

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1492

שם תוכנית: בית אנוש - החלפת שטחים

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רמת-גן אישור תכנית מס' ר"ג/א/1492 מכח סעיף 103(ג) לחוק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשניתוח מס' _____ ביום _____ משרת מחוז/מהנדס העיר יו"ר הועדה תל-אביב</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית, לאפשר הקמת בית לפגועי נפש – בית אנוש, באזור מוקף ירק, שיעזור לשיקומם. האתר המוצע הינו בסמוך לחורשת האיכליפטוסים של כפר המכביה.  
התכנית מציעה קביעת מגרש במיקום זה, המוגדר כיום כשצ"פ, ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבניה. מוצעת החלפת שטחים בין קטע השצ"פ הדרוש למבנה, לשטח שב"צ בשטח זהה, בסמוך. במקום המשמש כיום לחניה, ועם הפיכתו לשצ"פ יצטרף ליעוד השצ"פ של הפארק הלאומי הצמוד לו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>בית אנוש-החלפת שטחים</p> <p>רג/מק/1492</p> <p>8115 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>1</p> <p>24/6/10</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 182,725  
קואורדינטה Y 665,575

1.5.2 תיאור מקום מצפון וממערב: חורשת האקליפטוסים הסמוכה

לכפר המכביה, ורח' סן מרטין  
ממזרח ומדרום: שדי הצבי, הפארק הלאומי  
וב"ס סביון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן

שכונה רחוב שדי הצבי ורח' סן מרטין מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	• מוסדר	• חלק מהגוש	878	763
6175	• מוסדר	• חלק מהגוש		45
6179	• מוסדר	• חלק מהגוש		216, 218, 393, 395

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

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 מאושרות
28/12/1967	1482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/ל ממשיכות לחול.	• שינוי	רג/ל
18/12/1961	896	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/2 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/2
27/12/1979	2591	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 תכנית מתאר-ר"ג
14/8/1980	2651	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 ג כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 ג הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים
8/10/1992	4047	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 ג/3 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 ג/3 תכנית מרתפים
24/10/1996	4451	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 ג/7 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 ג/7 תוספת תכליות לש.צ.פ.
30/1/1997	4486	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 ג/7 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 ג/7 10
7/7/03	5203	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/340 ג/17 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/340 ג/17 "משמורת מים"
15/3/1984	3035	תכנית זו כפופה לתכנית רג/מא/687 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו	• כפיפות	רג/מא/687
16/4/1981	2704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/מא/753 ממשיכות לחול.	• שינוי	רג/מא/753
3/6/1993	4117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רג/מא/943 ממשיכות לחול.	• שינוי	רג/מא/943

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי חיים כהן	16.6.09		18		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי חיים כהן	16.6.09	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אינג' רחמים שרם	15.6.09		7		• מחייב	טבלת איזון

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 למין עצמם תגברנה ההוראות אלו על 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	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-6753579	רחוב המעגל 26 רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6753579	רחוב המעגל 26 רמת גן		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						מ.מ.י ומי.ג.ל בחכירה לעיריית רמת גן				
						עיריית ר"ג				

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6753579	רחוב המעגל 26 רמת גן		אגף הנדסה עיריית רמת גן	17319	9590225	חיים כהן	אדריכל
	03-6197145		03-6167030	זרד בן גוריון 1			192		רחמים שריס	אינז'נר
	03-5796689		03-6199543	רח' הרב עמיאל 6 בני-ברק					מימנול מדידות הנדסיות בע"מ	מנכ"ל

**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**

איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בין שטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור, על פי סעיף 62א(א)(1) וללא שינוי בזכויות הבנייה. חלק מחלקה 393 בגוש 6179, שייעודה שצ"פ, ישונה לייעוד שב"צ, וחלק מחלקות 45 בגוש 6175 ו-763 בגוש 6143 שייעודן שב"צ ישונה לשצ"פ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ללא שינוי	עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	מס' יחיד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח לבניני ציבור	101	
שטח ציבורי פתוח	201	
דרך קיימת	301	

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: שטח לבניני ציבור
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות ל.ר.
א.	
ב.	
ג.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
			943					ל.ר.	ל.ר.					101	שטח לבניי ציבור	
														201	שטח ציבורי מנוח	
עפ"י תכנית רגמק/340 על תיקוניה ורגמק/943 על תיקוניה																

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות לחלוקה חדשה**

1. המגרשים החדשים ירשמו ע"פ הקבוע בטבלת האיזון, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת האיזון, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר על פי חוק, ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.
3. התוכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה והרישום יבוצע בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.2 הוראות לרישום התכנית**

1. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבלוח ההקצאות, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע - מיידית**

מס' שלב	חא"ר שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>6</i>	עיריית רמת גן		ועדה מקומית ר"ג	מגיש ויזם התוכנית
				מנהל ישראל מקרקעי	בעלי עניין בקרע
				עיריית רמת גן	
	<del>אדריכל חיים כהן מנהל העיר עיריית רמת גן</del>	עיריית רמת גן	9590225	מוז' תכנון - עיריית ר"ג - אדריכל חיים כהן	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?	V	
		האם קיימים מסמכי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
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	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל התימה וחותרמת <sup>(2)</sup> .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	מספר התוכנית	V	
		שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

<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
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		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		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V				

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

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

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

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

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' חיים כהן(שם), מספר זהות 9590225 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1492 ששמה "בית אנוש – החלפת שטחים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 17319.
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 שילווה 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.

אדר' חיים כהן  
מקנדס העיר  
עיריית רמת גן

חתימת המצהיר

תאריך

24/6/10

עמוד 15 מתוך 18

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

- אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה\_\_\_\_\_  
מספר רשיון\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_  
חתימה\_\_\_\_\_  
מספר רשיון\_\_\_\_\_  
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.

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

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 נמחזית - לפי סעיף 12 ג' להוק.			
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.

**ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ**

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

**Rahamim Shreim**  
Appraiser & civil engineer

**אינג' רחמים שרים**  
מהנדס ושמאי מקרקעין

**לוח הקצאות ואיזון.**

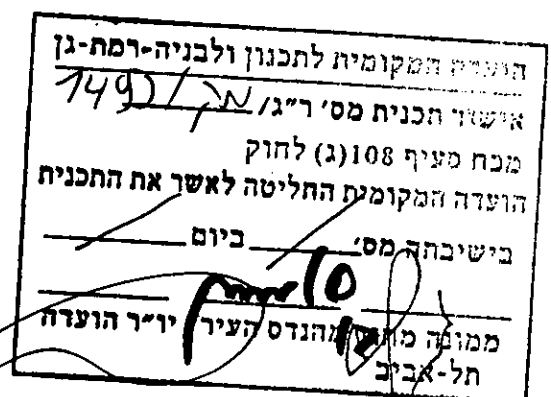
**תכנית רג/מק/1492, מגרש בית אנוש.**

**רחוב סן מרטין, ברנשטיין שד' צבי**

**גוש 6175 חלקה 45**

**גוש 6143 חלקות 878, חלקי חלקות 763**

**גוש 6179 חלקי חלקות 216, 218, 393, 395**



משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145  
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897  
E-mail: shremr@bezeqint.net



# ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim  
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים  
מהנדס ושמאי מקרקעין

18/03/2010

סימננו : : רג/מק/1492

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

רמת גן

,א.נ.,

הנדון : לוח הקצאות ואיזון.

תכנית רג/מק/1492, מגרש בית אנוש.

רחוב סן מרטין , ברנשטיין שד' צבי

גוש 6175 חלקה 45

גוש 6143 חלקות 878, חלקי חלקות 763

גוש 6179 חלקי חלקות 216, 218, 393, 395

## 1. מטרת חוות הדעת:

התכנית שבנדון מציעה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965.

## 2. פרטי המקרקעין:

המקרקעין נשוא השומה כוללים את החלקות על פי הטבלה:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח כלול בחלוקה החדשה
6143	763	4,590	470.0
6175	45	11,111	1,120.7
6179	393	16,641	1,590.7
6143	763	4,590	113.3
6143	878	54	54
6179	216	11,799	664.5
6179	218	6,789	3,310.1
6179	395	1,659	791.7
סה"כ תכנית			8,115



משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145  
משרד משני : רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון : 03-5506587 פקס: 03-5568897  
E-mail: shreimr@bezeqint.net



## ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim  
Appraiser & civil engineer

איג' רחמים שרים  
מהנדס ושמאי מקרקעין

### 3. ביקור במקום:

ערכתי ביקורים במקום בחודש יוני 2009

### 4. תיאור המקרקעין:

המדובר ב- 2 מגרשים בתוך חטיבת קרקע ברח' רחוב סן מרטין, ברנשטיין שד' צבי אחד ביעוד ש.צ.פ. והשני ביעוד בנייני ציבור.

### 5. תיאור הסביבה:

האזור מאופיין בשטחים פתוחים בקרבת הפארק הלאומי, בסמיכות שכונת רמת חן המאופיינת בבנייה צמודת קרקע. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

### 6. מצב תכנוני:

#### 6.1 מצב קודם:

##### 6.1.1 תכנית רג/340

פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2591 מיום 27.12.79. החלקות מסווגות כדלקמן

גוש	חלקה	יעוד על פי תכנית רג/340
6143	763	בנייני ציבור
6175	45	בנייני ציבור
6179	393	ש.צ.פ.
6143	763	דרך
6143	878	דרך
6179	216	דרך
6179	218	דרך
6179	395	דרך

#### 6.2 מצב מוצע: מתחם בית אנוש ר"ג/מק/1492

על פי התכנית נקבע איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 26א.א(1) לחוק התכנון והבניה.



משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145  
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897  
E-mail: shremr@bezeqint.net



## ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim  
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים  
מהנדס ושמאי מקרקעין

להלן טבלת מגרשים זכויות והוראות בניה

מצב מוצע						
מספר קומות	שטחי שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מס'
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
			על פי תכנית ר"ג 340 על תיקוניה ורג/943	1591	שטח לבנייני ציבור	101

201 ש.צ.פ. 1591

### 7. עקרונות השומה:

### 8. עקרונות השומה:

טבלת ההקצאות והאיזון מבוססת, בין היתר על העקרונות הבאים:

7.1 שווי ההקצאה ביחס לשווי כל המתחם יהיה לפי שוויו של המגרש הקודם של מקבל

ההקצאה ביחס לשווים של כל המגרשים הקודמים.

וזאת על פי הנאמר בסעיף 122 (2) לחוק התכנון והבניה, דהיינו יש לקיים את הנוסחה

הבאה:

מצב לפני אחוד וחלוקה	=	מצב לאחר אחוד וחלוקה.
שווי כל מגרש בנפרד		שווי התמורה המוקצית בנפרד
שווי כל המגרשים		שווי כל התמורות המוקצות

7.2 שווי המגרשים ביעודים השונים נקבע כדלקמן:

7.2.1 על פי קוים מנחים של הועדה לגיבוש קוים מנחים של אגף שומת המקרקעין

במשרד המשפטים. נקבע בעניין שווי ש.צ.פ. בקטגוריה המתאימה כדלקמן:

"שווי קרקע עשוי לעלות עד 10% מן השווי שהיה מוקנה לה אילו סווגה כמו

קרקעות בסביבה המיידית. מכל מקום לא יפחת שווי הקרקע מסוגים אלה משוויה

כקרקע לשימוש חקלאי במקום עצמו. שיעורי השווי מותנים במיקום השטח,

צורתו, גודלו, והסיכוי להשיג היתר לשימוש יעיל יותר."

7.2.2 שומת הקרקע למבני ציבור על פי קוים מנחים של אגף שומת מקרקעין, תיגזר

משווי מ"ר מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר שעליו יופעלו

מקדמי התאמה הבאים:



משרד ראשי: דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון: 03-6167030 פקס: 03-6197145  
משרד משני: רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון: 03-5506587 פקס: 03-5568897  
E-mail: shremr@bezeqint.net



## ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ

R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim  
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים  
מהנדס ושמאי מקרקעין

הערות	שיעור הפחתה		סוג ההתאמה
	מירבי	מזערי	
יחושב בכל סוגי מבני הציבור	30%	5%	סחירות וגמישות מועטה של שימושים
מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה ליעוד הסחיר שנבחר להשוואה <sup>14</sup> ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)	30%	0%	אינטנסיביות שימוש
יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)	150%	0%	זכויות בניה בלתי מנוצלות

7.2.3 במקרה הנדון סביר לקבוע שיעור הפחתה משוקלל של 25%.

7.2.4 השימוש האלטרנטיבי הסחיר בסביבה הינו שימוש למגורים.

7.2.5 מצב שוק המקרקעין בסביבה בבניה צמודת קרקע.

7.2.6 סביר להעמיד שווי קרקע למ"ר ביעוד מגורים בממוצע לפי 6,000 ש"ח/מ"ר.

7.3 ההקצאה לבעלי המגרשים נקבעה על פי שווי יחסי של מקבל ההקצאה במצב הקודם.

7.4 עיריית רמת גן היתה זכאית להירשם כבעלים על חלק ממגרש 101. רישום העירייה

כחוכרת נעשה לאור העובדה שהחלקה המקורית 763 הועברה מק"ל לבעלות העירייה

ביעוד דרך וכך גם נרשמה בטאבו.

7.5 על פי האמור לעיל, ההקצאות מאוזנות ואין תשלומי איזון.

ובאתי על החתום,  
אינג' ר. שרים  
מהנדס ושמאי מקרקעין.  
רשומן מס' 192  
מנהל ושמאי מקרקעין



משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145  
משרד משני : רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון : 03-5506587 פקס : 03-5568897  
E-mail: shremr@bezeqint.net







טבלת הקצאה ואיזון תכנית ר"ג / מק/1492 בית אנוש

תשלומי איזון בשקלים חדשים		פרטי המגרשים המוקצים											מס' סידורי
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי מעב יוצא	יעוד המוקצה	החלקים בבעלות או בזכויות	שטח המגרש המוקצה מ"ר	שעבודים / זכויות אחרות רשומים על החלקה	שם החוכרים / הערה על חכירה	שם הבעלים הרשום	שם המגרש לפי תכנית	גוש	מס' סידורי		
אין תשלומי איזון	24.62%	ש"ח 2,115,000	בנייני ציבור	4700/15907	1,590.7	אין	עיריית רמת*** גן	קק"ל	101	6179	1		
	58.71%	ש"ח 5,043,150		11207/15907									
	83.33%	ש"ח 7,158,150	סה"כ בניינים										
לא משתתף באיזון	16.67%	ש"ח 1,431,630	ש.צ.פ	בשלמות	1,590.7	בשלמות	עיריית רמת** גן	קק"ל	201	6143 6175	2		
	100%	ש"ח 8,589,780									סה"כ		
			דרך	בשלמות	4,933.6	אין	אין	עיריית רמת גן	301	6143 6179	3		
<p>*** עיריית רמת גן היתה זכאית להירשם כבעלים על חלק ממגרש 101. רישום העירייה כחוכרת נעשה לאור העובדה שהחלקה המקורית 763 הועברה מקק"ל לבעלות העירייה ביעוד דרך וכך גם נרשמה בטאבו</p> <p>** מכוח חוזה חכירה מיום 30/8/2001</p>													

אינג' רחמים שרים  
 רישום מס' 192  
 שמאי מקרקעין