

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' רג/ מק/ 1476
שם תוכנית: "מתחם נגבה"

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן                      אישור תכנית מס' <u>1476/מק/רג</u>                      הועדה המקומית הפליטה לאשר את התכנית                      בשיבה מס' <u>2010002</u> ביום <u>17.1.10</u>                      יו"ר <u>אריה</u>                      מהנדס העיר <u>תל-אביב</u>                      מחוז <u>תל-אביב</u>                      24-6-10</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו, בסמכות הועדה המקומית, תרכז את כל זכויות הבניה במגרשים א3 ו-33 שע"פ תכנית רג/ 1023 למגרש בניה אחד בחלקו הצפוני של המתחם לצורך הקמת מגדל מגורים. התכנית תשפר את הבינוי המוצע בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>מתחם נגבה</b>
---------------------------------	-------------------	------------------

1.1	מספר התוכנית	רג/ מק/1476
-----	--------------	-------------

1.2	שטח התוכנית	4.077 דונם
-----	-------------	------------

1.3	מהדורות	מתן תוקף
-----	---------	----------

1	מספר מהדורה בשלב	
---	------------------	--

7.06.2010	תאריך עדכון המהדורה	
-----------	---------------------	--

1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
-----	---------------	---------------

יפורסם  
ברשומות

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
----	---	-------------

62 א(א) ס"ק 4 , 62 א(א) ס"ק 5 , 2 א(א) ס"ק 6	לפי סעיף בחוק	
--	---------------	--

62 א(א) ס"ק 8 , 62 א(א) ס"ק 11 .	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
----------------------------------	------------------	---

ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
-------------------	------------------	--

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
----	--	--

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	183450
		קואורדינטה Y	664150
1.5.2	תיאור מקום	מתחם הכלול בין הרחובות נגבה מצפון, רחוב מבוא נגבה ממזרח, חלקות 956, 957, 955, 691, 692, 693 ממערב, חלקות 1590, 1597, 1599, 1589 מדרום (מגרשים 112 ו-15 מתכנית רג/1023-דרך ושצ"פ).	
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	נגבה
		רחוב	נגבה
		מספר בית	ל"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6145	מוסדר	חלק מהגוש	1600, 1601 (לשעבר ח"ח 420,695,62)	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1023	3א' ו-3ב'

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.12.1998	4706	תכנית רג/מק/1476 משנה את הוראות תכנית זו כמפורט להלן, כל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	רג/1023
26.8.1993	4138	תכנית רג/מק/1476 משנה את הוראות תכנית זו כמפורט להלן, כל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	רג/999
27.12.1979	2591	תכנית רג/מק/1476 משנה את הוראות תכנית זו כמפורט להלן, כל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340
14.8.1980	2651	תכנית רג/מק/1476 משנה את הוראות תכנית זו כמפורט להלן, כל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג
29.3.1985	3121	תכנית רג/מק/1476 משנה את הוראות תכנית זו כמפורט להלן, כל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	רג/340 ג/1
8.10.1992	4047	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/3 - מרתפים. הוראות תכנית רג/340 ג/3- מרתפים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/3
5.8.2008	5837	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/2. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/3/2
2.1.1993	4085	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/4. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/3/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/4
16.2.2006	5495	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/15. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340 ג/15
16.6.2004	5305	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/16. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/16
17.7.2005	5417	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/16/1. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/16/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/16/1

29.4.2004	5293	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/17. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/17
27.11.05	5462	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/19
12.1.2006	5480	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/21. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/21
30.7.2006	5561	תכנית רג/מק/1476 אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 א. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/21 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/מק/340 ג/21 א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	7.06.10	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	7.06.10	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ד. קיזר, מ. קיזר, א. לקנר- אדריכלים ומתכנני ערים	7.06.10	1	לי"ר	1:250, 1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yossi@segalcohen.com	5757670-03		03-5757650	זיבטינסקי 35 רמת גן	540222858 שר	שותפות מבוא גנבה ר"ג	24483	056602311	יוסי כהן בשם שותפות "מבוא גנבה רמת גן"	עו"ד

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossi@segalcohen.com	5757670-03		03-5757650	זיבטינסקי 35 רמת גן	540222858 שר	שותפות מבוא גנבה ר"ג	24483	056602311	יוסי כהן בשם שותפות "מבוא גנבה רמת גן"	עו"ד

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								פרטיים		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kki@netvision.net.il	6495530-03		03-6495520	רח' קהילת נעיה 12 תל-אביב		ד. קיזור, מ. קיזור, א. לקור אדריכלים ומתכנני ערים	26512	05164502	מירי קיזור	אדריכל
	5796680-03		03-6199543	רח' עמיאל 6 בני ברק		מ. פוגל מדידות			משה פוגל	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
"תכנית ראשית"	רג/ 1023 כולל לוח ההקצאות וטבלת האיזון המצורפת לתכנית זו.
"קומת קרקע תחתונה"	קומה, בתחום תא שטח (ת"ש) מס' 1 ו-2, הנובעת מהפרשי גובה טופוגרפיים לאורך רחובות נגבה ומבוא נגבה, אשר מרבית שטחה תת קרקעי.
"תכניות חלות"	התכניות הכלולות בסעיף 1.6 לעיל.
"מפלס הרחוב"	מפלס בגובה משתנה לאורך רחוב נגבה בו ימוקמו שטחי המסחר המיועדים.
"קומת קרקע"	מפלס ה- 0.00 כמופיע בנספח הבינוי (מפלס הכניסה הקובעת).

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 הבינוי והעיצוב האדריכלי לשיפור הבניה במתחם על ידי ריכוז כל זכויות הבניה המותרות במגרשים א' 1-3 ו-ב' על-פי תב"ע רג/ 1023 בתא שטח מס' 1- חלקו הצפוני של המתחם ושינוי קוי הבנין בהתאם כל זאת ליצירת מגדל מגורים בגובה של 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג תוך ניצול הפרשי הגובה לאורך רח' נגבה ויצירת קטע של חזית מסחרית וקולונדה לצד הרחובות נגבה ומבוא נגבה כחלק מפיתוח המגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בקווי הבנין בתאי שטח מס' 1, 2 על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- ב. שינוי הוראות התכנית הראשית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי על ידי הקמת מבנה מגורים בגובה 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג בתא שטח 1 (מגרש א3) במקום שני מבנים בני 6 ו-15 קומות + עמודים במגרשים א3 ו-ב3 בתב"ע רג/ 1023 על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ- 108 יח"ד ל- 120 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 8 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה במסגרת שטחי הבניה המותרים בתכנית הראשית – העברת שטחי הבניה המותרים במגרש ב' אל מגרש א' (תא שטח 1). סך השטחים העיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה 10,170 מ"ר, סך השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ- 150 מ"ר, סך שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה 4,250 מ"ר. וסך שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה 10,800 מ"ר. כל זאת ע"פ סעיף 62 א.א. ס"ק 6 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. (בעלי הקרקע שקיבלו את זכויותיהם במגרש ב3 ע"פ התכנית הראשית, יקבלו אותם במגרש 1 (א3) שע"פ התכנית הראשית).
- ה. תוספת שימוש של "שטח מסחר בחזית הבנין" תוך ניצול הפרשי גובה הקרקע ברח' נגבה על פי סעיף 62 א(א) ס"ק 11 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. שטחי המסחר יכללו במנין השטחים המותרים לבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 4.077

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תותר תוספת שטחים בהתאם לתכנית מאושרות החלות בתחום התכנית	ל"ר	10,170	150-	10,320	מ"ר	מגורים ד'
תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 8 לחוק	ל"ר	120	12+	108	מס' יח"ד	
תוספת שימוש בהתאם 62 א (א) ס"ק 11 לחוק	ל"ר	150	150+	0	מ"ר	מסחר

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	2,1	ל"ר
		ל"ר

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	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	קומות מרתף - חניה לדירים, אחסנה ושימושים טכניים. קומת קרקע תחתונה- מסחר, במפלס הרחוב, לאורך הרחובות נגבה ומבוא נגבה, מועדון לדירים, קולונדה, מחסנים ומחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים.
ב.	קומת קרקע- לובי, מחסנים, מועדון לדירים (מועדון לדירים- במסגרת השטחים העיקריים המותרים ומיועדים למגורים), דירות מגורים, שטחים טכניים.
ג.	קומות עליונות- מגורים ושטחי השרות הנילוויים להם, ומחסנים.
ד.	קומת גג- מגורים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א.	קוי הבנין של קומת הקרקע והקומות העליונות יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 5 להלן. 2. קו הבנין לקומת קרקע תחתונה - כמסומן בתשריט. 3. קו הבנין למרתפים יהיה בגבולות התכנית. 4. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין לחזית רח' נגבה ורח' מבוא נגבה שלא תעלה על 1.0 מ'.

ב.	מס' קומות המבנה לא יעלה על 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג. הגובה המקסימלי לא יעלה על 197.00 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים כמסומן בנספח הבינוי.	
ג.	זכויות בניה	<p>1. סה"כ השטחים למטרות עיקריות יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 ובכפוף להוראות התכנית הראשית.</p> <p>2. סה"כ השטחים למטרות שרות יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. מתוך סך כל השטחים המותרים לבניה יוקצו לא פחות מ- 150 מ"ר למסחר אשר יכללו במנין השטחים העיקריים, כאמור בטבלה בסעיף 5 להלן. בנוסף לכך ניתן יהיה להעביר עד 200 מ"ר שטחים עיקריים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת עבור מועדון דיירים ומסחר נוסף.</p> <p>4. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 להלן תותר תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות בהתאם לחוק.</p> <p>5. כל זכויות הבניה ירוכזו במגדל בחלקו הצפוני של המתחם- תא שטח מס' 1 (הזהה למגרש 3א' בתכנית רג/ 1023 ) כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>בעלי הקרקע שקיבלו את זכויותהם במגרש 3ב' ע"פ התכנית ראשית, יקבלו אותם במגרש 1 3א' שעל-פי התכנית הראשית.</p>
ד.	הוראות בינוי	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ד). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תותר קומת קרקע גבוהה עד 6 מ'.</p> <p>3. לחזית רחוב נגבה תקבע קולונדה, כמסומן בנספח הבינוי, אשר תהיה המשכית לקולונדה הקיימת במבנה הסמוך ממערב.</p> <p>4. קו הבנין לקולונדה יהיה 3 מ' ועומק הקולונדה 4 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5. חתכים א-א ו- ב-ב וכן החזית לצד רחוב נגבה כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים לענין תחום קומות הבסיס. שינוי זה יהיה אך ורק באישור הועדה המקומית.</p>
ה.	מרתפים	1. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף בגבולות התכנית. ובכפוף לסעיף 1ד.4.1.2. לעיל
ו.	פיתוח שטח	<p>1. פיתוח שטח המגרש שלאורך הרחובות נגבה ומבוא נגבה יהיה ברצף אחד עם פיתוח המדרכות במטרה ליצור רצף תנועת הולכי רגל ומתן גישה לחזית המסחרית.</p> <p>2. הפיתוח לאורך רח' מבוא נגבה יכלול פיתרון להפרש המפלסים שבין הרחוב ומפלס הכניסה הקובעת לבנין לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר **			שטח תא שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר) ****	יעוד		
		מתחת לקניסה	מעל לקניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה	הקובעת				שירות	
6.5	10	3.5	3	197.0	65	57	120	1,224	25,697	10,800	150 למסחר	4,250	10,170	2,088	1	מגורים ד'
1	6	3.5	6	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	1989	2	

\* בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל תותר תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות בהתאם לחוק.

\*\* תותר תוספת שטחי מחסנים בהתאם לתכנית רג/340 ג/21 על תיקוניהן.

\*\*\* גובה המבנה מעל פני הים.

\*\*\*\* גודל המגרשים על פי נסחי טאבו מעודכנים.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 תנועה וחניה**

א. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

**6.3 נספח בינוי**

הנספח הינו מנחה למעט גובה הבנין, קוי הבנין, והאמור בסעיפים 4.1.2 ס"ק ד' 5 לעיל, אשר יהיו מחייבים.

**6.4 בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורניים שגבהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.6.10	יוסי כהן, עורך דין YOSSEI COHEN, Advocate מס' רש"ע 24483 רח' זיבוטנינסקי 35 רמת גן 52511 טל. 03-5757650 פקס: 03-5757670	עו"ד יוסי כהן בשם שותפות מבוא נגבה רמת-גן		עו"ד יוסי כהן	מגיש התוכנית
9.6.10	יוסי כהן, עורך דין YOSSEI COHEN, Advocate מס' רש"ע 24483 רח' זיבוטנינסקי 35 רמת גן 52511 טל. 03-5757650 פקס: 03-5757670	עו"ד יוסי כהן בשם שותפות מבוא נגבה רמת-גן		עו"ד יוסי כהן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.6.10	יוסי כהן, עורך דין YOSSEI COHEN, Advocate מס' רש"ע 24483 רח' זיבוטנינסקי 35 רמת גן 52511 טל. 03-5757650 פקס: 03-5757670	עו"ד יוסי כהן בשם שותפות מבוא נגבה רמת-גן		עו"ד יוסי כהן	בעלי עניין בקרקע
9.6.10		ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר – אדריכלים ומתכנני ערים.	05164502	אדרי מירי קייזר	עורך התכנית

ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר  
אדריכלים ומתכנני ערים - נע"מ

## 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: נספח בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup> .	✓	
	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	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
	8.2		✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		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?		
	✓	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:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		טפסים נוספים (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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



## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ל"ר ק"ר (שם), מספר זהות 0564502, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 27/מק/1476 ששמה למתם (א.ק.ר) (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזכרות מספר רשיון 26512.
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 המצהיר

9.6.10  
תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 1476 | נק | 87

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו-כחול (בלנד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת-תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הרניי מצהיר בזאת כי-מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.08.2004 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק-הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו-כחול (בלנד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**משה פוגל - מודד מוסמך**

<u>9.06.2010.</u> תאריך	<u>03-5795805-6199543</u> מס' רשיון 577 רעמנאל 6 מני-זרק פקס: 07-579589 חתימה	<u>577</u> מספר רשיון	<u>משה פוגל</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	-----------------------------

### 2. עדכניות המדידה

הרניי מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 23.3.2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

**משה פוגל - מודד מוסמך**

<u>9.06.2010.</u> תאריך	<u>03-5795805-6199543</u> מס' רשיון 577 רעמנאל 6 מני-זרק פקס: 07-579589 חתימה	<u>577</u> מספר רשיון	<u>משה פוגל</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	-----------------------------

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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 המאשר	מוסד התכנון	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 החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית				
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת הערר	ועדת	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.