

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 506-0173914

רג/ 1417/ א - שדרות ירושלים 6 - תוספת זכויות בניה

תל אביב  
27.7.15

מאושרת

גרסה מס' 6  
תאריך 20.7.2015

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת גן  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 506-0173914  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
גילה ארון  
יו"ר הועדה המחוזית  
27.7.15

506-0173914

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן	
ת.ב.ע מס' רג/ 1417/ א	תכנית מוקדמת
מס' רג/ 340/ 28	מק"א
מס' רג/ 147/ א	מק"א
בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה	
מס' 203032	מיום 13.10.13
מס' _____	מיום _____
מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית	
מס' 815	מיום 22.10.14
מס' 1193	מיום 16.15
מס' _____	מיום _____
יו"ר הועדה	מהנדס העיר
תאריך	15.7.15

אביבית מאור נמרודי, עו"ד  
סגנית ראש העיר  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

אדר' על אזהרה ורגנו  
מהנדסת העיר  
עיריית רמת-גן



מסמך מס' 100-2000 - תוכן

מס' 100-2000 תוכן

מס' 100-2000 תוכן  
מס' 100-2000 תוכן  
מס' 100-2000 תוכן  
מס' 100-2000 תוכן

מס' 100-2000 תוכן  
מס' 100-2000 תוכן

מס' 100-2000 תוכן  
מס' 100-2000 תוכן

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטח עיקרי ויחידות דיור בתוך קומה מפולשת שנבנתה בהיתר כמעטפת. ללא שינוי בחזיתות המבנה.



הסכך הימין  
מונה לדכמה 2'



הסכך הימין  
מונה לדכמה 27'



הסכך הימין  
מונה לדכמה 27'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאדשורת

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמן  
מונה רישום 27

רג/ 1417/ א - שדרות ירושלים 6 - תוספת זכויות בניה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0173914

שטח התכנית 1.2 0.601 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמן  
מונה רישום 27

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמן  
מונה רישום 27

**מאושרת**

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה תדפיס 27

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן  
קואורדינאטה X 183086  
קואורדינאטה Y 664650

- 1.5.2 תיאור מקום מצפון - שדרות ירושלים  
מדרום - חלקה 662 ביעוד מגורים ב'  
ממערב - חלקה 1602 ביעוד מגורים מיוחד  
ממזרח - חלקה 656 ביעוד אזור מסחרי

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות

נפה ת"א - רמת גן

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	שד ירושלים	6	

שכונה רמת יצחק

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6158	מוסדר	חלק	655	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

- 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיס 27

**מאושרות**

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 ג	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340 ג רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רג/340 ג מוסיפות לחול.	2651		14/08/1980
רג/340 ג/15	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340 ג/15.	5495	1900	16/02/2006
רג/340 ג/21	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340 ג/21.	5480	1214	12/01/2006
רג/340 ג/3 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רג/340 ג/3 1 על תיקוניה.	5629	1623	15/02/2007
רג/מק/340 ג/11	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רג/מק/340 ג/11 מוסיפות לחול.	4972		15/03/2001
רג/מק/1417	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/מק/1417 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רג/מק/1417 מוסיפות לחול.	5843	4505	26/08/2008



מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה



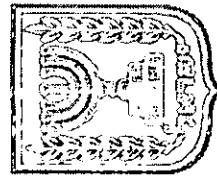
מנהל תכנון ומבנה

**מאושרות**

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב		עמדים / גליון		משה סלטון				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה סלטון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	תדפיס תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1:250	1	14/06/2015	משה סלטון		19/06/2015	חותם להפקדה	בינוי
מצב מאושר	רקע	1:250		12/06/2015	משה סלטון		12/06/2015	חותם להפקדה גליון: 1	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	מספר רשיון	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גבעת צדק בע"מ		רמת גן	לאן	29	03-6737647	03-6736057	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גבעת צדק בע"מ	רמת גן	לאן	29	03-6737647	03-6736057	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753515	03-6753392	
בעלים	שמעון אסיה			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	יפית בן אנו			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	שרי שרה גוגנהיים			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	ליאת דורון			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	יצחק יוס טוב			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	פרידה יוס טוב			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	אודי יעקב לוי			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	אורנה מאיר			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	רותם מקיף			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	אבלין סומך			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	פנחס פרץ			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	
בעלים	בעז צפרי			רמת גן	שד ירושלים	6	03-6737647	03-6736057	



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6736057	03-6737647	6	שד ירושלים	רמת גן			כפיר קווה	בעלים
	03-6736057	03-6737647	6	שד ירושלים	רמת גן			סיון קווה	בעלים
	03-6736057	03-6737647	6	שד ירושלים	רמת גן			אסף קסלסי	בעלים
	03-6736057	03-6737647	6	שד ירושלים	רמת גן			גולן שרון	בעלים
	03-6736057	03-6737647	29	לאן	רמת גן	גבעת צדק בע"מ			בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים: אסיה סנדרה מסי דרכון 04HB75495

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
m-saltun@bezeqint.net	03-6734712	03-6736688	15 א	סירקין	גבעתיים		2064	משה סלטון	עורך ראשי	אדריכל
horeshsh@mail.com		03-6731334	1	(1)	רמת גן		260	שואל חורש	מודד	מוסמך

(1) כתובת: ...

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



משרד תכנון ובינוי  
תוספת זכויות בניה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחים ותוספת יחידות דיור ללא שינוי בנפח הבניין הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 115 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם 76 מ"ר עבור דירות, ו-39 מ"ר עבור שטח משותף לרווחת דיירי הבניין, הכל בקומה ראשונה שאינה מאוכלסת, על חשבון שטח קומה מפולשת.
2. תוספת 2 יחידות דיור כך שניתן יהיה לבנות 22 יחידות דיור בסך הכל.
3. 2 יחידות הדיור הנוספות מכח התכנית יהיו להשכרה בלבד לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים ותירשם על-כך הערה בלשכת רישום מקרקעין.



משרד תכנון ובינוי  
תוספת זכויות בניה



משרד תכנון ובינוי  
תוספת זכויות בניה

אשרות

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.601



מנהל תכנון  
מנהל תכנון  
27

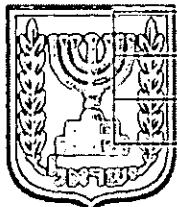
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22		+2	20	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא כולל 12 מ"ר מחסנים דירתיים ליח"ד וחדרים על הגג	702		+115	587	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מונה	136			136	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



מנהל תכנון  
מנהל תכנון  
27

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ומסחר	655

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	107.52	21.61
מגורים ומסחר	389.94	78.39
סה"כ	497.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.52	21.61
מגורים ומסחר	389.94	78.39
סה"כ	497.45	100



מנהל תכנון  
מנהל תכנון  
27

**4. יעודי קרקע ושימושים**



מנהל תכנון  
מחוז ירושלים 27



מנהל תכנון  
מחוז ירושלים 27



מנהל תכנון  
מחוז ירושלים 27

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לרג/340 על תיקוניה ולחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לרג/340 על תיקוניה עבור יעוד מסחרי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לרג/340 על תיקוניה עבור יעוד מסחרי.</p> <p>ב. 2 יחידות הדיור הנוספות מכח התכנית יהיו להשכרה בלבד לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים ותירשם על כך הערה בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>ג. 39 מ"ר שטח עיקרי יוקצו עבור שטח משותף לרווחת דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.</p>

**מחוז ירושלים**

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

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	חכנית (% מותא שטח)	שטח בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד ומסחר
								מתחת לכניסה הקובעה	עיקרי	שרות			
0	5	3.3	3.3	(1) 9	35	22		778	921.41	838	389.94	655	מגורים ומסחר

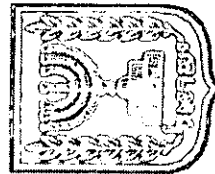
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות החכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. השטח העיקרי לא כולל זכויות על הגג בסך 80.13 על פי רג/ 340 א/ 21, ומחסנים דירתיים על פי רג/ 340 א/ 15
- ב. 39 מ"ר מתוך השטח העיקרי יוקצו לטובת שטח משותף לרווחת דיירי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.



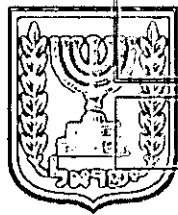
**6. הוראות נוספות**



התאחדות  
27 יפס"ה

6.1	<b>חניה</b>
	<p>א. התנייה תהיה ככל הניתן בתחום המגרש. במידה ולא ניתן, ירכוש היזם מקומות חניה פנויים בבניין הצמוד.</p> <p>ב. אם לא ניתן יהיה להגיע להסכם עם מגרש שכך לרכישת מקומות חניה, יותרו דירות גם ללא תוספת חניה.</p>
6.2	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.3	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	לא קיימים עצים בשטח התכנית.
6.4	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על מגישי התכנית.

**7. ביצוע התכנית**

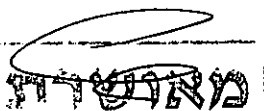


התאחדות  
27 יפס"ה

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
7.2	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.



התאחדות  
27 יפס"ה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גבעת צדק בע"מ 512789850		חתימה: פ. חתימה 512789850
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גבעת צדק בע"מ 512789850		חתימה: פ. חתימה 512789850
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית רמת גן 500286000		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שמעון אסיה		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יפית בן אנו		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שרי שרה גוגנהיים		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ליאת דורון		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יצחק יום טוב		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרידה יום טוב		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אודי יעקב לוי		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אורנה מאיר		חתימה:



מאורזות

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

ע"ד סמי חיים  
משרד ג'ורד ווייס  
ת"ד 58, רמת-גן 52421  
טל. 07-750012, 07-750092, 07-750012  
פ.ד. 6726092

שם: רותם מקיף שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אבלין סומך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: פנחס פרץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: בעז צפריר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: כפיר קוזה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סיון קוזה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אסף קסלסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גולן שרון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: 512789850 גבעת צדק בע"מ	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: משה סלטון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

