

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7.10.08

תכנית מוקדמת מס' 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1162/א

מתחם קולנוע רמה

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית  
תיא ר"ג תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

ונדא סקסיס ליכנון ונגיח  
 רפח"ג  
 איסור תכנית מס' רג/מק/1162/א.  
 חוצה המקומים החליטם לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2407/08 ביום 20.7.08  
 אישור  
 יו"ר הוועדה  
 24.7.08

מאושרת

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מתחם קולנוע רמה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רג/מק/1162/א	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
2.412 ד'	מתן תוקף 1	1.3 מהדורה
20.07.08	שלב מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית לתכנון ובניה	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	
62 א(א) סעיף קטן 5	היתרים או הרשאות	
62 א(א) סעיף קטן 6		
62 א(א) סעיף קטן 8		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	ר"ג 182,275 665,950
1.5.2	תיאור מקום	פינת רח' ז'בוטינסקי וביאליק	
1.5.3	השויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	ר"ג חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ר"ג לא רלוונטי ביאליק, ז'בוטינסקי (בהתאמה) 57, 78

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6205	מוסדר	חלק מהגוש	220	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1162	1,2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי.

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/1162	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רג/1162 ממשיכות לחול.	5523	30/04/2006

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ברעלי לויצקי כסיף אדרכלים ובוני ערלים (1989) בע"מ	26/08/07	--	18	--	מחייב	הוראות התוכנית
			26/08/07	1	--	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			26/08/07	1	--	1:500	מנחה	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	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
				מגדל רמה שותפות מוגבלת בע"מ	550227656	550227656	דרך מנחם בגין 52 תל-אביב	03-5377388		03-5377399		

### 1.8.2 יזם בפועל:

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מגדל רמה שותפות מוגבלת בע"מ	550227656	550227656	דרך מנחם בגין 52 תל-אביב	03-5377388		03-5377399	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע:

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מגדל רמה שותפות מוגבלת בע"מ	550227656	דרך מנחם בגין 52 תל-אביב	03-5377388		03-5377399	

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו:

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל				ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובני ערים בע"מ. (1989)		תובל 11 רמת-גן	03-6123040		03-6123050	blk@blk-arc.co.il
מודד מוסמך				הלפרין - פלוס מדידות		הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	03-9627082		03-9626874	

**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
------	------------

לא רלוונטי.

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**

שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לחלופת המגורים ע"פ התכנית הראשית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. העברת שטחים עיקריים משימושי מסחר, משרדים ותעסוקה לשימוש מגורים ומסחר, ע"פ סעיף 62 א (א) 6.
- ב. שינוי במסי היחיד המירבי בתכנית, מ- 75 יחיד ל- 96 יחיד, מבלי לשנות את גודל יחידת הדיור המינימלי, ע"פ סעיף 62 א (א) 8.
- ג. שינוי הגובה האבסולוטי המקסימלי של המבנה מ- 106.5 + ל- 128.0 + מטר, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.
- ד. תוספת שטחי שירות עבור ממ"דים למגורים, הנובעת משינוי הוראת החוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.412
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 180 מ"ר לספא		7,450	+ 1,311	6,139	מ"ר	מגורים
		96	+ 21	75	מסי יחיד	
בית קפה בקומת הקרקע		30	- 1,311	1,341	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

אין שינוי ביעודי הקרקע בתשריט המצורף ע"פ תכנית רג/1162 .

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגרש מיוחד (ע"פ תכנית מאושרת)
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו ע"פ תכנית מס' רג/1162, למעט בנוגע לחלופת המגורים במגרש המיוחד, שבו השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:
א.	במפלס ארבעת המרתפים – חניה, שירותים טכניים שיידרשו, כולל מחסנים בקומת מרתף עליונה.
ב.	במפלס קומת הקרקע – שטח מעבר לציבור, וכן שטחי שירות: מעברים, ממ"ק, לובי, ספא ובית קפה בשטח מינימלי של 30 מ"ר.
ג.	בתחום זיקת ההנאה לציבור לא יותרו שימושים אלא למעבר לציבור.
ד.	מעל מפלס הלובי – קומת גג ביניים שתכלול שטחים עיקריים עבור ספא בשטח מקסימלי של 180 מ"ר, ושטחי שירות, מעברים, מדרגות וממ"ק.
ה.	במפלס הקומות העליונות שטחים עיקריים למגורים בשטח מקסימלי של 7,270 מ"ר ושטחי שירות לתכלית זו, למעט אחסנה שאינה אינטגרלית, מדרגות, מעברים, ממ"ק וממ"דים.
4.1.2	הוראות
	הוראות הבניה ע"פ תכנית רג/1162, למעט המפורט להלן בנוגע לחלופת המגורים:
א.	מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 96.
ב.	גובה מבנים – הגובה המקסימלי של הבנין יהיה עד 23 קומות למגורים + קומת טכנית כפולה מעל קומת קרקע וקומת ביניים, מעל עד 4 מרתפי חניה, ולא יעלה על 128 מ' מעל פני הים.
ג.	גובה קומת הקרקע - הגובה המירבי המותר של קומת הכניסה יהיה 18 מ' נטו.
ד.	תותר בניית דירות "דופלקס" בגובה קומה כפולה.
ה.	תותר העברת שטחים עיקריים מהספא אל המסחר בשיעור של עד 50% מהשטח העיקרי של הספא.
ו.	גובה הגדר הבנויה הגובלת עם מגרש שכן לא תעלה על שני מטרים.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	לא רלוונטי.
4.2.2	הוראות
	לא רלוונטי.





**6. הוראות נוספות**

כמפורט בתכנית מס' רג/1162.

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור אדריכל העיר.
- ב. אישור העיריה לגבי ביצוע הנחיות שימור חזית הקולנוע.
- ג. תיאום הנחיות עם מחלקת דרכים בעיריה.

**6.2 שימור**

- א. כמפורט בתכנית מס' רג/1162.
- ב. הנחיות נוספות הקשורות בשימור המבנה ינתנו ע"י אדריכל העיר בזמן היתרי הבניה.

**6.3 בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבל הנחיות לסימוני אזהרה.

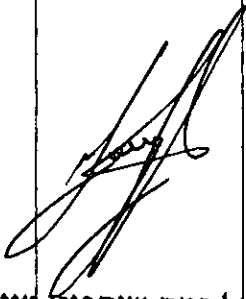
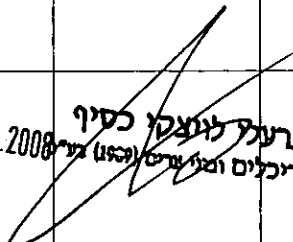
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מגדל רמה שותפות מוגבלת בע"מ			יזם בפועל
		מגדל רמה שותפות מוגבלת מס. שותפות 550227656			בעלי עניין בקרקע
		ניהול מגדל רמה בע"מ ח.פ. 513991208			
20.07.2008		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ אדריכלים ומבני ערים (מסמ) בע"מ			עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	X	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
	X	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X		
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?			
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	X		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>			
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup>	X		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	X		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X		
	פרק 12	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	X	
			קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
	טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
1.8		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע			

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה מוטי כסיף (שם), מספר זהות 007765142 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1162/א ששמה קולנוע רמה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר 25967.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: רג/מק/1162/א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.10.98 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**משה פלוס**

מודד מוסמך

שם המודד המוסמך רשיון-רשיון 442



חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 24.3.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**משה פלוס**

מודד מוסמך

שם המודד המוסמך רשיון-רשיון 442



חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.