

תכנית מס' רג/מק/1500/א

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' רג/מק/1500/א

מגדל משרדים על ציר האיילון

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת-גן

סוג התכנית: תכנית מפורטת

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 רמת-גן  
 אישור תכנית מס' רג/מק/1500/א  
 אוצרת חסקומית מחליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 262/08 ביום 26/2/08  
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

**מאושרת**

תכנית מס' רג/מק/1500/א

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו מהווה שלב המשך לתכנית רג/1500  
וכל מטרתה להסדיר את האיחוד והחלוקה (ללא הסכמת הבעלים)  
אשר יוצרת את מגרש C

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תכנית מס' רג/מק/1500 א

## מחוז תל-אביב

## תכנית מס' רג/מק/1500 א

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |             |  |
|-----|-------------|--|
| 1.1 | שם התכנית   | מגדל משרדים על ציר האיילון   |
| 1.2 | שטח התכנית  | 3.330 דונם   |
| 1.3 | מהדורות     | שלב מספר מהדורה<br>תאריך עדכון   |
| 1.4 | סיווג תכנית | סוג התכנית<br>סוג איחוד וחלוקה   |
|     |             | מילוי תנאים למתן תוקף<br>1<br>03/03/08   |
|     |             | תכנית מפורטת<br>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים<br>בכל תחום התכנית<br>כן<br>לא<br>ועדה מקומית<br>62א(א) סעיף קטן (1)<br>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או<br>הרשאות. |
|     |             | האם מכילה הוראות של<br>תכנית מפורטת<br>האם כוללת הוראות לעניין<br>תכנון תלת-מימדי<br>מוסד התכנון המוסמך<br>להפקיד את התכנית<br>לפי סעיף<br>היתרים או הרשאות                |

## 1.5 מקום התכנית

|       |                        |   |   |
|-------|------------------------|---|---|
| 1.5.1 | נתונים כלליים          | מרחב תכנון מקומי<br>קואורדינטה מערב מזרח Y-<br>קואורדינטה דרום צפון X - | רמת-גן<br>666,025<br>181,325  |
| 1.5.2 | תאור מקום              |   | ממערב-נתיבי איילון צפון<br>ממזרח- דרך מנחם בגין<br>מצפון - שצ"פ הכלול בתכנית רג/1500<br>מדרום - מגרש B הכלול בתכנית רג/1500 |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית  | רשות מקומית<br>התייחסות לתחום הרשות                                     | עיריית רמת-גן<br>חלק מתחום הרשות  |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב<br>שכונה<br>רחוב<br>מספר בית                                       | רמת-גן<br>הבורסה<br>מנחם בגין<br>6  |
| 1.5.5 | גושים וחלקות בתכנית    |   |   |

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6207     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 844                 | 847               |
| 6108     | מוסדר   | חלק מהגוש     | ---                 | 321,682,679       |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים  
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

|            |           |
|------------|-----------|
| מספר תכנית | מספר מגרש |
| רג/1500    | C         |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ממערב- מרחב תכנון תל-אביב

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
|-------------------|---------|--|--------------------|----------|
| רג/במ/3/1001/13   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו                             | י.פ. 4253          | 13/10/94 |
| רג/במ/4/1001/7    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו                             | י.פ. 4151          | 21/10/93 |
| רג/מק/3/1251      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו                             | י.פ. 5366          | 10/2/05  |
| רג/מק/16/ג/340    | כפיפות  | הוראות תכנית המתאר יחולו על תכנית זו                             | י.פ. 5305          | 16/6/04  |
| רג/מק/1/16/ג/340  | כפיפות  | הוראות תכנית המתאר יחולו על תכנית זו                             | י.פ. 5417          | 17/7/05  |
| רג/מק/17/ג/340    | כפיפות  | הוראות תכנית משמר המים יחולו על תכנית זו                         | י.פ. 5293          | 29/4/04  |
| רג/1500           | כפיפות  | תכנית זו מסדירה את האיחוד וחלוקה למגרש C אשר נוצר בתכנית רג/1500 | י.פ. 5562          | 2/8/06   |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
|---|------------------|-------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה. |                   |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה. |                   |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה. |                   |              |

1.6.4 ערר על התכנית

| שם ועדת הערר                           | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
|--|-----------------|--------------|
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. | ---             |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    | ---             |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     | ---             |              |

עודכן בתאריך 03/03/08

עמוד 4 מתוך 11

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך   | תחולה | ז"מ  | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך  | גורם מאשר                         | תאריך האישור |
|-------------|-------|------|-------------|---------------|-------------------|---|-----------------------------------|--------------|
| תקנון       | מחייב | ---  | 11          | ---           | 14/6/06           | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובנוי ערים (1989) בע"מ | הוועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן |              |
| השריט       | מחייב | 1:62 | ---         | 1             | 14/6/06           | עדי טאור - שמאי מקרקעין                           | רמת-גן                            |              |
| טבלת הקצאות | מחייב | ---  | 6           | ---           | 14/6/06           |   |                                   |              |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק לתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו**

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | וספר הות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת  | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל                  |
|-------------|--------------|----------------|----------|-------------|---------------------------------|--------|------------|--------|------------|------------------------|
|             | ---          | ---            | ---      | ---         | הוועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג | רמת-גן | 03-6753381 | ---    | 03-6753375 | noqa@ramat-gan.muni.il |

1.8.1.1 יזם במפעל

| יזם במפעל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת   | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|-----------|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------------|---------|------------|--------|------------|-------|
|           | ---          | ---            | ח.רה 3327 | ---         | הלקוחות החליעו לימיסד           | תל-אביב | 03-5663107 | ---    | 03-5600882 | ---   |

עמוד 5 מתוך 11

עודכן בתאריך 03/03/08

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל                       | מקט        | סלולרי | טלפון      | כתובת                          | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי / תואר | מקצוע / תואר | מעלים |
|-----------------------------|------------|--------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|-------|
|                             | 03-5600882 | ---    | 03-5663107 | נחלת בנימין 75 תל-אביב         | הילקרטס                         | ---        | ---       | ---            | ---            | ---          |       |
| Levi_e@mail.tel-aviv.gov.il | 03-5216419 | ---    | 03-5218400 | אבן גבירול 69 תל-אביב          | עיריית ת"א יפו                  | ---        | ---       | ---            | ---            | ---          |       |
| Alomp@ayalohw.co.il         | 03-6231234 | ---    | 03-6931212 | ת.ד. 32294 תל-אביב מיקוד 61322 | חברת נתיבי איילון בע"מ          | ---        | ---       | ---            | ---            | ---          |       |
|                             |            | ---    | 03-7632222 | רחוב מנחם בגין 125 תל-אביב     | מדינת ישראל                     | ---        | ---       | ---            | ---            | ---          |       |

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל             | מקט        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית                  | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי / תואר | מקצוע / תואר | מעלים  |
|-------------------|------------|--------|------------|---------------------|--|------------|-----------|----------------|----------------|--------------|--------|
| blk@blk-arc.co.il | 03-6123050 | ---    | 03-6123040 | תובל 11 רמת-גן      | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובני ערים (1989) בע"מ | 25967      | ---       | מורכי כסיף     | מורכי כסיף     | אדריכל       | אדריכל |
| naor@adinaor.com  | 03-5757753 | ---    | 03-5757750 | מנחם בגין 16 רמת-גן | עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין                  | 270        | ---       | עדי נאור       | עדי נאור       | שמאי מקרקעין | שמאי   |
|                   | 08-9460147 | ---    | 08-9414262 | רחובות 49           | פוקס אורן מורד מוסמך                             | 511        | ---       | פוקס אורן      | פוקס אורן      | מורד מוסמך   | מורד   |

רג/מק/1500/א

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מגרש C ע"י איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד החלוקה של החלקה 844 חלקי חלקה 847 בגוש 6207 וחלקים מחלקות 682, 679, 321 בגוש 6108 למגרש C אשר נוצר מכוח תכנית רג/1500

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי                |
|-------|-------------------|-----------------|-------------------------------|
|       |                   | 3.330           | שטח התכנית – דונם             |
|       | 0                 | 21,950          | תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

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

| תאי שטח כפופים |                | תאי שטח | יעוד        |
|----------------|----------------|---------|-------------|
| שטח עתיקות     | אזור זכות מעבר |         |             |
| C              | C              | C       | אזור תעסוקה |

רג/מק/1500/א

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 אזור תעסוקה

#### 4.1.1 שימושים

- א. בקומת הקרקע- אולמות ארועים ושמחות ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או סניף בנק ו/או מסעדות ו/או מזנונים ו/או בתי קפה.
- ב. בקומה הראשונה משרדים ו/או סניף בנק ו/או אגלמנת ארנונים מעמחה.
- ג. בקומות הטיפוסיות – משרדים.
- ד. בקומות התת-קרקעיות – חניון ושטחי שירות אחרים כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- ה. בקומת המרתף העליונה תותר אחסנה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית ובהצמדה בטאבו לשטחים העיקריים.

#### 4.1.2 הוראות

- א. חומרי גמר:  
המבנה יצופה בחומרי גמר בלתי שחיקים, עמידים ויבשים כגון שיש, גרניט, אבן, אלומיניום, קרמיקה וכדומה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. הבינוי יכלול ארכדה בהמשך לבינוי שבמגרש B (עפ"י תכנית רג/1500) ברוחב מינימלי של 3 מטר עם חזית מסחרית לאורך רחוב בגין ובגובה 2 קומות ממפלס הרחוב.
- ג. חלקו הצפוני של המגרש המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור יהיה בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר ויפותח יחד עם השצי"פ שמצפון לו ככיכר עירונית לרווחת הציבור בשטח כולל של 1500 מ"ר לפחות.

### 4.2 אזור זכות מעבר

#### 4.2.1 שימושים

ישמש כדרך שירות וחניה ומעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט

#### 4.2.2 הוראות

תתאפשר בניה מעל ומתחת לאזור זה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

| יעוד   | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |        | תכסית (% משטח תא השטח) | גובה אובסולוטי של המבנה (מטר) | מספר קומות                                    |                      | קווי בנין (מטר)                                |                 |               |        |       |  |  |
|--------|------------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|--------|------------------------|-------------------------------|---|----------------------|--|-----------------|---------------|--------|-------|--|--|
|        |            |                 | מעל לכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |        |                        |                               | מרתף  | מרתף                 | קדמי   | יזד-ימוני       | שטחלי         | אידי-א | אזורי |  |  |
|        |            |                 | עיקרי             | שרות  | עיקרי              | שרות   |                        |                               |   |                      |  |                 |               |        |       |  |  |
| תעסוקה | C          | 3330            | 21,950            | 9,600 | ---                | 11,600 | 31,550 (1)             | 658                           | 100% למרתפים<br>100% לקומות המסד<br>70% למגדל | 155.0 מ' מעל פני הים | ק. כניסה+<br>36<br>קומות+<br>2 קומות<br>טכניות | 5 קומות<br>מרתף | כמסומן בתשריט |        |       |  |  |

רג/מק/1500/א

הערות לטבלה:

מעל לכניסה הקובעת בלבד. (1)

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל / מהנדס העיר בקניימ שלא יפחת מ- 250: 1  
בתכנית יופיע מיקום מדוייק של המבנים במגרש, קביעת מפלסים, נגישות, שלביות ביצוע, זיקות  
הנאה לציבור כולל מעברים לרכב ומעברים להלכי רגל. התאמת חזיתות של מבנה המסד למגדל,  
פירוט הקולונדה, פריסת תכליות ושימושים ועוד. התכנית תכלול פתרונות חניה ופירוט חתכים  
וחזיתות עקרוניים, פירוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה, שילוב אלמנטים הנדסיים, אלמנטי הצללה  
ואלמנטים עיצוביים.
- ב. הגשת חו"ד סביבתית ביחס להפחתת רעש לכוון נתיבי אילון, עפ"י הנחיות היחידה לאיכה"ס  
בעיריית רמת-גן ויישום אמצעי המיגון שיידרשו בהתאם לבדיקה זו.
- ג. הגשת תכנית פיתוח עפ"י מפרט לגג הכוללת משטח לחילוץ ע"י מסוק ואישורה ע"י מהנדס העיר.
- ד. אישור מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים והתקנת סימונים הנדרשים  
לבטיחות הטיסה. על מבקש ההיתר להציע את מערכת תאורת האזהרה אשר תותקן על הגג (או על  
התורן אם נכלל בבקשה להיתר) בהתאם לת"י 5139.
- ה. אישור תכנית הפיתוח לכיכר העירונית הכוללת את מגרש F (עפ"י רג/1500) ע"י מהנדס העיר.
- ו. אישור משרד התחבורה לתכנית של הסדרי תנועה (כולל שינויים ברימזור) ברח' יגאל אלון ובקטע  
הכביש תע"ש - הרקון.
- ז. תנאי לאישור איכלוס יהיה פיתוח הכיכר העירונית עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
- ח. תנאי לאישור איכלוס יהיה רישום זיקות ההנאה.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**6.3 חניה**מספר מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה הינו תקן מקסימלי  
וכל תוספת מקומות חניה מעל התקן תחשב כסטיה ניכרת.**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה   |
|----------|---|--|
| 1        | פיתוח הכיכר העירונית  |  |
| 2        | ביצוע הסדרי התנועה והשינויים ברימזור<br>ברח' יגאל אלון ובקטע הכביש תע"ש - הרקון |  |
| 3        | אישור איכלוס למבנה במגרש C  | פיתוח הכיכר העירונית<br>בעצוע הסדרי התנועה והשינויים ברימזור<br>ברח' יגאל אלון ובקטע הכביש תע"ש -<br>הרקון |

**7.2 מימוש התכנית**



ר.ג.מ.ק/1500/א

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה כחוק.

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

| אישורים להפקדה                             |                                     |             |
|--|-------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד |             |
|  |                                     | ועדה מקומית |
|  |                                     | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף                          |                                     |             |
|--|-------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד |             |
|  |                                     | ועדה מקומית |
|  |                                     | ועדה מחוזית |

רג/מק/1500/A

## 8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית                   | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |                  |
|-------|-------|---|-----------|----------------|------------------|
|       |       | הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן                 |           |                | מגיש התכנית      |
|       |       | הילקרטס הולדינג לימיטד                            |           |                | יזם בפועל        |
|       |       | הילקרטס הולדינג לימיטד                            |           |                | בעלי עניין בקרקע |
|       |       | חברת נתיבי איילון בע"מ                            |           |                |                  |
|       |       | מנהל מקרקעי ישראל                                 |           |                |                  |
|       |       | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ (1989) |           | מוטי כסיף      | עורך התכנית      |

עודכן בתאריך 03/03/08

עמוד 11 מתוך 11