

1.12.08

תכנית מקדמת מס' 9

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1429

רחוב עמוס 16, רמת-חן

תל אביב

מחוז

רמת גן

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התוכנית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
<p>ועדה מקומית לתכנון ומבנה רמת-גן אישור תכנית מס' רג/מק/1429</p> <p>מועצה מסוימת החליטה לאשר את התוכנית בתיבה מס' 2004018 מכיוון 14.10.08</p> <p>מנהל מועצה יו"ר הוועדה</p>		ועדה מקומית

20.11.08

דברי הסבר לתוכנית

1. מבוקש שינוי בקו בניין קדמי מ-6 מ' ל-4 מ'.
2. הגדלת קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-8 מ'.
3. התכנית בהתאם לאיחוד חלקות שנקבע בתכנית רג/מא/2.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז תל אביב

תוכנית מס' רג/מק/1429

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1429/מק/רג	שם התוכנית	1.1
0.502 דונם	שטח התוכנית	1.2
למתן תוקף	מהדורות שלב	1.3
5	מספר מהדורה	
09.11.2008	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
62 א.א.(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת-גן
		קואורדינטה X	183.000
		קואורדינטה Y	662.450
1.5.2	תיאור מקום	מצפון	גוש 6143 חלקה 215
		מדרום	גוש 6143 חלקות 100,669
		ממזרח	רחוב עמוס
		ממערב	גוש 6143 חלקות 671,229,228
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת-גן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת-גן
		שכונה	רמת-חן
		רחוב	עמוס
		מספר בית	16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	מוסדר	חלק מהגוש	670,214,101	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/מא/2	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1. הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 896	18/12/1961
רג/340	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לרמת-גן	י.פ. 2591	27/12/1979
רג/340/ג	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לרמת-גן	י.פ. 2651	14/8/1980
רג/340/ג/1	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/1. הוראות תכנית רג/340/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 3181	29/3/1985
רג/340/ג/2	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/2. הוראות תכנית רג/340/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 3475	25/8/1987
רג/340/ג/3	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/3. הוראות תכנית רג/340/ג/3 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4047	8/10/1992
רג/340/ג/15	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15. הוראות תכנית רג/340/ג/15 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5495	16/2/2006
רג/340/ג/21	בכפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5480	12/1/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חונך מדנס- אדר'	19.05.2008		17		מחייב	הוראות התוכנית
		חונך מדנס- אדר'	19.05.2008	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
101,214,670 /6143	zurin@bezeqint.net	03-6778460	052-8958888	03-6761081	צפניה 7 רמת-חן רמת-גן	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		06458277	ניסים צורי		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
zurin@bezeqint.net	03-6778460	052-8958888	03-6761081	צפניה 7 רמת-חן רמת-גן	קרן קיימת לישראל		06458277	ניסים צורי	חוכר
							009221797	כרמלה צורי	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
Madanes@madanes.net	03-5405362	054-7807000	03-5402907	העמק 11 רמת-חן		29913	51826105	מדנס חנוך	אזרחי	
gor-mal@inter.net.il	09-9585445	052-2520965	09-9588444	רופין 9 הרצליה		408		סיני גורדון	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות 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**

- שינוי קו בניין קדמי מ-6 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62 א.א.(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-8 מ' לפי סעיף 62 א.א.(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין קדמי מ-6 מ' ל-4 מ'.
- שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-8 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.502	שטח התוכנית – דונם
				2	מגורים – מספר יח"ד
	321.28	321.28	-	321.28	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	001	

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

יעוד מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים בבנין דו-משפחתי צמוד קרקע.		
הוראות		4.1.2
		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחלקו את המיותר)			גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד- שמאלי	צד- ימני		מתחת לכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת						מתחת הכניסה לקובעת	מעל הכניסה לקובעת	עיקרי שרות			
8	3	3	4										0.502	001	מגורים ב'	
ע"פ תכנית רג/340																

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.
6.2	חניה.
	כל החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתכנית רג/340 על תיקוניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	
7.2 מימוש התוכנית-מיידי		

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
11.11.08			06458277	ניסים צורי	מגיש התוכנית
11.11.08			06458277	ניסים צורי	בעלי עניין בקרע
11.11.08			009221797	כרמלה צורי	
11/11/08		מלנס חנוך אדריכל רשמי 29913	5182610	אדרי חנוך מדנס	עורך התכנית
12.11.08			015901861	סיני גורדון	מודד מוסמך

סיני גורדון - מודד מוסמך
רשיון מס' 408
משרד רחי חמין 9 הרצליה
טלפון משרד - 09-9588444
נייד - 052-2520965

13. 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		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?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	√	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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה חנוך מדנס (שם), מס' תעודת זהות 51826105, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1429 ששמה רתי' עמוס 16 רמת-חן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 29913.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. ד"ר דניאל גולדברג - ס"ס אר"ן ד"ר צ'י

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

מדנס חנוך
אדריכלות
29913

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רג/מק/1429

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12/12.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>סיני גורדון - מודד מוסמך רשון מס' 408 משרד רח' הרצליה טלפון משרד - 09-9588444 052-2520965</p>	<p><u>408</u> מספר רשיון</p>	<p><u>סיני גורדון</u> שם המודד המוסמך</p>
---	----------------------------------	---

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.8.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>סיני גורדון - מודד מוסמך רשון מס' 408 משרד רח' הרצליה טלפון משרד - 09-9588444 052-2520965</p>	<p><u>408</u> מספר רשיון</p>	<p><u>סיני גורדון</u> שם המודד המוסמך</p>
---	----------------------------------	---

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>_____</p> <p>חתימה</p>	<p><u>408</u> מספר רשיון</p>	<p><u>סיני גורדון</u> שם המודד המוסמך</p>
---------------------------	----------------------------------	---

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		

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 המאשר	תכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה לא טעונה אישור השר	תאריך ההחלטה	החלטה

עיריית רמת-גן
מח' תכנון
16-11-2008
מיני מכתב - 5