

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/מק / 1255 / 1 א

מגדל אור – תוספת קומה

מחוז **תל אביב**  
**מרחב תכנון מקומי** רמת גן  
**סוג תוכנית** מתאר מקומית ומפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן  אישור תכנית מס' רג/מק/ 1255 / 1 א  מכח סעיף 108 (ג) לחוק  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  ביום 2.9.12  משרד המבנה והעיר</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה  רמת-גן  הפקדת תכנית מס' רג/מק/ 1255 / 1 א  הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית  בישיבה מס' 14074 - 17.7.12  יו"ר הועדה לתכנון ובניה</p>
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי לתכנית מתאר רג/1255/1, שינוי בינוי תוספת קומה לצורך עיצוב אדריכלי  
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א') (5) לחוק  
תוספת קומה בלבד ללא תוספת שטחי בניה או יחידות דיור

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגדל אור תוספת קומה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רג/מק/1255/1 א	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
4,025 מ"ר		1.3 מהדורות	
	שלב		
• תוקף			
5 מספר מהדורה בשלב			
25.07.2012 תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת			
• תכנית ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות		
62 א (א) (5) – שינוי בינוי			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.			

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 12

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

184540 קואורדינטה X  
663180 קואורדינטה Y

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת גן

שכונה נווה יהושע  
רחוב נווה יהושע  
מספר בית 56

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6181	• מוסדר	• חלק מהגוש	636,644	640
6180	• מוסדר	• חלק מהגוש	519,514	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 1255 / רג	III, II, I

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.03.2005	5395	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית רג/1255/1	• כפיפות	רג/1255/1
27.12.79	2591	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/340
14.8.1980	2651	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/340/ג
29.3.1985	3181	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340/ג/1
8.10.1992	4047	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340/ג/3
2.1.1993	4085	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340/ג/4
30.1.1997	4486	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340/ג/10
29.4.2004	5293	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340/ג/17
27.11.2005	5462	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340/ג/19
5.8.2008	5837	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340/ג/2/3
16.3.2009	5931	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340/ג/33
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזער סכנת ציפורים לתעופה	• כפיפות	תמא/4/2

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית רג/1255/1  
( )

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק פרנס, גבירצמן כנף פרנס אדריכלים בע"מ	25.12.2011		12		• מחייב	הוראות התוכנית
		יצחק פרנס, גבירצמן כנף פרנס אדריכלים בע"מ	25.12.2011		1	1:250	• מחייב	תשריט

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03- 9525859	הכשרת הישוב 5		מעוז דניאל בע"מ			מעוז דניאל בע"מ	
					ראשון לציון						

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03- 9525859	הכשרת הישוב 5					מעוז דניאל בע"מ	
				ראשון לציון						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע -

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03- 9525859	הכשרת הישוב 5				מעוז דניאל בע"מ	
			03- 6753780	המעגל 26 רמת גן				עיריית רמת גן	חוכר
				בניין הקריה תל אביב				מנהל מקרקעי ישראל	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itzik@gwirman.com	03- 6780684	050- 4400844	03- 6780679	סמטת אלברט 1 רמת גן	510844939	מקומית אגודת רמת גן	39146	056023955	יצחק פרנס	אדרי
mazor@imazor-sur.co.il	03- 9673507		03- 9654095	רטשילד 102 ראשון לציון		מנהל מדידות בע"מ	552		אביגודר מזור	עורך ראשי מודד

**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**

תוספת קומה לבניין לפי סעיף 62 א' (א') 5 לחוק. גובה הבניין יהיה 27 קומות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל קומת עמודים מפולשת בגובה 6.0 מ' ומעל שתי קומות מרתף.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תותר תוספת קומה לבניין מגורים בן 26 קומות כך שגובה הבניין יהיה עד 27 קומות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל קומת עמודים מפולשת בגובה 6.0 מ' נטו ומעל שתי קומות מרתף לחנייה, מחסנים ומתקנים טכניים.
2. זכויות הבנייה יהיו ללא שינוי ע"פ תכנית בניין ערים רג / 1255 / 1 שבתוקף.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		4,025		סה"כ שטח התוכנית – דונם	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים מיוחד	מס' יח"ד	104	0	104	
מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	11,440	0	11,440	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מיוחד	מגרש 101	
ש.פ.פ.	מגרש 201	
ש.צ.פ.	מגרש 301	
דרכים	מגרש 401	

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**

שם ייעוד: מגורים מיוחד	4.1
שימושים	4.1.1
תותר בניית בניין מגורים עד 27 קומות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.0 מ' נטו ומעל שתי קומות מרתף לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.	א.
הוראות	4.1.2
אזור מגורים ד'	א.
א. תותר בניית בניין מגורים עד 27 קומות וקומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.0 מ' נטו ומעל שתי קומות מרתף לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.	
ב. שטחי הבנייה והוראות בנייה אחרות ע"פ ת.ב.ע. רג / 1255 / 1 שבתוקף	

( )

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע**

טבלת שטחי הבנייה והוראות ע"פ תכנית בניין ערים רג / 1255 - 1 - שבתוקף

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה עיקריים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפל לכניסה הקובעת	מרחב מועדי/ מרבי (מ"ר)	גודל מגרש/ מועדי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מרחב מועדי/ מרבי (מ"ר)	מרחב מועדי/ מרבי (מ"ר)													
0	5	5	5	3	40	104	433	21,294	5070	4784	11440	2643	כולל שטח פרטי פתוח	102 + 101	סה"כ			

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות רישום**

1. תכנית זו תרשם על סמך מפות לצרכי רישום אשר יוכנו ע"פ לוח ההקצאות של תכנית רג/1255/1 וע"פ הוראות סעיף 125, פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**6.2 בניה ירוקה**

הבניין ומערכות השרות בו יתוכננו ע"פ תקני בניה ירוקה.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים לצרכי ציבור שבתחום התכנית ירשמו כחוק בפנקס המקרקעין ע"ש עיריית רמת גן.

**6.4 היטל השבחה**

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

**6.5 תנאים למתן היתר בנייה**

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנהל תעופה אזרחית

**6.6 הוראות נוספות**

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

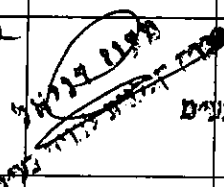
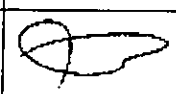
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

3 שנים מיום אישורה כחוק

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
30.01.2012		מקוץ דניאל מבנה תלמידי לימודי נעים	5117 54315	מקוץ דניאל מבנה תלמידי לימודי נעים	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					בעלי הקרקע
25.12.2011		גבירצמן כנף פרנס אדריכלים בע"מ	056023955	יצחק פרנס	עורך התכנית

30/01/2012

עמוד 12 מתוך 15

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

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון ותבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה כלבד 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")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה \_יצחק פרנס\_(שם), מספר זהות \_\_056023955\_\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג / מק / 1255 / 1 / א' ששמה מגדל אור תוספת קומה-נווה יהושע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39146.
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 שכלווה 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

30.08.12 \_\_\_\_\_  
תאריך