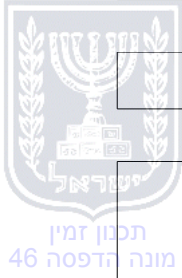


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0468827

מגדל היצירה 6 - רג/1744



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/02/2019

להפקיד את התכנית
07/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בתא השטח התחום ע"י רחוב היצירה מדרום, רחוב תובל ממערב ורחוב החילוץ מצפון. שטח התכנית הינו כ- 2.9 דונם.

בשטח התכנית קיים היום מגרש חניה המשמש לתצוגה ומסירת כלי רכב.

מטרת התכנית הינה פיתוח השטח כחלק מאזור התעסוקה של מתחם הבורסה, באמצעות הקמת מגדל לתעסוקה ומסחר וכיכר ציבורית בפינת הרחובות היצירה ותובל.

גובה המגדל לתעסוקה הוא עד 50 קומות. שימושי התעסוקה יאפשרו מגוון נרחב של שימושים לרבות משרדים, היי טק, מעבדות ומוסדות בעלי אופי ציבורי.

קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית לשימוש המועסקים במתחם הבורסה וכלל הציבור, כמו גם להבטחת מרחב עירוני תוסס ופעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 1744/רג - 6 מגדל היצירה

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0468827

2.900 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	181545
	קואורדינאטה Y	665860

1.5.2 תיאור מקום	רחוב היצירה מדרום
	רחוב תובל ממערב
	רחוב החילוון מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	היצירה	6	

שכונה הבורסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	149, 238	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2008	1074	5880	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1376. הוראות תכנית רג/ מק/ 1376 לא תחולנה על תכנית זו.	שינוי	רג/ מק/ 1376
26/11/1990	648	3820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 1
10/12/1987		3507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 1
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
14/09/2009	5774	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 3. הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ב/ 3
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 /ג/ 25
16/06/2004		5305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 16
17/07/2005	3466	5417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 340 /ג/ 16 /1
29/04/2004		5293		החלפה	רג/ מק/ 340 /ג/ 17



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 182 ממשיכות לחול.	1077		19/03/1964
רג/ מק/ 340 / ג/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6126	4479	18/08/2010



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/06/2018	ברני גטניו	12: 28 10/07/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	08/09/2019	אבנר ישר	15: 19 08/09/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/09/2019	חורחה ספקטור	12: 55 08/09/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		14/08/2019	ליאור וולף	13: 08 14/08/2019		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	23/06/2019	ברני גטניו	12: 15 23/06/2019	טבלת הקצאה	לא
ביוב	מנחה		14	23/06/2019	ארז גלבווע	12: 04 23/06/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	23/06/2019	ארז גלבווע	12: 08 23/06/2019		לא
ניקוז	מנחה		20	23/06/2019	ארז גלבווע	12: 09 23/06/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500		23/06/2019	ארז גלבווע	12: 11 23/06/2019		לא
בדיקת הצללה	מנחה		29	08/09/2019	אלדד שרוני	12: 54 08/09/2019	נספח הצללה לתב"ע	לא
איכות הסביבה	מנחה		8	23/06/2019	אלדד שרוני	12: 26 23/06/2019	נספח פסולת לתב"ע	לא
איכות הסביבה	מנחה		22	23/06/2019	אלדד שרוני	08: 31 06/10/2019	נספח רוחות	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		32	14/08/2019	אלדד שרוני	13: 05 14/08/2019	סקר היסטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		5	23/06/2019	שבתאי גונן	12: 32 23/06/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		23/06/2019	שבתאי גונן	14: 38 09/09/2019		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			אמד פיתוח נדלן והשקעות בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-6933050	03-7319820	tzahi@sapirdan.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמד פיתוח נדלן והשקעות בע"מ	רמת גן	היצירה	3	03-6933050	03-7319820	tzahi@sapirdan.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	דן	85	079-5599799		gonen.main@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		א.גלבוע מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s-gilboa.co.il
	יועץ נופי	ליאור וולף		צור וולף אדריכלות נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		e.office@zur-wolf.com
	יועץ תחבורה	חורחה ספקטור		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		jorge@dgsh.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@ne-tvision.net.il



מכון זמין
מונה הדפסה 46



מכון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומת מסד	מבנה בגובה עד 7 קומות אשר יבנה בצמוד או כחלק מהמגדל ויגדיר באופן ברור את החללים העירוניים, את דופן הרחובות הסובבים ואת הכיכר העירונית בזיקת ההנאה

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**

פיתוח השטח כחלק מאזור התעסוקה של מתחם הבורסה. הקמת מגדל תעסוקה הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע הפונות לרחובות תובל, החילוון והיצירה וכן, רחבה עירונית לרווחת הציבור. זאת באמצעות:

איחוד מגרשים בתחום התכנית, קביעת יעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המותר לבניה וקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"אזור תעשייה מיוחד" ל"תעסוקה".
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד תעסוקה לרבות שימושים למסחר ושימושים ציבוריים.
3. קביעת שטחי הבניה למסחר ותעסוקה בתחום התוכנית.
4. קביעת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
5. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות קביעת הגובה המותר לבניה עד 50 קומות.
7. קביעת תנאים להיתר בניה לרבות עריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100
חזית מסחרית	דרך מאושרת	200
חזית מסחרית	תעסוקה	100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה מיוחד	1,886.5	64.31
דרך מאושרת	715.4	24.39
דרך מוצעת	331.73	11.31
סה"כ	2,933.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	715.43	24.39
שטח ציבורי פתוח	331.7	11.31
תעסוקה	1,886.49	64.31
סה"כ	2,933.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ב. אולפנים, שימושי בילוי ופנאי, שרותי הסעדה.</p> <p>ג. מרפאות.</p> <p>ד. מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ה. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ו. מלונאות ושימושים נלווים למלונאות</p> <p>ז. שימושים ציבוריים לחינוך, בריאות, תרבות, רווחה, ספורט ומשרדי עירייה וממשלה.</p> <p>ח. שימושי אחסנה.</p> <p>ט. שטחים פתוחים הכוללים נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המגדל לא יעלה על 50 קומות כולל קומת קרקע והקומות הטכניות.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומת כניסה לא יעלה על 6 מ' ברוטו לרבות גלריה.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. הוראות בנייה</p> <p>1. תכנון המגדל כולל מסד בגובה עד 7 קומות ומעליו מגדל לתעסוקה.</p> <p>2. בקומת הקרקע תשמר רחבה פתוחה לציבור בהיקפים המפורטים בסעיף 1.2.14. מסד המבנה יתוכן באופן שיאפשר את הקמתה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תכסית קומת הקרקע וקומות המסד לא תעלה על 85% משטח תא שטח 100.</p> <p>4. תכסית קומות המגדל לא תעלה על 75% משטח תא שטח 100.</p> <p>5. תותר הקמת עד 30 מ"ר למרפסות בכל קומה לרווחת משתמשי הבניין, גינון, נטיעות והפחתת מפגעי רוח. סה"כ השטח העיקרי למרפסות בהתאם למצויין בטבלה 5. סגירת המרפסות וצירופם אל שטח המשרדים או כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.</p> <p>6. תותר הקמת מערכות אלקטרו סולאריות, אנטנות וכיו"ב על גג המבנה.</p> <p>7. לא תותר בניה מחוץ לגבולות תא שטח 100, לרבות עבור מרתפים ולא יותר שימוש פרטי בתת הקרקע שבתחום הדרך.</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת הקרקע ייקבעו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד. השימושים המסחריים יופנו אל הרחובות הגובלים.</p> <p>2. יותרו שימושים למסחר בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע. בנוסף, באישור מהנדס העיר יותרו שימושים למסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גג המבנה. מיקום שטחי המסחר יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. שטחי המסחר הפונים לרחבה הציבורית בפנינת הרחובות תובל והיצירה ישמשו לבתי קפה ומסעדות</p>

4.1	תעסוקה
	<p>4. שטחי המסחר בתחום התוכנית לא יפחתו מהשטחים המצויינים בטבלה 5.</p> <p>5. תותר המרה של שטחי תעסוקה לשטחי מסחר אך לא להיפך.</p> <p>ג. קווי בנין כמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>ד. שטחים לצרכי ציבור</p> <p>1. שטחי הציבור המבוניים המקסימאליים יהיו כמפורט בטבלה 5 במסמך זה</p> <p>2. מיקום השטחים הציבוריים ייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי ונופי, באישור הוועדה המקומית, אשר תבחן את המיקום המיטבי בהתאם לשימוש אשר ייקבע בקומות אלו, תוך התייחסות לרציפות הקומות, כניסות נפרדות והיבטים נוספים</p> <p>ה. קומת הגג לפחות 20% משטח קומת גג מגדל התעסוקה תגונן בצמחיה מגוונת (כולל עצים), תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות בקומת זו. כמו כן, תובטח נגישות לשטחים אלה לציבור המשתמשים בבניין.</p> <p>ו. מלונאות ככל שייקבע שימוש מלונאי במבנה, היקף השימוש לא יפחת מ-150 חדרים ושטחים נלווים, בהתאם לתקנות משרד התיירות.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים וחניה</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש, כל עוד התכסית לא תעלה על 85% מתא שטח 100.</p> <p>2. הסדרי החניה הינם בכפוף לאמור בסעיף 6.3.</p> <p>3. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון, מיקומם יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. המגרש יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</p> <p>2. בפינת הרחובות תובל והיצירה, תוקם רחבה עירונית פתוחה לציבור בזיקת הנאה. שטח הרחבה לא יפחת מ-350 מ"ר. מיקומה וצורתה הסופיים יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.11.</p> <p>3. הרחבה תאפשר מבט פתוח בין הרחובות היצירה והחילוון. נסיגת הבניין בקומות התחתונות לא תפחת מ-10 מ' מהפינה הצפון מערבית של המגרש ובגובה שלא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>4. בשטח הרחבה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 6.4.</p> <p>5. בשטח הרחבה ינטעו עצים בתיאום עם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית.</p> <p>6. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אמנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. שטחים אלה, בהם מוצבים אלמנטים המונעים תנועה רציפה של הולכי הרגל לא יעלו על שטח של 50 מ"ר.</p> <p>7. רוחב המעבר להולכי רגל בין שני הבניינים, ככל שיבנו, לא יפחת מ-6 מטר.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון, שטחי נוי ורחבות מרוצפות 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות, חניות אופניים וכדומה. 4. בתת הקרקע יותרו תשתיות עירוניות קוויות בלבד. 5. לא תותר הקמת מרתפים בתחום השצ"פ. 	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הפתוח יפותח כמרחב פתוח המשכי עם הרחובות הסובבים. וכן, באופן אשר ישמש לאיגום חלחול והחדרת מי נגר.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>	
הוראות	4.3.2
דרכים	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									200	10295) 24845 (1	1886.5	100	תעסוקה	תעסוקה	
										480	(1) 1200	1886.5	100	מסחר	תעסוקה	
							3020			860	2160	1886.5	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
(6) 0	6	6	(5) 8	50	(4) 200.6		(3) 85	56028	15088	200	11635) 28205 (1	1886.5	100	<סך הכל>	תעסוקה



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
תעסוקה	תעסוקה	100	(2) 900
תעסוקה	מסחר	100	
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	
תעסוקה	<סך הכל>	100	(2) 900

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

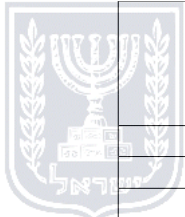
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר המרה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים בכל אחד מהשימושים השונים ובלבד ששטחים השירות לכל שימוש לא יפחתו מ-25%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרה בין שטחי התעסוקה למסחר אך לא להיפך.
- (2) שטחים אלו הינם השטחים המקסימלים, כל שימוש אחר בשטחי המרפסות לרבות סגירתן יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (3) 85% תכסית מקסימלית, על ובתת הקרקע.
- (4) גובה המבנה הינו ממפלס פני הים ובכפוף להוראות סעיף 6.10.4.
- (5) תוספת קומות מרתף לשם עמידה בתקן החניה הקבוע בתכנית לא יהווה סטייה ניכרת.
- (6) רחובות היצירה, תובל והחילוון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46





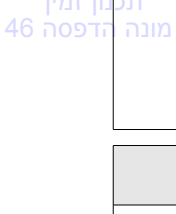

תכנון זמין
מונה הדפסה 46




6. הוראות נוספות**6.1****הריסות ופינויים**

מבנים או חלקי מבנים קיימים בתחום התוכנית - מיועדים להריסה ו/או פינוי. הריסת המבנים בתחום המגרשים תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה.

6.2**פיתוח סביבתי**

- א. רוחב המדרכה במפלס הקרקע לא יפחת מ-10 מטר.
- ב. תותר הצבת שולחנות וכסאות במרחב הציבורי, באזורים שיקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. כל פרטי הפיתוח במרחב הפרטי לשימוש ציבורי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
- ד. המרחב הפרטי לשימוש ציבורי יתוכנן באופן המשכי למפלס המדרכות הגובלות. במידה ויש הפרשי מפלס הם יתוכננו בהתאם לתקני הנגישות בתחום המגרש.
- ה. המרחב הפרטי לשימוש ציבורי יפותח ברצף עם המדרכות הגובלות, לא יותקנו בו מתקנים טכניים, גדרות או שערים.
- ו. במרחב הפרטי לשימוש ציבורי ישולבו מקומות ישיבה, אלמנטי עיצוב, שילוט מכוון, שם הביניים וכדומה.
- ז. בורות הנטיעה לעצים במדרכות יהיו לעומק של 1.5 מ' לפחות ורוחבם 1 מ' לפחות, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.
- ח. בכל מקום שבו ינטעו עצים מעל מרתפים, ישמר עומק של 1.5 מ'. העצים ישתלו על אדמה גננית ויחברו למערכת השקיה אוטומטית תקינה. לתכנון שיחים/מדשאות יאושר עומק אדמה גננית של 1.2 מ' מעל החניון.
- ט. לאורך המדרכות ברצועה המיועדת לכך ימוקם ריהוט רחוב, בהתאם לפרטים הסטנדרטיים המקובלים בעירייה למתחם הבורסה. תותר הקמת סגירת חורף זמנית בתחום המדרכה לאורך רחוב החילזון ובתחום זיקת ההנאה והשצ"פ בהתאם להוראות תוכנית רג/25/340.
- י. ריצופים - ריצוף המדרכות הציבוריות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן יא. ריצוף הרחבות והמדרכות בשטחים הפרטיים לשימוש ציבורי יאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- יב. הפיתוח הסביבתי יעשה בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית רמת גן ובלבד שבמפגש הרחובות היצירה ותובל ימוקמו עצים רחבי עלים או אלמנטים שוברי רוח אחרים בגובה הולכי רגל.
- יג. בתחום המגרש לתעסוקה תתוכנן שתילת 4 עצים בוגרים לפחות. כל עץ יקבל בית גידול השווה בנפח לפחות ל-7 מ"ק.
- יד. שמירה על עצים בוגרים:
- כל עצי הרחוב בתוכנית מיועדים לשימור ואין לפגוע בהם בכל דרך ולכל מטרה שהיא. על עצים אלה וכן, בתאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 3. בעת החפירה יש לשמור מרחק מינימלי מהעצים לשימור של לפחות 2 מ' ובהתאם הנחיות פקידת היערות העירונית לעת הוצאת ההיתר.
 4. יש למקם שלט עץ לשימור לפני תחילת עבודות הבניה באתר.
 5. לא תותר כריתה עצי רחוב לשם פיתוח רחבת כיבוי אש.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>6. חישוב ערך חליפי לכריתת העצים יערך המועד בדיקה להיתר בנייה, תינתן ערבות לשימור עצי הרחוב, אשר תחושב במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>טו. על תכנון הפיתוח להבטיח ניקוז מלא של השטח. אופן התחברות למערכת הניקוז של עיריית רמת גן ברחוב תובל יתואם במסגרת תכנית הנדסית לניהול נגר וניקוז לעת הוצאת היתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. הכניסה למרתפים תהיה מרחוב החילוון. תותר כניסת רכבים אחת בלבד למגרש, לכלל השימושים.</p> <p>2. כל החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>3. תקן החניה לרכב יהיה 1:240 יהיה תקן מקסימאלי לכל השימושים.</p> <p>4. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה וייקבע כתקן מינימאלי.</p> <p>5. רמפת הכניסה לחניון יכול שתשמש כרמפה משותפת למגרש הסמוך ממזרח, ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת המגרש הסמוך.</p> <p>6. החניון ינוהל כחניון ציבורי ולא ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה למשתמשים, למעט עד 10% מכלל מקומות החניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית.</p> <p>2. בשטח זיקת ההנאה וכן בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבנייה העתידית לגבולות המגרשים יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי-רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>3. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתאושר על ידי הועדה המקומית ייבחנו בין היתר הנושאים הבאים:</p> <p>1. הצגת תכנית להשפלה וטיפול במי תהום מזוהמים.</p> <p>2. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו לכיוון שטחים המשמשים את הולכי הרגל במפלס הקרקע.</p> <p>3. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזור, שפכים והפרדתם בהתאם לתקנות החוק יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.</p> <p>4. הכנת נספח אקוסטי סביבתי לבדיקת המערכות הטכניות בבניין והשפעתן על הסביבה והצגת פתרונות למניעת המטרדים.</p> <p>5. במקרה בו ידרשו לבנות חדרי טרפו בתחום המגרש לתעסוקה, יוכן דוח לחיזוי קרינה.</p> <p>6. חדרי האשפה בבניין יתואמו ויאושרו ע"י אגף שפעי"ע בעיריית רמת גן.</p> <p>7. מערכת האוורור של הבניין תכלול התקנת גלאי CO.</p> <p>8. מערכת האוורור של הבניין תכלול פיר עם ארובה ומערכות טכניות שיגיעו עד גג הבניין מהקומות המסחריות של עסקי המזון.</p> <p>9. מערכת השפכים תכלול מתן פתרונות לעסקי המזון כגון התקנת מפריד שומן לחדר האשפה</p>

	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.5</p> <p>והמסעדות, בבדיקה ותיאום מול היחידה הסביבתית. 10. גגות האסבסט במבנים להריסה יסומנו בבקשה להיתר. פינוי האסבסט בגגות המבנים להריסה - יתבצע בהתאם להוראות החוק ע"י קבלת אסבסט צמנט ולפני הריסת המבנים. 11. תכנון השטחים הפתוחים יערך בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולבדיקת זיהום בקרקע וגזי קרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p> 	<p>תשתיות</p> <p>6.6</p> <p>1. במסגרת הבקשה להיתר הבניה למבנה עילי יערך תאום מול מהנדס העיר בנוגע לדרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, הבטחת אספקה סדירה במשך כל הזמן וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. 2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. מתקן תשתית, ככל שידרש, לא יחרוג מתכנית מקסימלית מותרת (על ובתת הקרקע). 3. חשמל -מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה, יתואמו עם החברה המספקת חשמל. -תותר הקמת תחנות השנאה/ חדרי שנאים ומיתוג/ טרפו סגורה משולבת במבנים, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום מתקני החשמל יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. -לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים. -היתר בניה יינתנו בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים ובתאום עם החברה המספקת חשמל. 4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : (1)בתחום מערכות תשתיות ודרכים. (2)בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות תעסוקה, שטח פרטי פתוח ; חניונים פרטיים וציבוריים ; מדרכות ושבילים. 5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	
	<p>בניה ירוקה</p> <p>6.7</p> <p>הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה שינינ תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.8</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). 2. הנחייה להסתברות תכן וזמן ריכוז לצורך התכנון ההנדסי המפורט תקבע בהתאם לנספח ניהול הנגר לתכנית זו. מהנדס הועדה רשאי לקבוע יעד מחמיר יותר, לפי שיקול דעתו. ההנחיה יכול שתבסס על הנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לענין זה או על להנחיות תכנית</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>המתאר למתחם הבורסה. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים ומעלה.</p> <p>3. להיתר בניה תצורף תכנית הנדסית מפורטת לניהול מי נגר וניקוז אשר תשולב בתכנית הפיתוח (עיצוב אדריכלי ונופי). יפורטו פתרונות כמותיים בהתאם להסתברות התכן ויקבע רום בינוי מותר למניעת הצפות ומניעת פגיעה בחיי אדם.</p> <p>4. לתכנית ההנדסית לניהול הנגר יצורף דו"ח קרקע מפורט אשר מתייחס לתכונות הקרקע וכושר החילחול ולעומק מי התהום.</p> <p>5. החדרת מי הנגר בתחומי המגרש מותניים באישור רשות המים ובממצאי הסקר ההיסטורי מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>6. התכנון יבטיח הפרדה מלאה בין מרזבי הגגות ובין מרזבי המרפסות. רק צמ"גים של מי גגות יוכלו להיות מנותבים ישירות למערכות ספיגה/החדרה.</p> <p>7 מרזבים וצמ"גים לא יחוברו ישירות למערכת ניקוז אלא ישפכו לקרקעית גננית ו/או ערוגות ומחן, עודפים, למוצאי הניקוז.</p> <p>8. נגר משטחי שירות: בהתייעצות עם יועץ איטום וקונסטרוקטור ובכפוף לסעיף 6.8.10, לפחות 50% מהשטחים מעל תקרת המרתף, במפלס ה-0.0, יכוסו בחומרים רגישים למים - sensitive water, אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים.</p> <p>9. שבילים ומעברים בתחום התוכנית יפותחו במפלס גבוה מהגיגון עם הסדרת שיפועים לגיגון עצמו. כך ימנע ממים לזרום ישירות למוצא ומנגנון הספיגה בקרקע הגננית יהיה יעיל יותר.</p> <p>10 פתרונות לניהול נגר וניקוז יתוכננו בתאום ובאישור מחלקת הניקוז של אגף דרכים בעיריית רמת גן.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.10.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.</p> <p>3. אישור משרד הבטחון לגובה המבנים. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תוכנית זו לבינוי מעל הגובה המפורט בטבלה 5 למסמך זה מותנה באישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>4. תאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מסירת השטח הציבורי לידי הרשות המקומית ורישומו על שמה.</p> <p>6. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, פירוט אמצעים למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת מסקנותיה ודרישותיה יוטמעו בתוכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.10</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>7. הבטחת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה אשר תעסוק גם בתחזוקת מתקני ניהול הנגר.</p> <p>8. אישור תצ"ר.</p> <p>9. אישור רשות המים להשפלת מי תהום, חוות דעת משרד הבריאות להשבת מי תהום.</p> <p>10. אישור נספח ניהול נגר וניקוז כמפורט בסעיף 6.8.</p>	



עיצוב אדריכלי	6.10
<p>מסמך לעיצוב אדריכלי ונופי שיאושר על ידי הועדה המקומית טרם מתן היתר בנייה יכלול הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי ופיתוח מדרכות לרבות נטיעות, עצי צל, ניהול מי נגר ושטחים לטובת השימוש המסחרי ולנקודות הבאות:</p> <p>א. העמדת המבנה, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסי פיתוח הקרקע, נסיגות בקומות העליונות, מרפסות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים וכן התייחסות לניהול נגר.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי בשטח התכנית, לרבות מיקומה וצורתה של הרחבה העירונית, פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>ג. במסגרת התוכנית יוצג פיתרון לחניות ומתקני אופנועים ואופניים על קרקעיים ותת קרקעיים עפ"י ההנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.</p> <p>ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות.</p> <p>ה. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית, המצויים בתוך תחומי התוכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ו. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנה לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גג המבנה. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. יתרת שטח הגג אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גג המבנה בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.</p> <p>ז. מיקומם הסופי של השטחים הציבוריים הבנויים בבנין.</p> <p>ח. הבנייה תעמוד בהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן.</p> <p>ט. הטמעת מסקנות ודרישות חוות הדעת הסביבתית כמפורט בסעיף 6.9.6.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.11
<p>1. עם אישורה, תרשם התכנית לפי פרק ג סימן ז סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לטבלת ההקצאות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר לכל שטח התכנית וכן תשריט זיקות הנאה.</p> <p>3. תנאי לתעודת גמר יהיה הבטחת רישום התצ"ר וזיקות ההנאה במרשם המקרקעין.</p> <p>4. תנאי לתעודת גמר יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש עיריית רמת-גן.</p> <p>5. תנאי לתעודת גמר יהיה הבטחת רישום השטחים ביעוד דרך ע"ש עיריית רמת-גן.</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

ככל שלא יוצא היתר בניה למימוש התוכנית בתוך 7 שנים מיום אישורה, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו הוראות התוכנית התקפות ערב אישורה של תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46