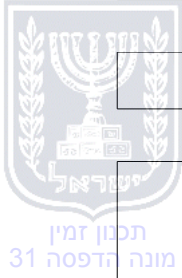


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0604520

רג/1500/ז, בית גיבור ספורט - תוספת 2 קומות



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
20/01/2020  
להפקיד את התכנית  
03/08/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בית גיבור ספורט נבנה לפי ת.ב.ע. בתוקף.  
ת.ב.ע. מס' 506-0152041 (רג/1500/ה), אשר פורסמה לתוקף ביום 03/08/2014 (י.פ. 6851), הוסיפה 8 קומות למגדל, קומה מעל מבנה החניון וזכויות בניה, וכן קבעה שטח ציבורי בבנין.  
ת.ב.ע. מס' 506-0128067 (רג/1500/ו), אשר פורסמה לתוקף ביום 29/05/2017 (י.פ. 7514), הוסיפה זכויות בניה ו- 2 קומות מעל הקומה שמעל החניון (דהיינו: קומות 8, 9), עיגנה סטטוטורית את השינוי מתבי"ע רג/1500/ה שנערך בהיתר בניה העברת שטחי בניה שאושרו ב- רג/1500/ה עבור המגדל אל קומה מעל לחניון העילי, והעבירה את שטחי הציבור שנקבעו בתכנית ההיא לקומה העליונה החדשה שמעל לחניון.  
התכנית המוצעת רג/1500/ז מוסיפה 2 קומות מעל למבנה החניה (דהיינו: קומות 10, 11), ומעבירה את השטח הציבורי והמרפסת שמעל מבנה החניה אל קומה 10. התכנית משנה קו בנין צפוני לקומה 9 המאושרת שמעל למבנה החניון, קובעת קוי בנין לקומות החדשות ומשנה הוראות לגבי גינן הגות וזיקות הנאה לציבור במבנה החניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/1500/z, בית גיבור ספורט- תוספת 2 קומות

מספר התכנית 506-0604520

1.2 שטח התכנית 4.028 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	181262
קואורדינאטה Y	665871

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רח' מנחם בגין ונתיבי איילון ובין גשר מודעי לבניין מגדל איילון. גובל ממערב במרחב תכנון תל אביב-יפו.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	דרך בגין מנחם	רמת גן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	מוסדר	חלק	930	

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

תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



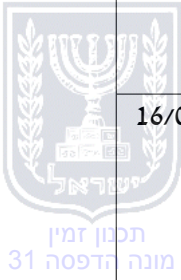
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
02/08/2006	4525	5562	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1500 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1500
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
08/10/1992	55	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 3. הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 / ג/ 3
03/02/1998		4615	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1120 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1120 / 1
17/07/2005	3466	5417	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 / ג/ 17



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
506-0152041	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0152041 ממשיכות לחול.	6851	7240	03/08/2014
506-0280867	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0280867 ממשיכות לחול.	7514	6265	29/05/2017
רג/ מק/ 1120	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1120 ממשיכות לחול.	4521		13/05/1997
רג/ מק/ 1500 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1500 / ג ממשיכות לחול.	6197	2353	09/02/2011
רג/ מק/ 1500 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1500 / ד ממשיכות לחול.	6489	580	28/10/2012
רג/ במ/ 13 / 1001 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ במ/ 13 / 1001 / 3 ממשיכות לחול.	4253	390	13/10/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון שוורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 40 13/01/2020	אמנון שוורץ	12/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 46 14/06/2018	אמנון שוורץ	14/06/2018	1	1: 500	רקע	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלוני אופק בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6055513		ariella@roy-gill.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלוני אופק בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6055513		ariella@roy-gill.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמנון שוורץ	05795	מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316887	office@milos-arc.co.il
מודד	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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**

א. תוספת 2 קומות ושטחים לתעסוקה מעל מבנה חניה ומשרדים קיים.  
תוספת השטח לא תלווה במקומות חניה לרכב פרטי.

ב. העתקת שטח ומרפסת לבנייני ציבור הנמצא בקומת המשרדים שמעל בניין החניון והמשרדים בקומה 9, אל קומה 10, והגדלתו עפ"י תכנית מתאר הבורסה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 תוספת 2 קומות מעל לקומה 9 (עפ"י תכנית רג/1500 ו' 506-0280867 המאושרת) שמעל קומות החניון הקיים.

2.2.2 קירווי המרפסת הפתוחה בקומה 9 למלוא תכסייתה והכללתה במסגרת השטחים העיקריים של התכנית.

2.2.3 הוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור תוספת המשרדים בקומות 10,11.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

2.2.4 העתקת השטח והמרפסת המיועדים כשטח לבנייני ציבור מקומה 9 (עפ"י תכנית רג/1500 ו' 506-0128067 המאושרת) אל קומה 10 והגדלתו עפ"י המצוין בטבלה 5.

2.2.5 קביעת קווי בניין לקומות הנוספות שמעל מבנה החניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	1
קו בנין עילי	תעסוקה	1

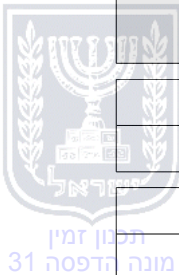
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	4,028	100
סה"כ	4,028	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	4,021.95	100
סה"כ	4,021.95	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים, שטחים ציבוריים לשימושים של חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, ומשרדי עירייה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה המגדל הינו 150 מ' מעל פני הקרקע (ללא שינוי מתכנית 506-0280867 התקפה).</p> <p>2. גובה כל קומה נוספת מכוח תכנית זו 3.6 מ'.</p> <p>3. גובה המבנה הנמוך שמצפון למגדל עד 40 מ' מעל מפלס לובי הכניסה לבניין.</p>
ב	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. במבנה הנמוך (הצפוני), מספר הקומות הנוספות לא יעלה על שתי קומות.</p> <p>א. עיצוב התוספת יעשה בהתאמה לקומות הקיימות בבנין כיום, ובתיאום עם עיצוב תוספת לבנין רוגובין-תדהר הצמוד מצפון.</p> <p>2. קירוי המרפסת הפתוחה בקומה 9 למלוא תכניתה והכללתה במסגרת השטחים העיקריים של התכנית, כאמור בסעיף 2.2.2.</p> <p>3. שתי הקומות הנוספות יהיו בנסיגה 5 מ' בחזית המזרחית והמערבית ונסיגה של 2.5 מ' בחזית הצפונית מקונטור הקומות שמתחתם בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. בקומה 10, מעל מבנה החניה, ימוקם שטח לבנייני ציבור ומרפסת צמודה בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>5. בקומה 11 תותר בניית פרגולה עד לקו בניין קומות 8,9 בלבד.</p> <p>6. בקומה 10 תהיה מרפסת גג מגוננת היקפית לרווחת דירי הבניין, בחלק שאינו מוצמד לשטח הציבורי, שתהיה מגוננת בצמחיה היקפית לאורך החזית ותשלב מקומות ישיבה ושטילת עצים. יובטח בית גידול בנפח אדמה משמעותי עבור עצים. מרפסת זו תהיה נגישה לציבור מלובי קומה 10 של המגדל, גישה זו לא תיחסם.</p> <p>7. הגג העליון של המבנה המרקמי משמש כגג טכני ללא אפשרות גישה לציבור, המתקנים הטכניים יוסתרו ככול הניתן. השטח המגונן לא יפחת מ 60% משטח הגג החשוף. הגינון יהיה ברובו רב שנתי ובעל עלווה משמעותית.</p> <p>8. לא תותר בניה מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>9. שימושים:</p> <p>א. שימושי המסחר שיותרו בקומת הקרקע יהיו כאלה מצייגים חזית גלויה ופתחים למעבר הציבור. בקומת הקרקע הפונה לרחוב ביעוד שימושים למסחר ו/או מסעדות ו/או מזנונים ו/או בתי קפה. יותרו שטחי משרדים בתחום פנים בחלק שאינו פונה לרחוב.</p> <p>ב. בקומות שמעל לקומת הקרקע ולקומות החנייה- משרדים למיניהם.</p> <p>ג. השימושים בשטח המבונה לצורכי ציבור יהיו לחינוך, תרבות, רווחה, קהילה ומשרדי עירייה.</p> <p>ד. השטחים לצרכי ציבור יהיו בקומה הראשונה מבין שתי הקומות הנוספות מעל קומת המסד (קומה 10 כפי בהתאם לנספח הבינוי).</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>ע"פ התכניות מאושרות.</p>



תעסוקה	4.1
זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה ע"פ התכניות מאושרות.	ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
										250 (1)	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה			
										1120	מסחר	תעסוקה			
										33635 (2)	תעסוקה	תעסוקה			
(5)	(5)	(5)	(5)	4	37 (4)	150 (3)	70	74368	15600	23763	35005	4028	<סך הכל>	תעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך השטח הכולל למבנה ציבור לא יפחת מ-250 מ"ר ובנוסף, 225 מ"ר מרפסת גג.
- (2) לכלל השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל למעט שטחי המסחר ומבנה הציבור..
- (3) גובה המבנה הנמוך (צפוני) המקסימלי הנו 40 מ' מעל מפלס לובי הכניסה לבניין.
- (4) 37 קומות מעל קומת קרקע כפולה+ קומה טכנית כפולה בגג.
- (5) קווי הבניין למבנה המרקמי הצפוני, קומות 8-9 קו בניין צפוני 2.5 מ', קומות 10-11 קו בניין צפוני 5.0 מ', קו בניין מזרחי ומערבי 5.0 מ', כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה-אישור תכנית לעיצוב הבניין והשתלבות נאותה של התוספת בו, לעיצוב המרפסת המגוננת ולעיצוב הגג העליון ולחומרי הבנייה והגיגון שעליו.
2. בניה ירוקה בהתאם לתקן התקף לתוספת הבנייה בלבד.
3. תנאי להיתר בניה-פתרונות נגישות/מערכות ככל הנדרש ובכלל זה גישה לנכים (מעלית) למרפסת הגג המגוננת בקומה 10.
4. היתר הבנייה יתייחס בין היתר להמשך תפקודו של המבנה לעת עבודות הבניה, לרבות התייחסות לנושא רעש, אבק, שעות פעילות וכדומה, ומתן פתרונות לנושא תנועת כלי רכב ושימוש בכלי עבודה כבדים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מסירת השטח לצרכי ציבור לידי רשות המקומית ורשומו על שמה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לכל המרפסת של קומה 10.

6.2

### חניה

1. תמוקם חניית אופניים ואופנועים לשטח המוצע ע"פ תקן החניה התקף. החניה תמוקם בדרך השירות שבמפלס מינוס 1.
2. לא יוקצו מקומות חניה עבור שטחי המשרדים ושטחי הציבור הנוספים מכח התכנית.

6.3

### מגבלות בניה לגובה

- תנאי להקמת מנופים ועגורניים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.4

### סטיה ניכרת

- א. תוספת קומות, תוספת גובה, המרת שטחי המסחר ושטחי הציבור למשרדים, יהוו סטיה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, למעט תוספת קומה טכנית.
- ב. שינוי מיקום השטח והמרפסת לבנייני ציבור לכל מיקום אחר שאינו קומה ה-10 מעל מבנה החניון באגף הצפוני יהווה סטיה ניכרת.

6.5

### היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6

### הפקעות לצרכי ציבור

השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף, תירשם הערה בדבר היות שטחים אלו ציבוריים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכלות התוכנית :

בתום 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו יתכלו זכויות הבניה שטרם הוצא עבורן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31