

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/ 1307 / א

אחד העם - תכנית בינוי

מאשרות

גרסה מס' 5  
תאריך 1.1.2013

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

אישורים

### הפקדה מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' רג/ 1307 / א תכנית מוקדמת כנס'</p> <p>בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה כנס' מס' 16 מיום 28.8.11</p> <p>כנס' מס' 18 מיום 25.9.11</p> <p>נותקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה כנס' מס' 188 מיום 23.7.11</p> <p>בישיבתה כנס' מיום</p> <p>בישיבתה מס' מיום</p>	
---	--

אבנר בן-משה  
שגן ראש העיר  
יו"ר ועדת-המשנה לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רג/ 1307 / א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.7.2012 לאשר את התכנית  
גילת אורון  
יו"ר הועדה המחוזית  
20.1.13

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית בינוי מסמכות קומנית בהשלמה לתכנית בניין ערים רג/ 1307  
הוספת קומות מרתף ושטחי שרות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

24/12/2012

עמוד 2 מתוך 15

מאושרת

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

אחד העם – תכנית בינוי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

רג' /1307/א

מספר התוכנית

[ ]

3,992 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• תוקף

4 מספר מהדורה בשלב

15.10.2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• ללא

סוג איחוד  
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• כן

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות

• 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.

24/12/2012

עמוד 3 מתוך 15

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן  
 קואורדינטה X 182875  
 קואורדינטה Y 161700

**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 רמת שקמה  
 רחוב אחד העם  
 מספר בית 14 - 16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6141	• מוסדר	• חלק מהגוש		89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1307	1,2,3,4

**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
27.12.79	2591	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/340
13.10.2009	6004	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/1307
14.8.1980	2651	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/340ג
16.04.1981	2704	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/753
24.01.1991	3836	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• שינוי	רג/832 א
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע נגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה	• כפיפות	תמא/4/2
29.3.1985	3181	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340ג/1
8.10.1992	4047	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340ג/3
16.06.2004	5305	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340ג/16
29.4.2004	5293	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340ג/17
12.1.2006	5480	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/340ג/21
5.8.2008	5837	כל עוד לא שונו בתכנית זו	• כפיפות	רג/מק/340ג/2/3

()

29/12/2012

עמוד 5 מתוך 15

## 1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יצחק פרנס, גבירצמן-כנף- פרנס	21.08.2012	15			• מחייב	הוראות התוכנית
		יצחק פרנס, גבירצמן-כנף- פרנס	21.12.2012	1		1:500	• מחייב	תשריט
		צבי תמרי	21.12.2012	1		1:250	מחייב	נספח פיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



מאשרת

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7481601		09-7461866	הקו"ן 2 קניון- שרונים חוד השרון	510657638		מגדל טופ נדל"ן בע"מ					
				6019601	אבא הילל סילבר 14 רמת גן			קבוצת רוכשים ע"י ע"י אמיר עמר	18685		אמיר עמר		עורך

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7481601		09-7461866	הקו"ן 2 קניון- שרונים חוד השרון	510657638		מגדל טופ נדל"ן בע"מ						
			03-6019601	אבא הילל סילבר 14 רמת גן			קבוצת רוכשים ע"י ע"י אמיר עמר	18685			אמיר עמר		עורך

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				מנחם בגין 125			מ.מ.י.					בעלים
				ביאליק 23 ר"ג			עורכי דת גן					בעלים

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
izak@wireman.com	03-6780684	050-4400844	03-7526666	סמטת אלברט 1 ר"ג	510844939		גבירצמן- כץ-פרגס אדריכלים	39146	056023955	יעחק פרגס	אדר'	עורך ראשי
											אדר'	מתכנן טופ

מאשרת

**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**

1. תכנית בינוי למתחם המגורים.
2. קביעת גובה מפלסי כניסה וגובה הבניינים.
3. שינוי הבינוי ע"י תוספת 5 קומות ו-8 יחידות דיור ללא תוספת שטח בתא שטח 101

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. התכנית היא תכנית לבינוי ולפיתוח השטח בשטח מגרשים 1 ו-2 שבתכנית
2. התכנית כוללת הנחיות לפיתוח השטח הפתוח בין המגרשים כיחידה תכנונית אחת.
3. השטחים העיקריים ושטחי השרות מעל מפלס הכניסה יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת רג/1307.
4. סה"כ שטח שירות מתחת למפלס הכניסה בתא שטח 101 יוגדל ל- 11,964 מ"ר.
5. גובה בניין המגורים בתא שטח 101 שבתכנית יהיה 32 קומות למגורים, קומות טכניות בראש המגדל, מעל לקומת קרקע ומעל ל 5-6 מפלסי חניה, תת קרקעיים, לסה"כ בבניין 144 יח"ד.
6. 20% מיחידות הדיור בתא שטח 101 יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד.
7. קביעת הוראות לפיתוח.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולאכלוס.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
		3672		0	3672	מ"ר	מגורים ד'
		244		+ 8	236	מס' יח"ד	
		320		0	320	מ"ר	פרטי פתוח
		3992		0	3992	מ"ר	סה"כ

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
102, 101	מגורים ד' כולל ש.פ.פ.	102, 101	מגורים ד' כולל ש.פ.פ.

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.

24/12/2012

עמוד 9 מתוך 15

**מאושרת**

**4 הוראות תכנית הבינוי**

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'		
4.1.1 שימושים		
א. מגורים		
4.1.2 הוראות		
א.	על שטח תאי שטח 101 , 102 שבתכנית הראשית רג/ 1307 יוקמו 2 מגדלי מגורים ע"פ זכויות הבנייה שבתכנית הראשית.	אזור מגורים ד'
ב.	בתא שטח 101 ייתוספו 8 יחיד ויבנו עד 144 -יחיד	
ג.	20% מיחידות הדיור בתא שטח 101 יבנו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ליחידת דיור.	
ד.	שטחי יחידות הדיור שהתווספו בתכנית זו לא יעלו על 75 מ"ר שטח עיקרי ליחיד.	
ה.	השטחים העיקריים ושטחי השרות מעל מפלס הכניסה יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת רג/ 1307.	
ו.	תותר תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 101 לצורך עמידה בתקן חניה.	
ז.	כל התנאים וההנחיות, שבתכנית בניין עיר רג/ 1307 שבתוקף, אשר לא שונו בתכנית זו ממשיכים לחול גם בתכנית זו.	
ב.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות. התכנית תכלול: העמדת הבניין, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, התחברות לכבישים ומדרכות. מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות / מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה חדרי שנאים בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתפים, מערכות מיס ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל, טלפון וטל"כ. פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי גשם לתוך הקרקע אל מי התהום, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים מרעש וזיהום אויר מהחניונים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי לאכלוס. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר	תכנית פיתוח
ג.	1. קווי בניין מזעריים יהיו כמפורט בתשריט, ללא שינוי מהתכנית הראשית רג/ 1307. 2. אין להקים מתקנים טכניים בחזית הפארק ויש לשלב אותם בתחום קוי הבנייה.	קווי בנייה

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
שטח פרטי ע"פ תכנית המתאר רג/ 340 על תיקוניה		א.
הוראות		4.2.2
<p>1. הש.פ.פ. יפותח בהתאם לתכנית הפיתוח. ויאפשר זיקת מעבר בין רחוב אחד העם לפארק הלאומי, ע"פ הנחיות ת.ב.ע. 1307 שבתוקף.</p> <p>2. מתחת לשטח הפרטי הפתוח ניתן יהיה להקים מרתפי חניה בהמשך למרתפי החניה של מבני המגורים שבשטח מגורים ד', למעברים, מחסנים חניות וכד'.</p>		

0

29/12/2012

עמוד 11 מתוך 15

מאוסרת

**מאשרת**

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה - מצב מוצע)**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד משטח	תכנית (%)	אחוזי בניה עיקריים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צמאלי	צידו- ימני							קדמי	מתחת לחנייה הקובעת	מעל לחנייה הקובעת			
			6	143	72	144	60% מעל הקרקע 90% מתחת לקרקע	647	30,324	11,264	5,440	12,920	101	מגורים די כולל שטח פרטי פתוח
			4	124	50	100	60% מעל הקרקע 90% מתחת לקרקע	475	18,850	5,350	4,000	9,500	102	מגורים די כולל שטח פרטי פתוח
						244			49,174	17,314	9440	22,420		
														סה"כ
														3992

שטחי הבנייה העיקריים בתכנית זו ללא שינוי מתכנית רג/ 1307 \*  
 התכנית כוללת תוספת שטחי חנייה תת קרקעיים לעמידה בתקני חנייה \*\*

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

1. הוראות הרישום יהיו ע"פ סעיף 19 שבתכנית בניין עיר רג / 1307 שבתוקף

**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.  
תרשם זיקת מעבר להולכי רגל בשטח הפרטי הפתוח שבין המבנים ע"פ הנחיות תכנית בניין עיר 1307 שבתוקף.

**6.4. היטל השבחה**

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

**6.5. תנאים למתן היתר בנייה**

1. אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת גן.
2. אישור העיצוב וההבלטות במבנה בתאום אדריכל העיר.
3. כל התנאים וההנחיות, שבתכנית בניין עיר רג/ 1307 שבתוקף, אשר לא שונו בתכנית זו ממשיכים לחול גם בתכנית זו.

**6.6. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון**

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 ומכשול דקיק, 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 מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבנייה וכיו"ב נמוך ב-15 מ' מהמצויין לעיל ולא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א/ 4 / 2.
3. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.7. חניה**

1. מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
2. במידה ולעת הוצאת היתר בניה לתא שטח 101 יהיו מקומות חנייה שהם מעבר לתקן החנייה הנדרש, כל מקומות החניה שמעבר לתקן ישמשו כחניות לאורחים, יהיו רכוש משותף ויירשמו על שם כל בעלי הדירות בתא שטח 101.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בניה בשלבים	ניתן יהיה להקים כל בניין בנפרד בהתאם לתכנית הבינוי הראשית.

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים מיום אישורה כחוק

24/12/2012

עמוד 14 מתוך 15

  
**מאזשרת**

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מגדל טופ נדלן בע"מ	510657638	קבוצת הרוכשים י"י	מגיש התוכנית
		אמיר עמר עורך-דין רח' אבא הלל סילבר 14 א' בית עוז רמת-גן מ.ר. 18685		עו"ד אמיר עמר	מגיש התוכנית
		מגדל טופ נדלן בע"מ	510657638	קבוצת הרוכשים י"י	יום במועל
		אמיר עמר עורך-דין רח' אבא הלל סילבר 14 א' בית עוז רמת-גן מ.ר. 18685		עו"ד אמיר עמר	יום במועל
		מ.מ.י.			בעלי עניין בקרקע
		עיריית רמת גן			בעלי הקרקע
15.10.2012		גבירצמן-כנף-פרנס אדריכלים בע"מ א. גבירצמן מתכננים גע"מ	056023955	יצחק פרנס	עורך התכנית

אכו צ"ח

אכו צ"ח

24/12/2012

עמוד 15 מתוך 15

**מאושרות**