

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**מאושרת**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1323/א


שם תוכנית: סנהדרין 2,4

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמת-גן

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן מישור תכנית פסי 2012 מצרף המקומית לחליטה לאסור כשיבא מס' 2012/א 10.7.12</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית רג/1323 בנושא מס' יחידות הדיור בלבד, ללא שינוי בשטחי הבנייה גובה המבנה או קוי הבנייה. התוכנית מבקשת להגדיל את מס' היחידות מ-24 ל-29 תוך קבלת שטחי דירות סבירים והימנעות מיחידות דיור הגדולות מ-180 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

סנהדרין 2,4	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
תכנית מס' רג/מק/1323/א	מספר התוכנית		
1010 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
22.09.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	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)(8)	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 183/675  
קואורדינטה Y 664/975

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות סנהדרין והרואה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רמת גן יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית סנהדרין 2,4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק מהגוש	1160 1161	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1323	I

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/1323	שינוי	שינוי מס' יח"ד מ-25 ל-29 יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול		

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	גדי הלר	22.09.2011		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	גדי הלר	22.09.2011	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 המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	office@ghouse.co.il	5790371	052-8203836	03-5700076	ת"ד 1150 נחלים 49950 מיקוד	מס' תאגיד	רשות מקומית	מספר רישון	ח.פ. 51280 2158	"שדה זהב חברה לתשקעות ופיתוח בע"מ"	

## 1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@ghouse.co.il	5790371	052-8203836	5700076	ת"ד 1150 נחלים מיקוד 49950	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	ח.פ. 51280 2158	"שדה זהב חברה לתשקעות ופיתוח בע"מ"	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	03-5790371		03-5700076	ת"ד 1150 נחלים מיקוד 49950		רשות מקומית	ח.פ. 51280 2158	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ		בעלים
							דרכון אמריקאי 701992533	טייטל הרי		
							024928186	טייטל אברהם מרדכי שלמה		
							029470283	רוזנבוים (טייטל) אסתר		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
hellerg@post.tau.ac.il	09-9547087	0505364196	09-9547088	משכית 32 הרצליה פיתוח		מספר רישון	006372809	גדי הלר (הלר-הן אדריכלים)	אדריכל	עורך ראשי
caspi.moded@gmail.com			03-9326020			מספר רישון	623	חגי כספי	מו"ד	מו"ד

**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
מרפסות מקורות	מרפסות סגורות ומקורות כמופיע בתוכנית רג/1323

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**

הגדלת מס' יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62א.(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת מס' יחידות הדיור מ-25 ל-29 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.010 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2637 מ"ר + 120 מ"ר עבור מרפסות מקורות		120 + 2637 מ"ר עבור מרפסות מקורות	מ"ר	מגורים
		29	+4	25	מס' יח"ד	
					מ"ר	

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	תאי שטח	יעוד מגורים ג
			01	

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	מ"ר	יעוד
87	879	879	מגורים ג
7	68	68	דרך משולבת
6	63	63	דרך מאושרת
100	1010	1010	סה"כ

←

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
87	מגורים ד	879	מגורים ג
7	דרך משולבת	68	דרך משולבת
6	דרך מאושרת	63	דרך מאושרת
100	סה"כ	1010	סה"כ



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ז</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. מגורים	
ב.	
ג.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. כל הוראות תכנית 1323 ל "מגורים מיוחד" חלות על ייעוד "מגורים ד"	
ב. בתוכנית זו.	
ג.	

<b>4.2 שם ייעוד: דרך ודרך משולבת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. כל השימושים המותרים לפי תכנית רג/340 על תיקוניה.	
ב.	
ג.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א.	
ב.	
ג.	

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

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	שטח שרות	עיקרי שרות			
3.5 (דרומי)	3.50 (מזרחי)	2.50 (להרא"ה)	2.60 (לסנהדרין)	שני מרתפי חניה	9+ ק' חלקית וק' טכנית מעל ק' קרקע הכוללת מגורים	40	63	32.99	29	644	5665	1758	1150	2637 מ"ר + 120 מ"ר עבור מרפסות מקורות	879	01	מגורים ד

הערה: הזכויות וההוראות על פי תכנית רג/1323 למעט מספר יחידות הדיור

**6. הוראות נוספות**

6.1

תנאי להיתר בנייה יהיה התחלת הליך רישום החלקות בהתאם לתכנית רג/1323.

6.2

תנאי לאכלוס יהיה השלמת רישום החלקות.

6.3

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: פ.ח. 512802158	שדה זהב חברה לפיתוח והשקעות בע"מ	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ פ.ח. 512802158	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 006372809	הלתימתון רח' משכית 15 טל. 09-9547088	גדי הלר	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 701992533		טייטל הרי תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ת.ז. 024928186		טייטל אברהם מרדכי שלמה תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ת.ז. 029470283		רוזנבוים (טייטל) אסתר תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: פ.ח. 512802158	שדה זהב חברה לפיתוח והשקעות בע"מ	שדה זהב - חברה לפיתוח והשקעות בע"מ פ.ח. 512802158	
מספר תאגיד: פ.ח. 512802158		תאגיד:	