

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רגו 1382
שם תוכנית: רח' השומר 15

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/ 1382 תכנית מוקדמת מס' 1264/מ/ר מס' 340/א אקוניה בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2007022 מיום 16.12.07 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 747 מיום 12.1.09 בישיבתה מס' 1057 מיום 6.9.10 בישיבתה מס' _____ מיום _____ מנהל העירייה 20.10.10 תאריך</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1382/ר התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה ארנא יו"ר הועדה המחוזית</p>	
	9.11.10

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בחלקה אשר מסוגלת כאזור מגורים א-1, ומוצעת בה תוספת של כ- 48 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות, כשתוספת זו נועדה להסדיר סטייה מהיתר הבניה בגין תוספת עיקרי במסגרת הנפח הקיים ע"י יציקת רצפת בטון בחלל פתוח, וכן הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי.
המגרש נשוא תכנית זו ידוע כחלקה 74 בגוש 6159 ושטחו 475 מ"ר נטו, עליו קיים בניין בן 3 קומות + חלל גג רעפים ו- 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' השומר 15
1.1	מספר התוכנית	רג/1382
1.2	שטח התוכנית	525 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	31.08.10
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת. • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
		קואורדינטה X	183,433.25
		קואורדינטה Y	665,398.39
1.5.2	תיאור מקום	רח' השומר 15 פינת רח' השורה ר"ג	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמת גן השומר 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6159	• מוסדר	• חלק מהגוש	74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 על כל תיקוניה	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	2591	27.12.79
רג/340/ג/1	• כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/340/ג/1.	3181	29.3.85
רג/340/ג/21	• כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/340/ג/21. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית מס' רג/340/ג/21.	5480	12.01.06
רג/מק/1264	• כפופה	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רג/מק/1264 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תוכנית זו.	5480	12.01.06

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
	kj-low@inter.net.il	6734571	0524331844	6720120	רח' ביאליק 59 רמת - גן	מס' תאגיד	רשות מקומית	27003	29612314	הדירגים ע"י ע"י גיא פלג ע"י יפוי כוח	מקצוע / תואר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	בעלים
	kj-low@inter.net.il	6734571	0524331844	6720120	רח' ביאליק 59 רמת - גן	מס' תאגיד	רשות מקומית	29612314	ע"י גיא פלג ע"י יפוי כוח	ע"י	בעלים
								022802128	דניאל עזרא		בעלים
								057985095	דניאל מאיר		בעלים
								6821808	סנדלר סולי		בעלים
								5654181	סנדלר שמחה		בעלים
								4829235	פרץ נזרה		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	בעלים
	meira@meiramor.com	544772		544771	גור יהודה 1 ת"א	מס' תאגיד <td>שם רשות מקומית <td>21567</td> <td>050587971</td> <td>מאירה מור</td> <td>אדריכלית</td> <td>עורך ראשי</td> </td>	שם רשות מקומית <td>21567</td> <td>050587971</td> <td>מאירה מור</td> <td>אדריכלית</td> <td>עורך ראשי</td>	21567	050587971	מאירה מור	אדריכלית	עורך ראשי
	echudmod@netvision.net.il	5280103		6293214	רח' מזא"ה 1 ת"א	מס' תאגיד <td>שם רשות מקומית <td>276</td> <td>6402543</td> <td>שאול הפץ</td> <td>מודד</td> <td>מודד</td> </td>	שם רשות מקומית <td>276</td> <td>6402543</td> <td>שאול הפץ</td> <td>מודד</td> <td>מודד</td>	276	6402543	שאול הפץ	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

תוספת של כ-48 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות כך שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 424 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת זכויות בניה בסך של 48 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבניה המאושרות כך שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 424 מ"ר.
 ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א – 1 לאזור מגורים ב'.
 ג. קביעת הוראות והנחיות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.525

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח הבניה לא כולל זכויות בניה בגג.	424		+	376.37	מ"ר	מגורים
ללא שינוי	4			4	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	001	
דרך	002	

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
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזגרי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת					עיקרי שרות
											שרות	עיקרי שרות				
3	3	4.5	5	3	11.89	37.06		4	11.6	553	129	424	475	001	מגורים	
													50	002	דרך	

* הערות:
 1. שטחי הבניה לא כוללים את זכויות הבניה בגג.
 2. זכויות הבניה בגג יהיו ע"פ תכנית רג/21/340/1 ו- רג/21/340/2

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בינוי


1. תוספת השטחים תהיה בתחום המעטפת הפנימית של המבנה הקיים ללא כל שינוי.
2. קווי הבניין יהייה ללא שינוי מתכניות מאושרות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.08.10			29612314	הדיירים עיי עו"ד גיא פלג ע"פ יפוי כח	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
31.08.10			071403935	הדיירים עיי עו"ד גיא פלג ע"פ יפוי כח	בעלי עניין בקרקע
31.08.10			050587971	מאירה מור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

⁽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⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
	• בתי קברות		X	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		X
	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)		X
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		X
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		X
		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?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית 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 מינהל 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 מאירה מור, מספר זהות 50587971, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/1382 ששמה רח' השומר 15 ברמת גן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות ובינו ערים מספר רשיון 21567.
3. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
4. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 3, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
5. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מאירה מור
 אדריכלית ומתכננת ערים
 גור יהודה צ'ת"א 62158
 טל: 03-5447771

חתימת המצהיר

31.08.10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : רג/1382

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 31.08.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

276
 מספר רשיון

שאל חפץ
 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

276
 מספר רשיון

שאל חפץ
 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

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד 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
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.			