

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1413

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בנין ברחוב עמק האלה 9, קריית קריניצי

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג התכנית: תכנית מפורטת מק/1413

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן מישור תכנית מס' רג/מק/1413 מכת סעיף 108(ג) לחוק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2009004 ביום 8/3/09 מהנדס יעיר יו"ר הועדה 18.11.09

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יחידת דיור מיחידה אחת לשתי יחידות דיור – סה"כ 2 יחידות דיור במגרש.

שינוי בקווי בנין – צדדיים וקדמי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחית דיור ושינוי בקווי בנין ברחוב עמק
האלה 9

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

• 0.497 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

• 1 מספר מהדורה בשלב

13.09.2009 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (8) , 62א (א) (4) , 62א (א) (9)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 185,417 – 185,697
קואורדינטה Y 662,015 – 662,051

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בתחום הרחובות :
מצפון חלקה 781 בגוש 6235
מדרום רחוב עמק האלה
ממזרח חלקה 770 בגוש 6235
ממערב חלקה 772 בגוש 6235

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 קרית קריינצי
רחוב עמק האלה
מספר בית 9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	• מוסדר	חלק מהגוש	773	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340	שינוי		2591	27.12.1979
רג/340/ג	שינוי		2651	14.08.1980
רג/340/ג/1	שינוי		3181	29.03.1985
רג/340/ג/3	כפיפות		4047	08.10.1992
רג/186	שינוי		2129	31.07.1975
רג/340/ג/21	כפיפות		5480	12.01.2006
רג/340/ג/15	כפיפות		5495	16.02.2006
רג/340/ג/17	כפיפות		5293	29.04.2004
מק/340/ג/2	כפיפות		5791	06.04.2008

במקרה של סתירה בין התכנית ותכניות קודמות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קינסברונר אריה	21.01.2009		17		מחייב	הוראות תכנית
		קינסברונר אריה	21.01.2009	1		1:250	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגורמים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.3 יזם

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5353516	054-3080609		ד"ר אלירז 28, רמת-גן			062896071	עורא עזי נקש		•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכלים
sep@bezeqint.net	03-5733791		03-7323821	רחל 2 גבעתיים 53482			1978	1070489	קינסברנר אדריכלים	אדריכל	•

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

עדכון הוראות בניה במגרש ע"י :

- הגדלת מס' יחידות דיור עפ"י סעיף 62א.א (8) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין צדדיים וקדמי עפ"י סעיף 62א.א (4) לחוק התכנון והבניה.
- תינתן העברת שטחים עיקריים בין 2 הקומות שמעל הקרקע.
- מתן אפשרות כניסה למרתף שלא דרך המבנה.
- שינוי בינוי – שינוי תכנית קומה.
- תינתן תוספת 6% הקלה עפ"י סעיף 62א.א (9)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תותר הקמת בית מגורים צמוד קרקע ל-2 יחידות דיור, בתנאים הבאים :

א.

יחידות הדיור ימוקמו עפ"י אחת מהאפשרויות :

1. צמוד קרקע כך שיהיה להם קיר משותף
2. בקומות – קומה תחתונה צמוד קרקע, קומה עליונה שאליה מוצמד הגג.

ב.

חניה :

חניה תמוקם בקומת הקרקע עפ"י תכנית מאושרת ע"י מחלקת חניה.

- תינתן אפשרות לנייד שטחים עיקריים בין 2 הקומות שמעל הקרקע, ובהתאם להגדיל תכנית קומה עד לתחום קווי בנין.

ג.

קווי בנין :

- לשנות קווי בנין צדדיים מ-4.0 מ' ל-3.60 מ'.
- לשנות קו בנין קדמי מ-8.0 מ' ל-6.0 מ'.
- לא תותר הקלה בקוי בנין צדדים מעבר ל-3.60 מ'.

ד.

תותר כניסה חיצונית למרתף.

ה.

תינתן תוספת 6% הקלה עפ"י סעיף 62א.א (9)

ו.

תינתן גישה ליחידת הדיור שתמוקם בחלקו הפנימי של המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד לנ"ט)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							שטחי בניה	שירות	עיקרי			
5.00	3.60	3.60	6.00	1	2 ג	***	***	4	2	***	לפי היקף הקומה שמעל	---	20	282.5	497	773

הערה : לא כולל חדרי יציאה לגג שיוותרו עפ"י רג/340/21/40 מ"ר לכל דירה עליונה או 30% משטח הגג.

השטחים חושבו לפי תכנית רג/186 ו-רג/340 על תיקוניה + 6% הקלה, ושטחי שרות עבור 2 יחיד.

השטחים העיקריים חושבו לפי שטח ברוטו של החלקה – 565 מ"ר עפ"י רג/186 בטבלה + סעיף 13.ב. 44% לפי רג/340-ג – אזור מגורים א + 6% הקלה = סה"כ 50%

6. הוראות נוספות

6.1 תותר יציאה מהמרתף לחצר במפלס המרתף.

6.2 עיצוב אדריכלי באישור מהנדס הועדה

6.3

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
2	לאחר מתן תוקף לתכנית	

7.2 מימוש התוכנית

עם קבלת תוקף

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/9/09	סל		062896071	עזרא עוזי נקש	יוזם ומגיש התכנית / בעלי עניין בקרקע
13.9.09	סל	קינסברונר אדריכלים רח' גחל גבעתיים טל: 323821 פקס: 5733791	1070489	קינסברונר אריה	עורך התכנית

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.
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריה קינסברונר (שם), מספר זהות 1070489
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1413 ששמה תכנית מפורטת רג/מק/1413 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
רשיון 1978

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.

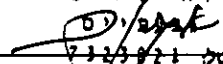
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

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.

קינסברונר אוריכלים

רח' רחל 2


מס' 7133821
מקום: תפקיד עורך תוכנית

13.9.07

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רג/מק/1413

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.07.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
מודד מוסמך
832
חתימה

832
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר א"ח / ד"ר א"ח

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.09.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייפמן לאוניד
מודד מוסמך
832
חתימה

832
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
ד"ר א"ח / ד"ר א"ח

(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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! 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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה 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 / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.