

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק/1542

שם תוכנית: רחוב ביאליק 55 פינת המעג"ל

מחוז:  
מרחב תכנון מקומי:  
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן</p> <p>אישור תכנית מס' רג/מק/1542</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>ביום 16.6.2013</p> <p>אביהוא בן-משה</p> <p>סגן ראש העיר</p> <p>מחוזות: א"מ 2</p> <p>ועדת המשנה לתכנון ובניה</p> <p>החלטה</p>	<p>ממלך/מחוז</p> <p>תל-א</p>
--	------------------------------

19-8-13


--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מבוקש בתכנית –  
 חלוקת החלקה ל-2 תאי שטח.  
 תא שטח מס' 1 בשטח 270 מ"ר הכולל בנין ישן להריסה חלקית מסיבות של שימור. והקמה של  
 מבנה שיכלול מסחר בקומת הקרקע ודירות מגורים. הוספת יחידות דיור ללא הגדלת השטח  
 העיקרי על פי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.  
 מהמבנה הקיים ישמר קיר החזית הצידי הצפון מערבית, אשר נשמרה מהמבנה המקורי. כמו כן  
 המרפסת הנמצאת בקומה הראשונה בחזית זו תישמר והפתחים המקורים בחזית זו ישוחזרו.  
 תא שטח מס' 2 בשטח 762 מ"ר כולל בנין מגורים קיים לגביו ימשיכו לחול התכניות  
 הקימות, ללא שינוי.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

רחוב ביאליק 55 פינת המעג"ל 2 רמת גן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

1542/מק/רג

מספר התוכנית

1032

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

11.6.13 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

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף 4, 8, 5

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

א"א איחוד וחלוקה  
א"א  
2.9.13

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 182525  
קואורדינטה Y 665725

1.5.2 תיאור מקום רחוב ביאליק

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמת גן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

תל-אביב

רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ביאליק

55

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	• מוסדר	• חלק מהגוש	549	

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

**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
תמא/ 38	• כפיפות	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	י.פ. 5397	18.5.05

10.3.10	י.פ. 6069	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	תמא /38/ 2
7.10.10	י.פ. 3140	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 30
20.2.07	י.פ. 5631	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	מק/340/ג/ 28
27.12.79	י.פ. 2591	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/340/ 340
14.8.80	י.פ. 2651	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/340/ג/ 340
29.3.85	י.פ. 3181	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/340/ג/ 1
8.10.92	י.פ. 4047	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 3
24.10.96	י.פ. 4451	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/340/ג/ 9
4.2.01	י.פ. 4957	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 11
31.5.05	י.פ. 5402	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/11/ 1
29.4.04	י.פ. 5293	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 17
27.11.05	י.פ. 5462	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 19
12.1.06	י.פ. 5480	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/ 21
16.2.06	י.פ. 5495	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/340/ג/ 15
14.7.06	י.פ. 5561	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/21/א/ 21
15.2.07	י.פ. 5629	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/3/ 1
5.8.08	י.פ. 5837	תכנית זאת אינה פוגעת בתכניות	• כפיפות	רג/340/ג/3/ 2

16.3.09	י.פ. 5931	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית למעט המבוקש שינוי בתכנית זו.	• שינוי	רג/מק/340/ג/33
---------	-----------	--	---------	----------------

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדריכל עודד עברי	11.6.13		19		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכל עודד עברי	11.6.13	1		1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מקומית	אדריכל עודד עברי	11.6.13	1		1: 200	נספח הבינוי מנחה למעט המרחק בין הבניין כתא שטח 1 לבניין בתא שטח 2	נספח בינוי

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 (*)
יזם				גבסו ארט בע"מ		שד' העצמאות 57 בת ים	03-5082777		03-6599292	ilan@gabso.co.il	

#### 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
יזם				גבסו ארט בע"מ		שד' העצמאות 57 בת ים	03-5082777		03-6599292	ilan@gabso.co.il

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אורי אור בע"מ ע"י עו"ד עזר אגמי עפ"י יפוי כח	029073848			שד' העצמאות 57 בת ים	03-6586596	0544653896	03-6592160	

#### 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	024035834	107410			וילסון 6 ת"א	03-5166359	0544402487	035214818	oded@eavri.co.il
• מודד	מודד	307295519	832			פתח תקווה רחוב פרישמן 1	03-9310021	0522959820	0774959820	llmoded@zahav.net.il



**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 בתא שטח 1 שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים ע"י הוספת 2 קומות ע"פ סעיף 62 א [א] לחוק התכנון והבניה  
 2.1.2 בתא שטח 1 – הוספת יח"ד ללא הגדלת שטח עיקרי ע"פ סעיף 62 א [א] 8 לחוק התכנון והבניה .  
 2.1.3 בתא שטח 1-שינוי קוי בנין צדדים ע"פ סעיף 62 א [א] 4 לחוק התכנון והבניה  
 2.1.4 בתא שטח 1-שימור חלקי של המבנה היסטורי הקיים .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 בתא שטח 1-שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים ע"י הוספת 2 קומות ע"פ סעיף 62 א [א] 5 לחוק התכנון והבניה כך שגובה הבניין יהיה 6 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים ובנוסף קומת גג חלקית. כאשר חלקו של הבניין ההיסטורי נשמר עלפי נספח הבינוי .  
 2.2.2 בתא שטח 1-הוספת יח"ד ללא הגדלת שטח עיקרי ע"פ סעיף 62 א [א] 8 לחוק התכנון והבניה כך שיהיו בו סה"כ 18 יח"ד .  
 2.2.3 בתא שטח 1-שינוי קו בניין צידי מערבי מ 3.5 מ' ל 3 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

תא שטח 1 – 0.270 דונם. תא שטח 2 0.762 דונם סה"כ 1.032 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
		34	13+	21	מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					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	יעוד
				1	מגורים + מסחר
				2	מגורים + מסחר

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	1032	מגורים ומסחר		100	1032	איזור מסחר

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	קומת קרקע לשימוש מסחרי ומגורים. קומות א-ז - לפי רג/340 עבור איזור מסחרי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תותר דירת הגג בשטח קטן מ 75 מ"ר
ב.	המרחק המינימלי בין הבניין הקיים בקומות המגורים בתא שטח 1 לבניין בתא שטח 2 יהיה 4.0 מ' לפחות למעט בדופן הצמודה .
ג.	חיזוק הקיר המשותף לשני המבנים בגבול בין תא שטח 1 לתא שטח 2 באופן שהקיר המחוזק יהווה עיגון ראשוני לחיזוק הבניין הקיים בתא שטח 2-כאשר ירצה להתחזק.
ד.	המחסן הדירתי כלול ומוטמע בתוך שטח הדירה .
ה.	יתרו דירות מגורים ללא מרפסת שרות .
ו.	שימור חלקי של המבנה ההיסטורי הקיים בהתאם לנספח הבינוי כמפורט בסעיף 6.3

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד:</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	
ב.	
ג.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	
ג.	



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

6.1

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

**6.2 חניה**

6.2

פתרון חניה לכל הדירות החדשות על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לרבות פתרון משותף עם הבניין הצמוד בחלקה ולרבות תשלום לקרן חניה.

**6.3 תנאים להוצאת היתר**

6.3

תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון לשימושים הנדרשים במרפסת שרות.  
 ישמר הקיר הצפוני מערבי הצידי כולל המרפסת הקיימת בקומה הראשונה ופתחיו ישוחזרו למצב המקורי בהתאם לנספח הבינוי ולתיק התעוד.  
 לעת הוצאת היתר בניה יש לבחון את פרטי הבניין בעלי ערך שימורי כגון תריסי הבניין, המענטשלאך מעקה חדר המדרגות, ריצופי השטיח וכל אלמנט נוסף שימצא בעל ערך. פרטים אלה יוגדרו לשימור וישולבו במבנה החדש בתאום עם יועץ השימור  
 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא ע"פ הנחיות מנהל התכנון

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 31.07.13	חתימה: גבסו ארט בע"מ 514977473 ת.ד. 57 בת-ים פיקס: 03-5082777	שם: גבסו ארט בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: \$ . 8. 13	חתימה: עוזר עבריי נלסון 6 ת"א	שם: אדרי' עוזר עברי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 31.7.13	חתימה: עוזר עבריי 29881 מאג 59395 ת-ים 73-65977	שם: אורי אור בע"מ ע"י עוזר עזר אגמי ע"פי יפוי כח	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	