

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/1381

רחוב - השוטר 9

גרסה מס' 4
תאריך 13.1.09

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
תל - אביב. רמת - גן. תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן
ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1381 תכנית מוקדמת
מס' 12/44 ז' אקלונה
בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה
מס' 2007015 מיום 26.3.06
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 732 מיום 11.2.08
בישיבתה מס' 1003 מיום 15.12.08
בישיבתה מס' מיום
יו"ר הועדה
11.1.09

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' 1381/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.12.2008 לאשר את התכנית.
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית
17.1.09

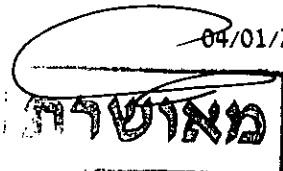
דברי הסבר לתוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' .
- ב. תוספת 3 יח"ד ע"י הגדלת אחוזי הבניה ותוספת 2 קומות מעל הקומות הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

04/01/2009

עמוד 2 מתוך 16



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

השוטרת 9

1.1 שם התוכנית

504 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

15.12.08 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

14/01/2009

עמוד 3 מתוך 16

מאוסדת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת - גן

קואורדינטה X 665341.28
קואורדינטה Y 182587.77

1.5.2 תיאור מקום

רח' השוטר 9 רמת-גן
מצפון: רח' השוטר (חלקות 508-349).
מדרום: חלקה 801
ממערב: חלקה 502
ממזרח: חלקה 504

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

רחוב מספר בית השוטר 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	503	ל"ד

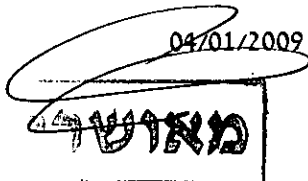
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 תכנית מתאר של ר"ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2591	17.12.79
ר"ג/340/ג הכללת מרפסות בסה"כ אחוזים	• שינוי		2651	14.08.80
ר"ג/340/1 בינוי על גגות	• שינוי		3181	29.03.85
ר"ג/340/3 מרתפים	• שינוי		4047	08.10.92
ר"ג/מק/340/4 הקטנת מגרש מינימלי	• שינוי		4413	28.05.96
ר"ג/מק/340/9 יחיד להריסה	• שינוי		4451	24.10.96
ר"ג/מק/340/11 הקלה ודירת גג	• שינוי		4957	04.02.01
ר"ג/מק/340/11/1 העברת זכויות מקומה לקומה	• שינוי		5402	31.05.05
ר"ג/מק/340/17 משמרת מים	• כפיפות		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות משמורת המים, אשר הוראותיה תחולנה על תוכנית זו.	5203
ר"ג/340/19 חדר מדרגות שטח שרות	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שטחי שרות אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5462	27.11.05
ר"ג/340/21 הגדלת חדר יציאה לגג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5480	12.01.06
ר"ג/מק/340/15 מחסנים דירתיים	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מחסנים דירתיים, אשר הוראותיה תחולנה על תכנית זו.	5495	16.02.06
ר"ג/מק/340/21/א ניווד זכויות מקומה לקומה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5561	30.07.06
ר"ג/מק/340/1/3 קו בנין 0 למרתפים	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5629	15.02.07

04/01/2009

עמוד 5 מתוך 16



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		הירש / בר-נחום	01.10.2007	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		הירש / בר-נחום	01.10.2007	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
		הירש / בר-נחום	01.10.2007	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח הבינוי

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 לתשריטים.


 מאושרת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2380521	03-6722788	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בעמ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-2380521	03-6722788	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בעמ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
	050-2380521	03-6722788	10	רח' המעגל 10 ר"ג	ח"פ 512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בעמ				• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזריכל
bnh@bezeqint.net	03-5665353	054-4820067	03-5665353	רח' המלך בורש 4 תל-אביב	7137	0517559	הירש אמיר / בר-נחום חיים		
	03-5731402		03-5731403	רח' המעלות 12 גבעתיים	484		שבתאי הפנר	מוזרד מוסמד	• עורך ראשי מוזרד

מאגשרות

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 תוספת זכויות בניה.

- 2.2 תוספת 2 קומות מעל בניין קיים של 4 קומות וקומת גג.
2.3 תוספת 3 דירות.

2.4 עיקרי הוראות התוכנית

1. להוסיף זכויות בניה בשעור של 218 מ"ר שטח עיקרי ו1001 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לבניין.
2. לקבוע סה"כ זכויות בניה של 900 מ"ר שטחים עיקריים ו4881 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
3. להוסיף 2 קומות, גובה הבניין יהיה 6 קומות טיפוסיות מעל לקומת עמודים וקומת גג חלקית שתיבנה בנסיגה מקו הבינוי בחזית הראשית.
4. להוסיף 3 יח"ד וסה"כ תהיינה בבניין 13 יח"ד.

2.5 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.504

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	900		218	682	מ"ר	מגורים
	13		3	10	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	503	

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.

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				שטחי בניה כ"ה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות							צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	
503	504	900	488			1388	276	ל"ר	13	26	28.5	7		6	2.7	2.7	מגורים ג'

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי.**

קומת הגג תבנה בנסיגה מהחזית הקידמית בשיעור של 2.5 מ' כמסומן בנספח הבינוי חתך ב-ב הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת תכנון התניות שיאושר ע"י מחלקת דרכים של העירייה.
ב. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/ אדריכל העיר

6.3 הוראות חניה

חניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בקומה המפולשת.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

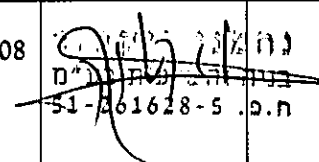
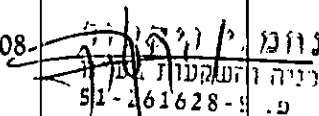
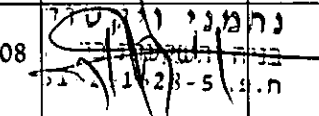
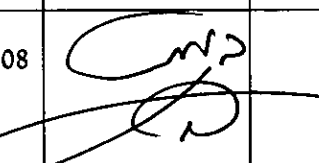
זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

04/01/2009

עמוד 10 מתוך 16

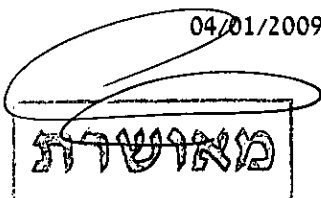
מאושרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.04.08		נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-261628-5	512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
01.04.08		נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-261628-5	512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ	יזם בפועל
01.04.08		נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-261628-5	512616285	נחמני ויקטור בניה והשקעות בע"מ	בעלי עניין בקרקע
01.04.08			009299793	הירש/בר-נחום	עורך התכנית

04/01/2009

עמוד 11 מתוך 16



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: _____		
		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?		רדיוסי מגן (2)
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?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	מספר 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) התשי"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'?	כן	
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 וחתימת ⁽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	כן	
	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	כן	

(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 (שם) הירש אמיר, מספר זהות : 0517559, מצהיר בזאת כדלקמן:

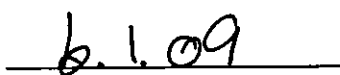
1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1381 ששמה השוטר 9 רמת-גן תכנית מפורטת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות והנדסה מספר רשיון 7137.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו 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.
- 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.


חתימת המצורף


תאריך

04/01/2009

עמוד 14 מתוך 16

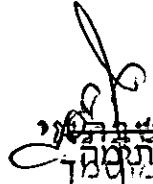
מאוסדת

הצהרת המודד

מספר התוכנית : רג/1381

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.01.2003 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

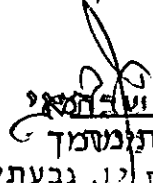

הפנר שבתאי
מודד חתום
רח' המעלות 12, גבעתיים
טל' 5731403, טלפקס 5731402

7137 484
מספר רשיון

הפנר שבתאי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.04.2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


הפנר שבתאי
מודד חתום
רח' המעלות 12, גבעתיים
טל' 5731403, טלפקס 5731402

7137 484
מספר רשיון

הפנר שבתאי
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

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.

04/01/2009

עמוד 15 מתוך 16

מאושרות

נספח הליכים סטטוריים

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

--

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא רלבנטי		

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

04/01/2009

עמוד 16 מתוך 16

מאושרת