

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/340/ג/36

שם תוכנית: תוספת שימוש גן ילדים באיזור מגורים א וא1 א מיוחד וא-1 מיוחד

מאושרת

גרסה מס' 6
תאריך: 16.7.12

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/340/ג/36 תוכנית מוקדמת מס' 340/ג/36</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבות מס' 202/09 מיום 20.2.09 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבות מס' 406 מיום 9.10.09 בישיבות מס' 409 מיום 11.11.09 בישיבות מס' 481 מיום 10.12.09</p> <p>מנהל העיר 10.7.12</p>	
<p>82-17 סותא 0</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 36/ג/340/ג/36 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.12.09 לאשר את התכנית גילה אורון מנהל מחוז תל-אביב</p>	

1940

1940

1940

דברי הסבר לתוכנית

בנית גני ילדים באזורי מגורים היא צורך אמיתי וחיוני, וראוי שימצאו בכל סביבת מגורים, לשירות דיירי האזור.
מקומם הטבעי של גני ילדים הוא באיזור מגורים, ועל כן נהוג להפעילם בדירות או בבתי מגורים, שנבנו מלכתחילה למטרת מגורים.
באזורי מגורים ב, ג' ובאזור מגורים מיוחד קיימת האפשרות לבנית גן ילדים באישור מיוחד וזאת בהתאם לתכנית המתאר רג/340.
שימוש זה אינו קיים באיזור מגורים א וא1 וא מיוחד וא1 מיוחד. בפועל מאושרים גני ילדים באזורים אלו בנוהל של שימוש חורג. מטרת התכנית לתת אפשרות להקמת גני ילדים גם באזורי מגורים א, א מיוחד, א1.1 מיוחד בתנאים המפורטים בתקנון כולל פרסום על פי 149 לחוק, הנותן אפשרות למי שעשוי להפגע להגיש התנגדות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

27/06/2012

עמוד 2 מתוך 10



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם תוכנית: תוספת שימוש גן ילדים באיזור מגורים א וא1, א מיוחד וא1 מיוחד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
רג/340/ג/36.	מספר התוכנית		
16,280 דונם		שטח התוכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
21.3.2012	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת. 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> • כן. 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אזורי מגורים א וא'1 למיניהם

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכל מרחב התכנון של העיר רמת גן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן שכונה

אזורי מגורים א וא'1 למיניהם בכל העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
הכול 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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

בני ברק, תל אביב, גבעתיים, קריית אונו .

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג על כל תיקוניה	• כפופה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.	2651	14.8.80

27.6.2012

עמוד 4 מתוך 10

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר	25.10.2010		10		מחייב	הוראות התוכנית
		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר	25.10.2010	1		ללא ק.מ.	מחייב	תשריט התוכנית
		מח' תכנון עיר אגף ההנדסה בשיתוף אדר' לאה שפרבר ואדר משה אלתרמן	26.6.2012	1		1:10,000	מנחה	נספח תשתיות

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 לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

מאשרת

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		036753375		036753579	רח' ביאלק 35 ר"ג.		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן.				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						עיריית רמת גן, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.				• בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	036753375		036753579	רח' ביאלק 35 ר"ג		מח' תכנון עיר אגף התנדסה.				
	036411245	0545924499	036425668	רח' טורציניר 4 ת"א			00019351	42675710	לאה שפרבר	אדריכל

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 תכלית משנית של גן ילדים באזורי מגורים א, א מיוחד, 1א, 1א מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. בתכנית המתאר רג/340 פרק ח' –סעיף 144 [א] - באזורי מגורים א, א מיוחד, 1א, 1א מיוחד ברשימת התכליות יתווסף שימוש נוסף של גני ילדים נוסף לשימוש הראשי –מגורים.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר גן ילדים באזורי מגורים א, א מיוחד, 1א, 1א מיוחד בתנאים כדלקמן:
 - סקר נחיצות לגן הילדים בסביבה זו.
 - בחינת התאמתו של המבנה והאזור לפעילות גן הילדים כך שתמנע ככל האפשר הפרעה לסביבה.
 - הגבלת מספר הילדים.
 - פרסום על פי סעיף 149 לחוק והחלטה בהתנגדויות ככל שיוגשו.
 - התאמת חצר המבנה וסביבת המבנה לשימוש ולתקנים.
 - שמירת אופי הסביבה עפ"י השימוש הראשי שהינו מגורים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרות	001	

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: באזורי מגורים א, א מיוחד, 1א, 1א מיוחד – ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מאושרת.
ב.	השימוש הנוסף שיותר עפ"י תכנית זו-גן ילדים- כאשר השימוש הראשי הוא מגורים.
5	טבלת זכויות בנייה - לא רלוונטי

27.6.2012

עמוד 7 מתוך 10



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי ועדה מקומית.
2. תנאי להיתר בניה מתן התחייבות למספר מוגבל של הילדים שלא יעלה על 20 .
3. תנאי למתן היתר בניה לגן הילדים פרסום על פי 149 לחוק והחלטה בהתנגדויות ככל שיוגשו.
4. תנאי למתן היתר בניה, הסדרת מקום להורדה והעלאה של נוסעים לאחר התייעצות עם מח' התנועה ומהנדס העיר.
5. תנאי להיתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בעירייה, והתייחסות לנושא ההיבטים הסביבתיים הקשורים בשימוש המבוקש לגן ילדים, כגון קיר אקוסטי בקיר המשותף עם השכן ובקיר אקוסטי ככל שיידרש.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח הכוללת סימון עצים בוגרים ובחינת הצורך בשמירה עליהם לאחר התייעצות עם פקיד היערות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבעו בתקן הישראלי ת"י 413 , בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 זכויות בנייה

1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הוראה כללית

1. הוועדה המקומית תחליט בבקשה להקמת גן ילדים לאחר שתבחן את הבקשה על כל היבטיה ותשקול אם היא ראויה בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 2.2. מצאה הועדה המקומית כי הבקשה אינה ראויה – רשאית היא לדחותה תוך פירוט נימוקי הדחיה מבלי לפרסמה כנדרש בסעיף 6.1.3.
2. תוספת שימוש של גן ילדים במגרש תהיה כפופה למרחקי הבטיחות הקבועים בסעיף 15.1 בתמ"א/18.
3. הוראות התכנית לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה ו/או שימוש עפ"י התמ"א 4/א/23, ככל שמגבלות אלה תישארנה בתוקף וככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו לסטייה מהקבוע בהן.
4. הוראות התכנית לא יחולו בתחום מגבלות הבנייה של תת"ל 19 ככל שמגבלות אלה תישארנה בתוקף וככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו לסטייה מהקבוע בהן.

6.5 קווי בניין לתמ"א 3

1. קו בנין מציר דרך אזורית מספר 108 [אבא הלל] יהיה 22 מ'.
2. קו בנין מציר דרך פרברית מהירה מספר 491 [רוקח מזרח] יהיה 50 מ'.
3. קו בנין מציר דרך פרברית מהירה מספר 471 [אלוף שדה] יהיה 20 מ'.
4. קו בנין מציר דרך מהירה מספר 4 [גהה] יהיה 35 מ'.
5. קו בנין מציר דרך פרברית מהירה מספר 20 [נתיבי אילון] יהיה 50 מ'.

27.6.2012

עמוד 8 מתוך 10

6.6 קווי בניין לתמ"א 23

1. קו בנין מציר המסילה יהיה 50 מ'

7. ביצוע התוכנית

7.1 תכנית מתכלה

בתום 5 שנים מיום אישורה, התכנית תתכלה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות. הארכת תוקף התכנית תידון בהסתמך על דיוח מאת מהנדס העיר בנוגע לכמות גני הילדים שהתווספו במהלך התקופה מכוח התכנית.

7.2 מימוש התוכנית

מיד לאחר מתן תוקף לתכנית.

27.6.2012

עמוד 9 מתוך 10

מאשרת

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					בעלי עניין בקרע
27.6.2012	<i>אדרה - 818</i>		4/267571/0	מח' תכנון עיר בהשתתפות אדר לאה שפרבר	עורך התכנית
	<i>מס' רישיון 19351</i>				

27/06/2012

עמוד 10 מתוך 10

מאושרת

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _____ תת"ל 19 שם התוכנית: _____ כביש 4 בקטע גן רווה – מורשה עורך התוכנית:
תאריך: _____ חתימה: _____

הוכרזה כתשתית לאומית 7.11.04 – תוכנית ארצית – תוכנית לתשתיות לאומית .

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	פרסום ע"פ סעיפים 77-78 לחוק	6133	2.9.2010

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	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

V רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל 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)	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)
	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 התימה והותמת ⁽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
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	
1.1		שם התוכנית
		מחוז
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		התימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		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:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
v		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: 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 הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
	v	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
v		האם נמצאה התוכנית הודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטתהנתיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – "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 לזוהב בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' לאה שפרבר, מספר זהות 42675710
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכנתי את תוכנית מס' רג/340/ג/36 ששמה "תוספת שימוש גן ילדים באיזור מגורים א וא1, א מיוחד ו א-1 מיוחד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים, לאה שפרבר מס' רישיון 00019351.
3. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 3, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

27.6.2012

חתימת

תאריך

אדרי' לאה שפרבר
תכנון ע
המצהיר מס' רישיון 19351