

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' רג/מק/1494**

**שם תוכנית: רכסים 5-7, רמת גן**

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: עיריית רמת גן**  
**סוג תוכנית: תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

1. מוצע בתכנית שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62.א(5) לחוק התכנון והבניה, לתוספת קומת מרתף לסה"כ שתי קומות מרתף, ללא תוספת שטחים, זאת ע"י קירוי שטח החניה עד גבול חלקה 159 באופן שתיווצר קומת מרתף נוספת לחניה בחלקה 158. קירוי זה מאפשר יצירת חצר לדירה במפלס הקרקע, תוך ניצול האופי המדרוני של המגרש המאוחד לכיוון מערב, לכוון חלקה 1331.
2. בנוסף, מוצע בתכנית לשנות קו בנין אחורי לכוון חלקות 730, 729 מ-5.00 מ' ל-3.60 מ', וזאת עפ"י סעיף 62.א(4) לחוק תכנון הבניה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

רכסים 5-7, רמת גן

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

רג/מק/1494

מספר התוכנית

816 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 16.02.10

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4,5

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

קואורדינטה X 183,075  
קואורדינטה Y 664,500

חלקות 1195, 729 (לשעבר 730), גוש 6158 רחוב רכסים (כביש).  
חלקה 159 בגוש 6158, רחוב רכסים 9.  
חלקה 156 בגוש 6158, רחוב רכסים 3.

**1.5.2 תיאור מקום**  
צפון  
דרום  
מזרח  
מערב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה רחוב מספר בית  
קרית בורוכוב הרכסים 5,7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	• מוסדר	חלק מהגוש	158 1331	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/1979	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין קו בניין אחורי בלבד. וכל יתר ההוראות רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	340
14/08/1980	2651	(*)	כפיפות	ג/340
29/03/1985	3181	(*)	כפיפות	1/ג/340
08/10/1992	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול.	שינוי	3/ג/340
02/01/1993	4485	(*)	כפיפות	4/ג/340
28/05/1996	4413	(*)	כפיפות	מק/6/ג/340
24/10/1996	4451	(*)	כפיפות	מק/8/ג/340
24/10/1996	4451	(*)	כפיפות	מק/9/ג/340
30/01/1997	4486	(*)	כפיפות	מק/10/ג/340
04/02/2001	4957	(*)	כפיפות	מק/11/ג/340
29/04/2004	5293	(*)	כפיפות	מק/17/ג/340
18/05/2005	5397	(*)	כפיפות	תמא/38
21/05/2005	5402	(*)	כפיפות	מק/1/11/ג/340
27/11/2005	5462	(*)	כפיפות	מק/19/ג/340
12/01/2006	5480	(*)	כפיפות	21/ג/340
16/02/2006	5495	(*)	כפיפות	15/ג/340
30/07/2006	5561	(*)	כפיפות	מק/א/21/ג/340
15/02/2007	5629	(*)	כפיפות	1/3/ג/340
05/08/2008	5837	(*)	כפיפות	מק/2/3/ג/340
16/03/2009	5931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מק/33/ג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/33/ג/340

(\*) כפיפות - יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות (כולן/חלקן) מתוכנית קודמת החלה על תחום התוכנית.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל, חנוך פופר	27.08.09	13			מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל, חנוך פופר	27.08.09	1		1:250	מנחה	תשריט התוכנית
		אדריכל, חנוך פופר	27.08.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
158,1331 /6158		03-6700763		03-6730967	שאנן 5, רמת גן		51101290/8			גן-חן חברה לבנין והשקעות בע"מ	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6700763		03-6730967	שאנן 5, רמת גן		51101290/8			גן-חן חברה לבנין והשקעות בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	03-6700763		03-6730967	שאנן 5, רמת גן	511012908			גן חן חברה לבנין והשקעות	גן חן חברה לבנין והשקעות	בעלים של חלקה 158
							5113092	ברקאי מירי		
							053519773	לוי שבתאי		
							43312966	דודן יוסף		
							029110768	גולדין גיא		
							025326851	גולדין מירי		
	03-6700763		03-6730967	שאנן 5, רמת גן	511012908			גן חן חברה לבנין והשקעות	גן חן חברה לבנין והשקעות	בעלים של חלקה 1331
							10873388	לוי יצחק		
							034721357	לוי גלית		
							26835298	גולדין יוסף		
							43312982	גולדין תמר		
	03-6700763		03-6730967	שאנן 5, רמת גן			26835298	יוסף גולדין מיפה כוחם של הבעלים הנ"ל	עו"ד	

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
Dor-ltd@zahav.net.il ksrs@zahav.net.il	03-6442966 03-5740602	03-6443311 03-5745698	הארד 5, ת"א בן אליעזר 59, רמת גן			17935 610	04087318	חנוך פופר אלברט שימשי	אדריכל מודד	עורך ראשי מודד



**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**

- 2.1.1 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א.א(5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 לשנות הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי ע"י הוספת מרתף נוסף לחניה למרתף קיים לסה"כ 2 קומות מרתף. סה"כ השטחים בתת הקרקע לא יעלו על 100% משטח המגרש (השטח המותר למרתף עפ"י התכניות התקפות), וכך בתנאי עמידה בהוראות תכנית רג/מק/340/ג-17-משמרת מים.
- 2.2.2 לשנות קו בנין אחורי לכוון חלקות 729 ו-1195 (לשעבר 730) בגוש 6158 מ-5 מ' ל-3.60 מ' לדירת מידרון אחורית. כל שינוי נוסף בקו הבנין האחורי מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.816 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				עפ"י תכניות בתוקף	מ"ר	מגורים
			ללא שינוי, עפ"י תכניות בתוקף	עפ"י תכניות בתוקף	מס' יחיד	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	101	
דרך מאושרת	602,601	

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**

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. לפי אזור מגורים ב' עפ"י תכניות רג/340 על תיקוניה.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.1.2
א.	
ב.	
ג.	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
א.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.2.2
א.	
ב.	
ג.	

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

אחורי	ציד-י-צמאלי	ציד-י-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שירות	עיקרי			
																101	מגורים ג' עפ"י נוהל מבא"ת
																601	דרך מאושרת
																602	דרך מאושרת

עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה לרבות אפשרות קבלת החלטות עפ"י ההנחיות בתכנית רג/מק/11/ג/340 על תיקוניה

(\*) יותרו 2 קומות מרתף בתנאי שסה"כ השטחים בתת הקרקע לא יעלו על 100% משטח המגרש (השטח המותר למרתף עפ"י תכנית תקפות), וכן בתנאי עמידה בהוראות תכנית רג/מק/17/ג/340- משמרת מס'.  
 (\*\*\*) לא יינתנו הקלות נוספות בקו בנין אחורי מעבר לקו הבנין המוצע בתכנית כולל הקטנה ב-1.40, כל שינוי נוסף בקו הבנין האחורי מעבר לקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות התכנית**

גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס החצר הגובלת ומעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה.

**6.2 עיצוב פיתוח ובינוי**

עיצוב הבנין ופיתוח השטח סביבו יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

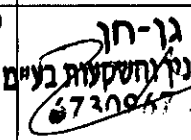
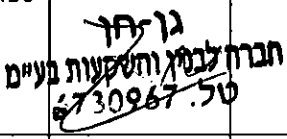
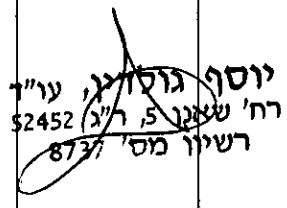
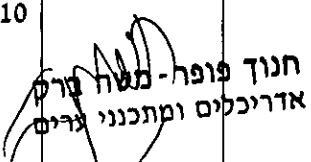
6.3

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
16.02.10		חברת לבנין והשקעות בע"מ טל. 6730967	51101290/8	גן-חן חברה לבנין והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
16.02.10		חברת לבנין והשקעות בע"מ טל. 6730967	51101290/8	גן-חן חברה לבנין והשקעות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
16.02.10		יוסף גושן, עו"ד רח' שאנן 5 ר"ג 52452 רשיון מס' 8737	5113092 053519773 43312966 029110768 025326851 10873388 034721357 26835298 43312982 26835298	ברקאי מירי לוי שבתאי דותן יוסף גולדין גיא גלדין מירי לוי יצחק לוי גלית גולדין יוסף גולדין תמר יוסף גולדין מיפה כוחם של הבעלים הנ"ל	בעלי עניין בקרקע
16.02.10		חנוך פופר - משרד מרס אדריכלים ומתכנני גרים	04087318	אדריכל, חנוך פופר	עורך התכנית