

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1544

שם תוכנית: שינוי בקו בנין – רחוב המאירי 26 רמת גן

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1544</p> <p>מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>מנהל העירייה</p> <p>אישור סגן ראש העיר</p> <p>מנהל העירייה</p> <p>אישור סגן ראש העיר</p> <p>מנהל העירייה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת לשנות חלק מקו בנין צידי מערבי מ: 5 מטר ל: 1.7 מטר , ללא תוספת שטח, לשם הסדרת מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית מספר התוכנית תכנית מס.

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22.05.2013

יפורסם  
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

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

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות
- 62 א(א) סעיף קטן 1-4-5-7
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 185725  
קואורדינטה Y 662600

1.5.2 תיאור מקום רמת גן – קרית קריניצי

1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית עיריית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה רמת גן

שכונה רחוב מספר בית  
קרית קריניצי המאירי 26

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3236	• מוסדר	• חלק מהגוש	113	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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 מאושרת
31.07.1975	2129	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	• שינוי	רג/186
27/12/1979	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	• שינוי	רג/340

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי אליזבת גולדשטיין	22.05.2013		15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי אליזבת גולדשטיין	22.05.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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(י)
	גבריאל ספדיה	12216405				רח' המאירי 26, רמת גן		054-5900200	03-5358546		

## 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
	גבריאל ספדיה	12216405				רח' המאירי 26, רמת גן		054-5900200	03-5358546	

## 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	גבריאל ספדיה	12216405				רח' המאירי 26, רמת גן		054-5900200	03-5358546	
	גלית ספדיה גיא מורג איריס מורג	23907595 02416574 023972300				רח' המאירי 26, רמת גן		052-4266351	077-2070164	

## 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 גולדשטיין	65048605				רח' הפרדס 8, רמת השרון.	03-5401329		03-5403206	e-plan@012.ncl.il
• מודד	שבתאי הפנר		484			רח' המעלות 12, גבעתיים	03-5731403		03-5731402	liadhaf@hotmail.com

**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
לי"ר	

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 חלק מקו בנין צידי מערבי, מ- 5 מטר ל-1.7 מטר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת חלק מקו בנין צידי מערבי ל: 1.7 מטר ללא תוספת שטח, להסדרת מצב קיים.
- במקרה של הריסה או הריסה חלקית (בתחום שינוי קו הבנין) – תכנית זאת מתבטלת.

**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
	מפורט	מתארי				
	924		-	924	מ"ר	מגורים א'
	2		-	2	מס' יחיד	מיוחד

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
				113	מגורים

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	924	מגורים א' מיוחד		100	924	מגורים א' מיוחד
100	924	סה"כ		100	924	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א' מיוחד</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים למגורים</b>	
	ע"פ תכניות תקפות החלות במקום – רג/186 ותכנית רג/340 על כל תיקוניה. השימושים הרלוונטים הם אלה שמיוחסים ל"מגורים א' מיוחד".	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>הוראות כלליות</b>	על פי תכניות תקפות החלות במקום – רג/186, ו רג/340 על כל תיקוניה, למעט בנושא קו הבנין הצידי מערבי. השימושים הרלוונטים הם אלה שמיוחסים ליעוד "מגורים א' מיוחד".

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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובהי מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידוי- מערבי	צידוי- מזרחי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים אי מיוחד	113	924	370	ל"ר	ל"ר	ל"ר	2	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

• לרשום הערה כי קו הבנין הצידי מערבי משנה רק בחלקו מ- 5 מטר ל- 1.7 מטר, לשם הסדרת מצב קיים.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.2 הוראות חלחול וניקוז**

- 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').  
- 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.

**6.3 ביוב**

לי"ר

**6.4 אספקת מים**

לי"ר

**6.5 תברואה**

לי"ר

**6.6 תקשורת**

לי"ר

**6.7 חשמל**

לי"ר

**6.8 תנאים למתן היתר בניה :**

א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו.  
ב. במיקרה שהבנין יהרס או יהרס חלקית (בתחום שינוי קו הבנין), התכנית תבוטל וקווי הבנין יקבעו על פי התכנית הקודמת.

**6.9 היטל השבחה :**

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

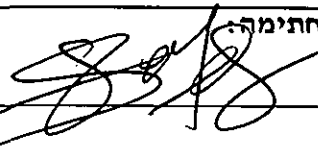
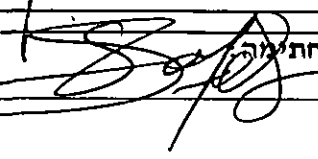
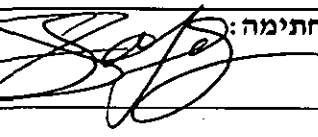
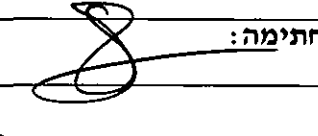
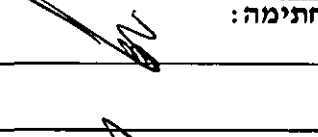
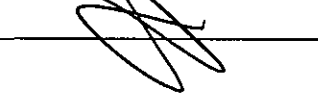
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

עם אישור התכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: גבריאל ספדיה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/5/13	חתימה: אדר' אליזבת גולדשטיין אדו' הנדסה א.א. ממוחש טל': 052-259286, 03-5401329	שם: אדר' אליזבת גולדשטיין	עורך התוכנית
מספר רשיון: 23158		תאגיד:	
תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: גבריאל ספדיה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: גבריאל ספדיה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 112216405		תאגיד:	
תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: גלית ספדיה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 23907595		תאגיד:	
תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: גיא מורג	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 024165714		תאגיד:	
תאריך: 27/5/13	חתימה: 	שם: איריס מורג	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 023972300		תאגיד:	

**9. 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 וכ"ו?	✓		
		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	✓		
	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	✓		
	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)	✓		

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות(יזם, מגיש ועורך התכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		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?	✓	
	איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓
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)	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? 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/הנחיית 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.

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: רפ/תקן/1544

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 06.09.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

484  
מספר רשיון

לבית המוסמך  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.05.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

484  
מספר רשיון

לבית המוסמך  
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.