

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9.12.08
2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ר"ג/מק/1441

כפר המכביה - החלפת שטחי חניה

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מלאו ל... לא... פלוס</p> <p>מס' ...</p> <p>מחוז ...</p> <p>מרחב תכנון מקומי ...</p> <p>סוג תוכנית ...</p> <p>מס' ...</p> <p>מחוז ...</p> <p>מרחב תכנון מקומי ...</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן</p> <p>הפקדת תוכנית מס' ר"ג/מק/1441</p> <p>הועדה</p> <p>מקומית החליטה להפקיד את התוכנית</p> <p>בישיבתה מס' 2008003 בעם 10/02/2008</p> <p>יו"ר הועדה מהנדס העיר</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' ר"ג/מק/1441</p> <p>מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>מהנדס העיר</p>	

א"י כהן 23.11.08

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הרחבת שצ"פ סביב מבני ציבור, ומיקום שטח חניון שתשרת את כפר המכבייה קרוב יותר למתחם המשורת.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

כפר המכביה - החלפת שטחי חניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ד"ג/מק/1441	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
37,475 מ"ר	שלב	1.3 מהדורות
הפקדה	מספר מהדורה בשלב	1
28.5.2008	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התוכנית	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	
ללא הסכמת בעלים - 62 א (1)	היתרים או הרשאות	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	
• איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
• לא		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן.
 קואורדינטה X קואורדינטה Y
 $X=184,000$
 $Y=662,400$
- 1.5.2 תיאור מקום ממערב כפר המכבייה, מדרום שד' הצבי ממזרח חלקות 388,387,389, מצפון חלקת שצ"פ 387
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רמת גן • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רמת גן שיכון צנחנים צפונית לדרך הצבי לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6179	מוסדר	חלק מהגוש	391	387

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.79	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית, כל יתר ההוראות בתכנית המתאר ממשיכות לחול. תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמרת מים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית, כל יתר ההוראות בתכנית המתאר ממשיכות לחול	שינוי	ר"ג/340
29.4.04	5293		כפופות	ר"ג/340/17
03.06.93	4117		שינוי	ר"ג/340/943

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עמ' אילון	30.3.2008		16		מחייב	הוראות התוכנית
		עמ' אילון	30.3.2008	1		1:1250	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6753375		6753379			רשות מקומית			ועדה מקומית רמת גן		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6753375		6753379			רשות מקומית		ועדה מקומית רמת גן	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-6707411			קרן קיימת לישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amiramey@net vision.net.il	03-5708173	057-5971197	03-5789385	רח' כנרת 15 בני-ברק	054844915	אילון אדריכלים ומתכנני ערים	05484491/5	עמי אילון	אדריכל	
fogelm@isdn.net.il	03-5796689		03-6199543	עמילאל 6 בני-ברק				משה פוגל	מורד מוסמך	

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א.א(ג1) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חילופי שטחים בין חניון ושטח ציבורי פתוח, ע"י כך מתקבלת הרחבה של שצ"פ העוסף מבני ציבור מחד ומיקום החניון המשרת את כפר המכביה קרוב יותר למתחם המשורת מאידך.
2. סך כל השטח הציבורי הפתוח ושטח הדרכים בתחום התכנית יישארו ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	37.475
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מוצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		13.866	0	13.866	דונם	שטח ציבורי פתוח
		23.609	0	23.609	דונם	חניון

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כמופים	תאי שטח	יעוד
	001	שטח ציבורי פתוח
	101	חניון

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	חניון
4.1.1	שימושים
.א.	לפי תוכנית מתאר ר"ג/340
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח-ע"פ תוכנית מתאר ר"ג/340, כולל מתקני תשתית לצרכי ציבור, ע"פ תכנית המתאר על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
	א. בכל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות 6 עצים לדונם בדגש על עצים נוטני צל ושאינם מלכלכים. תכנית הפיתוח תראה שילוב מקסימלי של צמחיה במגרש, בדגש על עצים בוגרים. ב. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בנין תחייב בהתקנת בית גידול בעומק 1.8 מ' מעליו, כאשר מפלס הפיתוח מעליו יהיה כמפלס המדרכות הסמוכות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		מספר קומות	מספר יח"ד	מספר ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קדמי	קובעת		שטח בניה סה"כ	שירות	עיקרי	מעל לבניסה הקובעת	מחמת לבניסה הקובעת
			מספר קומות	מעל לבניסה הקובעת							שירות	עיקרי					
שטח ציבורי פתוח	001	13,866	101	101													
שטח ציבורי פתוח	101	23,609															
שטח ציבורי פתוח																	

7. ביצוע התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש/יוזם התוכנית
				הועדה המקומית רמת גן	
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
30.3.2008		אילון אדריכלים	054844915	עמי אילון	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)?		
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 לנוכח 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-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	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 עמי אילון (שם), מספר זהות 05484491,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ר"ג/מק/1441 ששמה כפר המכביה-החלפת שטחי חניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 00035831.
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.

30.3.2008

חתימת המצהיר

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
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
טענה אישור		לאשר בתנאים