

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1583

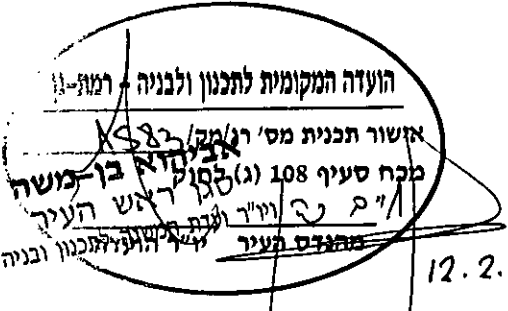
שם תוכנית: רח' האילנות 15, תל השומר

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קו בניין אחורי במגרש הפונה לשצ"פ מ-7.0 מ' ל-0.0 מ' רק לבריכת שחייה. קו הבניין לבנייה למגורים נשאר בעינו. המגרש גובל בשטח ציבורי פתוח שמפלוסו נמוך מהמגרש הנדון ובו מתקן ביוב מבוטל. אין בשינויים המבוקשים כל פגיעה בזכויות מגרשי מגורים אחרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

האילנות 15, תל השומר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

רג/מק/1583

מספר התוכנית

560 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

05/02/13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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	185700
		קואורדינטה Y	662925
1.5.2	תיאור מקום	רח' האילנות בתל השומר, רמת גן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת גן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות תל אביב (יפו) רמת גן תל השומר האילנות 15

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6236	מוסדר	חלק מהגוש	286	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15	5495	16/02/2006
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19	2462	27/11/2005
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/17	5203	07/07/2003
רג/1/912	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית רג/1/912	4349	16/11/1995
רג/340/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג	2591	14/02/1980
רג/340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340	2591	27/12/1979

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	12	-	05/02/2013	שבי שגיב		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	05/02/2013	שבי שגיב		

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.

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
לי"ר	צבי דננברג	057786121	-	-	-	האילנות 15, ר"ג	-	054-5888989	03-5350189	-	-

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	צבי דננברג	057786121	-	-	-	האילנות 15, ר"ג	-	054-5888989	03-5350189	-

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל						
חוכרים	צבי דננברג	057786121	-	-	-	האילנות 15, ר"ג	-	0545888989	03-5350189	-

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל שבי שגיב	07749989	027003	-	-	לואי מרשל 37, ת"א	03-6024658	052-3984514	036024738	sagiv@barak.net.il
מודד	רם בן חיים מוסמך	055663934	723	-	-	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9613720	03-9612673	050-6865137	il.net.015@mas-ram

**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**

הזזת קו בניין אחורי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הזזת קו בניין אחורי מ-7.0 ל-0.0 מ"ר לבריכת שחייה בלבד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.560

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	252		0	252	מ"ר	מגורים
ללא שינוי	1		0	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	מגורים א'

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	560	מגורים א'		100	560	מגורים א'
100	560	סה"כ		100	560	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
כל השימושים המותרים על פי רג/912 על כל תיקוניה.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
לפי רג/1/912		<b>א.</b>
1. תותר הקמת בריכת שחייה (כולל חדר מכונות) בקו בניין 0.0	בריכת שחייה	<b>ב.</b>
2. גודלה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל המגרש.		
3. עומקה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 15 מ'.		
בסמוך לבריכת השחייה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה על פי החוק והתקן.	חדר מכונות	<b>ג.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
7.0 למגורים 0.0 לכריכת שחייה	3.0	3.0	5.0	לפי רג/912 על כל תיקוניה								560	100	מגורים א'				

**6. הוראות נוספות****6.1 היתר בנייה**

- א. אישור התביע אינו מהווה היתר בנייה.  
 ב. היתר הבנייה יוגש תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.  
 ג. קבלת היתר בנייה בכפוף לאישור מח' ביוב ומים, היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת כיבוי אש בעיריית רמת גן.

**6.2 בריכת שחייה**

- א. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.  
 ב. רמת הרעש המירבית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.  
 ג. שטח בריכת השחייה ומתקני העזר לא יחשבו כשטח בנייה עיקרי לצורך רישום זכויות הבנייה המותרות ובלבד שהבריכה אינה מקורה. אם תקורה הבריכה, יחושב שטחה כחלק ממניין השטחים העיקריים המתרים.

**6.3 הוראות משרד הבריאות**

- א. יידרש אישור משרד הבריאות ונציבות המים לכל בקשה להיתר בנייה לבריכה ודרשותיו יהיו תנאי בהיתר.  
 ב. סידורים ומערכות לפיזור מים, סחוררס, חיטויים, מיחזורם ואיסופם על ידי פינוי עילי ופינוי תחת, שרברבות ושאר ההיבטים התברואתיים הנוגעים לבריכת השחייה יתוכננו לפי הלית ויאושרו בידי רשות הבריאות.

**6.4 ניקוז ואספקת מים**

- א. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע ניקוז חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.  
 ב. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של המי הבריכה.  
 ג. פתחי הורקה ותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.  
 ד. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.  
 ה. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

**6.5 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

**6.6. ניהול מי נגר**

- א. בתחום המגרש יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').
- ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

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

ל"ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

מיידי.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: צבי דננברג	חתימה: 23	תאריך: 10.2.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר ת"ז: 057786121
עורך התוכנית	שם: שבי שגיב	חתימה: <del>23</del>	תאריך: 10/02/13
	תאגיד:	ש.ב. שגיב אדוויזורים ת"ס רש"ן 00027003 רח' לואי מרשל 37 תל-אביב 62008 טל: 03-6024658 מודבפקס: 03-6024733	מספר ת"ז: 07749989
יזם בפועל	שם: צבי דננברג	חתימה: 23	תאריך: 10.2.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר ת"ז: 057786121
בעל עניין בקרקע	שם: צבי דננברג	חתימה: 23	תאריך: 10.2.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר ת"ז: 057786121
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מינהל מקרקעי ישראל		

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

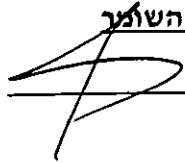
תוכנית מספר: רג/מק/1583 שם התוכנית:

רח' האילנות 15, תל השומר

עורך התוכנית: שבי שגיב

תאריך: 10/02/13

חתימה:



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.

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' 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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		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? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

רח' האילנות 15, תל השומר

תוכנית מספר: רג/מק/1583 שם התוכנית:

חתימה:

תאריך: 10/02/13

עורך התוכנית: שבי שגיב

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