוונטי	חוכר
				רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	001120112	בר (נר' יעקב) עיינה (ברכה)	בר יעקב יעקב	לא רלוונטי	חוכר
				רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	009224205	בר דוד (שיר) רז	בר דוד (שיר) רז	לא רלוונטי	חוכר
				רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	068663	כהן פנחס	כהן פנחס	לא רלוונטי	חוכר
				רח' מנחם ג', רמת-גן	לא רלוונטי	4147571	כהן שרה	כהן שרה	לא רלוונטי	חוכר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ופד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Stela9@013.net.il	03-6310875	054-4905230	03-6319003	רח' מונאש 28, תל-אביב	לא רלוונטי	44795	3-0459534-1	סטלה מאיר	אדריכלית
	1533-7526753	050-6800919	03-7526753	רח' חרודים 28, רמת-גן	לא רלוונטי	332	0-0764656-5	אלי רוזין	מודד



**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין – קו בניין קדמי, צדדי ואחורי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין קדמי לכוון רח' מנחם מ-2.30 מ' מקו המבנה המקורי ל-2.90 מ'  
שינוי קו בניין צדדי דרומי לכוון חלקה 247 מ-2.00 מ' מקו המבנה המקורי ל-2.50 מ'  
הקטנת קו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל-4.25 מ' בהתאם לבנוי בפועל.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			מגורים ב'

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 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. כל השימושים המותרים על פי הוראות התוכנית רג/340 על תיקוניה

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מחוז	קווי בנין (מטר)	ציד- ציד- צדמי	קדמי מתבנין מתבנין מקיים	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא תשטח	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ב'
				מתחת ללניסה הקובעת	מעל ללניסה הקובעת						מתחת ללניסה מקיימת	קובעת מקיימת	שטח עיקרי			
4.25	מדרגות מקיים – ללא שינוי	2.50	2.90								ע"פ תוכנית רג/817 ותוכנית רג/340 על תיקוניה			465		מגורים ב'
													64		דרכים	

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. אישור מח' הביוב והמים
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט

**6.2 היטלי השבחה**


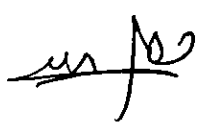
היטל השבחה יגבע ע"י הוועדה המקומית כחוק

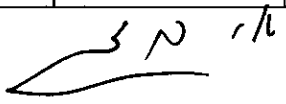
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/6/08			5719914	איתמר כהן	יהם ומגיש התוכנית
25/6/08			5826102	תמר כהן	יהם ומגיש התוכנית
22.06.08	<p>סטלה מאיר STELA MAIR ARCHITECT מ.ר. 44795</p>		3-0459533-3	אדריכלית סטלה מאיר	עורך התוכנית
24.06.08	<p>אלני רוזין, מודד מוסמך רשיון מס' 332 ירוזים 28, רמת-גן טל. 03-7526753 טל. נייד: 056-800919</p>		0-0764656-5	אלי רוזין	מודד מוסמך



8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף

	צבי בר - יו"ר הוועדה	
<p>26.6.08</p>	אדריכל חיים כהן, מהנדס העיר	וועדה המקומית
		וועדה המחוזית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
**טופס עזר 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? <sup>(1)</sup>		כללי
לא		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		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?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		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			

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	כן	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	לא	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	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)	כן	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	כן	
תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	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		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתומה מטה סטלה מאיר, מספר תעודת זהות 1-3-0459534, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני ערכתי את התוכנית מס' רג/מק/1403 ששמה שינוי קווי בנין-קו בנין קידמי מהבנין הקיים, קו בנין צדדי דרומי מהבנין הקיים והקטנת קו בנין אחורי בגוש 6157, חלקה 248 (להלן התוכנית).
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות, בעלת הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 44795.
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 אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשרת כי המסכנות והמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סטלה מאיר  
STELA MAIR  
ARCHITECT אדריכלית  
מס' 44795 L.n.

22.06.08

חתימת המצהיר

תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: רג/מק/1403

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.04.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלי רותם מודד מוסמך  
רשיון מס' 332  
חרוזים 28, רמת-גן טל. 03-7526753  
טל. נייד: 056-800919

332  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
רותם אלי

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.07.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלי רותם מודד מוסמך  
רשיון מס' 332  
חרוזים 28, רמת-גן טל. 03-7526753  
טל. נייד: 056-800919

332  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך  
רותם אלי

(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

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.