

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0526889

רג/מק/1563/א - מגדל מגדים איחוד וחלוקה

תל-אביב

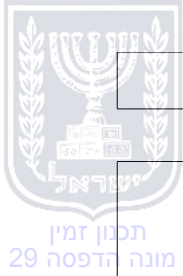
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על בסיס הוראות תכנית מפורטת "מגדל מגדים" מס' 506-0251132 רג/1563 המאושרת ובתחום תכנית זהה לחלוטין.
התכנית באה להשלים דרישות הוראות התכנית המאושרת, סעיף 6.8.1.1, להכנת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון והקצאה כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
מעבר לכך אין תכנית זו משנה דבר בהוראות, תשריט ונספח הבינוי של התכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רג/מק/1563/א - מגדל מגדים איחוד וחלוקה

מספר התכנית 506-0526889

1.2 שטח התכנית 2.844 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 183362
 קואורדינאטה Y 666225

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	52א	
רמת גן	דרך בן גוריון דוד	52	
רמת גן	מגדים	9	
רמת גן	שד התמרים	11	
רמת גן	שד התמרים	13	

שכונה שכונת בן גוריון בסמוך לשלישות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6125	מוסדר	חלק	529-530	

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 1 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466		17/07/2005
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
506-0251132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0251132. הוראות תכנית 506-0251132 תחולנה על תכנית זו. למעט סעיף 6.8.1.1 אשר תכנית זו באה למלא את תנאיו.	7313	9124		02/08/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	03/10/2021	נחמה בוגין	08: 59 08/03/2022	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	03/10/2021	נחמה בוגין	09: 00 08/03/2022	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		11/12/2017	גיל צבי שנהב	09: 33 08/03/2022		לא

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

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			אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	yaki@auraisrael.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	or@auraisrael.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910	03-7181911	or@auraisrael.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים באמצעות יפוי כוח לאאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ

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	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	appraisers@b ogin.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בכול תחום התכנית לצורך מימוש הזכויות המוקנות בתכנית רג/1563 מס' 506-0251132.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכול תחום התכנית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	1B	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
ככר עירונית	1A	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	2A, 2B	בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים להכריתה
		בלוק עץ/עצים להכריתה
		חזית מסחרית
		להריסה
		להריסה
		להריסה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	127	4.47
דרך מוצעת	307	10.80
ככר עירונית	674	23.70
מגורים ד'	1,736	61.04
סה"כ	2,844	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	431.03	15.24
ככר עירונית	669.55	23.68
מגורים ד'	1,726.87	61.08
סה"כ	2,827.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
4.1.2	הוראות
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש כללי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים ד'	1B	1736	21736 (1)	9000 (2)		12100	70	198	129.6	36 (3)	7 (4)	5 (5)	2.5 (6)	5 (7)	21.5 (8)	
ככר עירונית	ככר עירונית	1A	674				3500					7 (4)					
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2A	127														
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2B	307														

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

הערה ברמת הטבלה:

א. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה ותכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה.

ב. קומות הקרקע במבנה המגורים כולל, שטח מסחרי - 250 מ"ר, שטח לבנין ציבורי בשטח של 200 מ"ר ומועדון דיירים בשטח של 100 מ"ר.

ג. טבלה זו נועדה אך ורק לפירוט שטחי המגרשים לפי החלוקה האנליטית של המודד שלפיה ירשמו השטחים בתצ"ר. כל שאר עמודות ותאי הטבלה נשארות בהתאם לתכנית המאושרת מס' 506-0251132 (רג/1563).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 18,810 מ"ר מגורים + 2376 מ"ר מרפסות + 100 מ"ר מועדון דיירים + 250 מ"ר מסחר + 200 מ"ר צרכי ציבור.

(2) מרפסות השירות נכללות בשטח שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

(3) מס' הקומות 36 + קומה טכנית מעל קומת קרקע שגובהה לא יעלה על 2 קומות. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.

(4) ניתן יהיה להוסיף קומות מרתף על פי הנדרש לעמידה בתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר, תוספת קומות אלו לא תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית..

(5) צפוני.

(6) לרחוב מגדים.

(7) לשדרות התמרים.

(8) לדרך בן גוריון.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.2	דרכים וחניות
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.3	איכות הסביבה
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מחובר או חפץ. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום ותנאי לתעודת גמר רישום במרשם המקרקעין. 2. תכנית זו תירשם על סמך מפות לצרכי רישום אשר יוכנו על-פי לוח ההקצאות של התוכנית ועל-פי הוראות סעיף 125 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
6.5	הוראות פיתוח
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.6	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.7	סטיה ניכרת
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.8	פסולת בניין
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.9	רישום שטחים ציבוריים
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.
6.11	תנאים בהליך הרישוי
	1. בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו למעט סעיף 6.8.1.1 שעניינו הכנת תצ"ר או תכנית איחוד וחלוקה כתנאי למתן היתר בנייה. תכנית זו באה למלא תנאי זה. 2. עם אישור התכנית תירשם התכנית לפי סעיף 125 לחוק ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון. תנאי להיתר יהא אישור תכנית לצרכי רישום. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת הרישום במרשם המקרקעין.
6.12	תשתיות
	בהתאם להוראות תכנית רג/1563 מס' 506-0251132. תכנית זו איננה משנה הוראות אילו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29