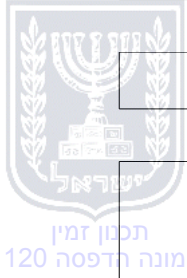


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0379776

רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
28/05/2018

להפקיד את התכנית  
27/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת למתחם הבורסה ברמת גן קובעת מדיניות וכלים לתהליך התחדשותו. מתחם הבורסה משלב בתוכו בנינים ומגדלים חדשים וותיקים ותמהיל שימושים של משרדים, מסחר, תעשייה זעירה, בתי מלאכה ומוסכים בצד מוסדות תרבות וציבור, מגורים ומלונאות בהיקף מצומצם. במתחם הבורסה מרוכזת, מזה עשרות שנים, תעשיית היהלומים של ישראל. במתחם תכניות מפורטות תקפות רבות אשר חלק לא מבוטל מהן אינו ממומש עד תומו. מתחם הבורסה הינו אזור התעסוקה הראשי של רמת-גן. הצלחתו היא המפתח לרווחתה ולשגשוגה של העיר. מתחם זה, על אף מיקומו האסטרטגי ונגישותו במרכז המטרופולין מאופיין כאזור בתפקוד נמוך מהאופטימאלי ברמה העירונית והמטרופולינית. הצורך בשינוי תפקוד הפעילות המסחרית והפיכת המרחב הציבורי לאזור מזמין להולך הרגל ויחידותי למשתמשי הינו צורך חיוני בהפיכתו למתחם מבוקש.

התכנית המוצעת קובעת חזון ויעדים תכנוניים, ומגדירה 'מלאי תכנון' לצורך הגדלת היקפי הבניה האפשריים לשם השגת היעדים הנ"ל. התכנית מחלקת את המתחם ל-4 סוגי מתחמים: מתחמי 'בניה גבוהה מאוד' (A), מתחמי 'בניה גבוהה' (B), מתחמי 'בניה מרקמית' (C), ומתחם 'פינוי-בינוי' (D). לכל אחד מסוגי המתחמים מוגדר תמהיל שימושים (תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים, צרכי ציבור וכדומה) מפתח זכויות בניה וגובה, והתנאים למימושם.

התכנית כוללת הוראות לשיפור המרחב הציבורי והפרטי וכן הוראות להנחיות סביבתיות וסילוק מטרדים. מוצע סך היקף בניה של כ-3.7 מיליון מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות על-קרקעי) בתחום מתחם הבורסה. מתוך זה, עד 2.98 מיליון מ"ר לתעסוקה, עד 200,000 מ"ר למסחר ועד 200,000 מ"ר לצרכי ציבור. בנוסף, התכנית מציעה גיוון ועירוב שימושים: עד 1,000 מיטות למעונות סטודנטים, עד 1,750 יחידות של מגורים ומגורים מיוחדים ועד 1,500 חדרי מלון, וכן שימושים זמניים לצורך מופעים, ירידים, תערוכות והתכנסויות. בנוסף, מאפשרת התכנית, במתחמי מגורים קיימים, התחדשות והוספת יחידות דיור במימוש של תכניות לפינוי-בינוי. התכנית אינה מאפשרת מימוש של תמ"א 38 בתחומה. מכוח תכנית מתאר זו ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית. מכוח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לבניה בשטחים הציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה

מספר התכנית 506-0379776

1.2 שטח התכנית 343.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	181498
קואורדינאטה Y	665864

### 1.5.2 תיאור מקום

רובע העסקים של רמת - גן

### 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	אהליאב		
רמת גן	ביאליק		
רמת גן	בצלאל		
רמת גן	דרך אבא הלל		
רמת גן	דרך בגין מנחם		
רמת גן	האחים בז'רנו		
רמת גן	הבוניס		
רמת גן	החילוון		
רמת גן	היצירה		
רמת גן	הרקון		
רמת גן	ז'בוטינסקי		
רמת גן	זיסמן שלום		
רמת גן	כביש נתיבי אילון		
רמת גן	שוהם		
רמת גן	שמרלינג		
רמת גן	תובל		
רמת גן	תע"ש		

מתחם הבורסה - רמת גן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	7, 18, 126-127, 132-135, 138-139, 149, 233-234, 238, 246-249, 254, 257, 259, 266, 275, 283-285, 287, 293, 296, 299, 301-302, 317, 329-330, 339, 341, 345-348, 353-357, 361-363, 365-368, 371, 373, 376, 378-381, 402-406, 408-411, 413-425, 431-432, 434-436, 446, 448-449, 451, 456-458, 465-468, 471	115, 304, 338, 427



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	מוסדר	חלק	65, 71, 225-229, 231, 249, 252, 257, 262-263, 280, 282-283, 286-287, 289, 291-293, 295-296, 299, 301, 304-306, 308-310, 312-315, 317, 325-326, 332, 367, 480-481, 498-499, 502-504, 509, 517-520, 523-524, 607-608, 610, 612-613, 616-629, 655-656, 661-670, 672, 677, 701-710, 713-718, 722-723, 730-732, 741-743, 746-753, 761-764, 769, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 791-807, 809-810, 813-816, 818, 820-821, 846, 848, 870, 873, 875, 877-879, 881, 883, 885-894, 896-899, 910, 912, 914-915, 917, 919, 922, 924, 926-927, 930-931	676, 682, 880, 905



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

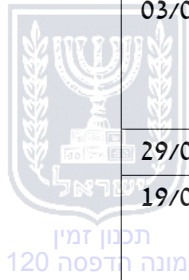
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2003	1396	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5 .1. הוראות תכנית תממ/5 /5 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5 /1
27/12/1979		2591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 . הוראות תכנית רג/340 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340
10/12/1987		3507	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340/ב/1 באופן שמבטל שימוש שיש בו משום פגיעה מגדרית. תכנית זו אינה משנה הוראות אחרות בתכנית רג/340/ב/1. הוראות תכנית רג/340/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ב/1
26/11/1990	648	3820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ב/1. הוראות תכנית רג/340/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ב/1/1
06/02/1994	2059	4190	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ב/2. הוראות תכנית רג/340/ב/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ב/2
14/09/2009	5774	5998	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רג/340/ב/3 באופן שמבטל שימוש שיש בו משום פגיעה מגדרית. תכנית זו אינה משנה הוראות אחרות בתכנית רג/340/ב/3.	כפיפות	רג/340/ב/3
07/10/2010	237	6140	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/30. הוראות תכנית רג/340/ג/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/340/ג/30



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ 838	שינוי	הוראות תכנית רג/838 תחולנה על תכנית זו למעט האמור בתכנית זו.	4037	4484	03/09/1992
רג/ מק/ 340 / ג/ 17	החלפה		5293		29/04/2004
רג/ 182	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 182. הוראות תכנית רג/ 182 תחולנה על תכנית זו.	1077		19/03/1964
רג/ מק/ 340 / ג/ 35	החלפה		6126	4479	18/08/2010

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה מבטלת את התכניות המפורטות המאושרות בתחומה.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גלור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גלור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 32 25/09/2019	דוד גלור	22/05/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	זיהום קרקע	16: 16 08/05/2019	רון לשם	15/05/2018	49		רקע	איכות הסביבה
לא	סקר שימושים	16: 15 08/05/2019	רון לשם	15/05/2018	37		רקע	איכות הסביבה
לא	חוות דעת אקלימית	10: 28 06/03/2019	רון לשם	17/05/2018	14		מנחה	איכות הסביבה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 36 15/05/2018	צביקה מינץ	15/05/2018			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
כן	טבלה 5 : זכויות בניה	15: 53 21/02/2019	דוד גלור	22/10/2018	2		מחייב	טבלת שטחים
לא		12: 09 07/10/2019	דוד גלור	14/04/2019	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח מרחב ציבורי, סביבה, תנועה ונוף - גיליון 1 מתוך 2. שותף למסמך : מהנדס חורחה פקטור - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	12: 11 07/10/2019	יעל מוריה	25/05/2017	2	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מרחב ציבורי, סביבה, תנועה ונוף - גיליון 2 מתוך 2. שותף למסמך : מהנדס חורחה פקטור - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	10: 16 17/06/2019	יעל מוריה	25/05/2017	2	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	16: 31 21/05/2019	אורן גבעון	20/12/2018	6		מנחה	מים
לא	נספח ביוב	16: 45 12/05/2019	אורן גבעון	20/12/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	16: 46 12/05/2019	אורן גבעון	20/12/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	16: 33 21/05/2019	אורן גבעון	27/12/2018	13	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	16: 47 12/05/2019	אורן גבעון	27/12/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753515	03-6753392	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-7632686		mavat@moin.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moria- sekely.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	jorge@fctr.co .il
מתכנן אורבני	מתכנן	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	11	09-7602381		z.mintz@gm ail.com
ד"ר למדעי הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו - מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון		.י לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

## 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
אזור מקבל זכויות	האזור שהוגדר בתכנית זו כאזור מקבל זכויות הוא אזור שתותר בו תוספת זכויות, בנוסף לזכויות הבניה התקפות מכח תכניות מאושרות והמוצעות בתכנית זו, כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' (4) המיועדות למטרות כפי שנקבעו בסעיף 6.11.
בניה "ירוקה"/בת-קימא	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בנינים וסביבתם, לניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה למזעור מפגעים סביבתיים וליצירת תנאים איכותיים, ובני קיימא לדיירים בבנין ולשוהים בסביבותיו.
בניה גבוהה (B)	בניה שגובהה 15-20 קומות למימוש זכויות בסיס, ועד 16-35 קומות למימוש זכויות מירביות, בהתאמה לסעיף 4.1.2 ג'.
בניה גבוהה מאוד (A)	בניה שגובהה עד 60 קומות, למעט מגבלות רת"א ומשרד הבטחון ככל שיהיו, בהתאמה לסעיף 4.1.2 ב'.
בניה מרקמית (C)	בניה שגובהה עד 7 קומות למימוש זכויות בסיס, ועד 15 קומות למימוש זכויות מירביות, בהתאמה לסעיף 4.1.2 ד'.
בנין לשימור	בנין שהוגדר ככזה בתכנית או ברשימת בנינים לשימור כאמור בתוספת הרביעית לחוק.
החוק	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על-פיו, על שינוייהם מעת לעת.
הנחיות מרחביות	כהגדרתן בחוק התכנון והבניה.
זכויות בסיס	שטחי הבניה העיקריים המינימלים שעל-פיהם יש לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו.
זכויות מירביות	שטחי הבניה העיקריים המקסימליים שעל פיהם ניתן לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו.
חזית מסחרית	חזית הפונה לשטח ציבורי, לרחוב או לשטח בתחום מגרש עליו נרשמה או שתירשם זיקת הנאה לציבור. חזית זו תכלול שימושי מסחר.
חניון ציבורי	חניון כהגדרתו בתקנות חוק התכנון והבניה.
מגורים	יחידות דיור בשטח כמוגדר בהוראות התכנית.
מגורים מיוחדים	בתי-אבות, דיור מוגן וכדומה, בשטח שיכלול לא פחות מ-100 יחידות דיור מוגן וכן שטחים משותפים בהתאם לפרוגרמות משרד הבריאות. הבעלות בשטח מגורים מיוחדים תהיה בעלות אחודה. תירשם הערת אזהרה על המנעות מעשיית עיסקה במקרקעין, באופן שיבטיח את הגשמת היעוד כמגורים מיוחדים.
מוסדות ציבור	מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות ומזבלות.
מלונאות	שימושי אכסון תיירותי, למעט אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש) בהתאם להנחיות משרד התיירות.
מסחר	מסחר קמעוני כולל בתי אוכל, שירותים אישיים, בילוי, בידור ופנאי, למעט עסק להצצה על מעשה מיני על-פי סעיף 6.12 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ג 2013, או עסק שיש בו משום פגיעה מגדרית.
מעבר בתא שטח	שטח בתחום תא שטח, המיועד לשימוש הציבור אשר תירשם עליו זיקת הנאה לציבור, ואשר רוחבו לא יפחת מ-5.0 מ', ובתאי שטח המיועדים ליבניה מרקמית

מונח	הגדרת מונח
	לא יפחת מ-3.0 מ'.
מעונות סטודנטים	יחידות דיור המיועדות למגורי סטודנטים בתקופת לימודיהם במוסדות להשכלה גבוהה, לאחר שיוצג הסכם עם מוסדות ספציפיים לעת קבלת ירשיון עסק בכל שנה ושנה. שטח כל יחידה לא יפחת מ-18 מ"ר לכל דייר. כל יחידה תכלול לפחות מטבח, חדר רחצה, שירותים וחדר שינה. מספר המיטות בבניין לא יפחת מ-150 והוא יהיה בבעלות אחודה של כל המעונות בבניין. תירשם הערת אזהרה על המנעות מעשית עסקה במקרקעין, באופן שיבטיח את הגשמת מטרת הקמת המעונות.
מרחב פרטי לשימוש ציבורי	שטח, בתחום תא שטח פרטי, פתוח או בנוי, אשר תרשם עליו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הרחב, למגוון שימושים כגון: גינה, רחבה, קולונדה, אטריום, פסז', פטיו, מעברים לציבור דרך המגרש או הבניין, מרפסות תצפית, גגות נגישים לציבור וכדומה. בשטח אשר יוגדר כ"מרחב פרטי לשימוש ציבורי" יובטח השימוש בתנאים כפי שייקבעו על-ידי הרשות המקומית, למעט שטח המשמש למעבר ציבורי אשר ישאר פתוח למעבר בכל זמן.
מרחב ציבורי	השטח הכלול בזכות הדרך והמרחב הפרטי לשימוש ציבורי, חזית הבנין הקדמית הפונה לרחוב, וכן שטחי קרקע ושטחים בנויים לצורכי ציבור.
משרדים	תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים וכדומה.
מתחם תעסוקה	שטח בו מותרים שימושי תעסוקה, תעשייה ו/או מלאכה, כולל יעודי דרכים ומתקנים הנדסיים שבתחומו, במידה וקיימים.
ניוד זכויות	העברת זכויות ממגרש הכלול במרחב התכנון רמת-גן אל מגרש הנמצא ב'אזור מקבל זכויות' למטרות המפורטות בסעיף 6.11.
נספח מתחמי התכנון, נספח סביבתי, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי	כהגדרתם בסעיף 9.4 לתמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית למחוז תל-אביב.
קומות	לרבות קומות גג וקרקע, מלאות או חלקיות, וקומות טכניות.
קרן חניה	כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשי"ג 1983.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או כל גוף שהוסמך על ידו לבחינה ולאישור בתחום הסביבתי הרלבנטי, לרבות המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית רמת גן.
שימושים זמניים	שימושים המחייבים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק לאחר פרק זמן שלא יעלה על 3 חודשים, כגון מבנים זמניים למופעים, ירידים, תערוכות והתכנסויות. תכנית זו תאפשר הקמתם על פי כל דין.
שימושים רגישים	מגורים, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון מגורים מיוחדים, בתי חולים ובתי החלמה.
תוספת הזכויות	ההפרש בין זכויות בסיס לזכויות מירביות, אשר כולה או חלקה נכלל בתכנית מפורטת.
תועלות ציבוריות	משימות שיש לכלול בתכנית מפורטת כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להוראות תכנית זו, כתנאי לתוספת זכויות.
תכנית מפורטת	תכנית אשר תאושר מכוח תכנית זו והכוללת הוראות שמכוחן ניתן לתת היתר בניה.
תעסוקה א'	שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות תא

מונח	הגדרת מונח
	השטח, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.
תעסוקה ב'	שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים וישימים, לדעת הועדה המקומית, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות מתחם תעסוקה.

**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

קביעת מתחם 'הבורסה' כמע"ר מטרופוליני אשר יכלול שימושים לתעסוקה, מסחר, תרבות, תיירות וישלב בתוכו מלונאות, מעונות סטודנטים, מגורים, תוך עידוד לעירוב שימושים במתחם ופיתוחו כאזור תרבות, בילוי ופנאי יחד עם פיתוח מרחב ציבורי איכותי תוך דגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריותם לשכונות ולמתחמים הסמוכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להכנה ואישור של תכניות מפורטות, כמפורט להלן:
  1. קביעת סל זכויות בניה כולל של 3.7 מיליון מ"ר עיקרי ושירות על-קרקעיים, הכוללים שטחים בנויים בפועל, שטחים מאושרים בתכניות, שטחים על-פי תכניות בהליכי אישור, וזכויות למימוש בתכניות עתידיות.
  2. קביעת היקף בניה כאמור לעיל בחלוקת תאי השטח בתכנית ל-4 מתחמים: 'בניה גבוהה מאוד' (A), 'בניה גבוהה' (B), 'בניה מרקמית' (C), ו'פינוי- בינוי' (D).
  3. הגדרת תמהיל שימושים (תעסוקה, מסחר, מלונאות, מעונות סטודנטים, מגורים, מגורים מיוחדים וצרכי ציבור), ובאופן שהיקף המגורים לא יעלה על 1,750 יח' דיור (כולל יח' הדיור קיימות במתחם, וכולל פינוי-בינוי במתחם D), עד 1,500 חדרי מלון, 400 יחידות מגורים מיוחדים, ועד 1,000 מיטות במעונות סטודנטים.
  4. קביעת גבהים וזכויות בניה לכל סוג מתחם, והגדרת זכויות הבסיס וזכויות מירביות בכל סוג מתחם ומתחם, אשר ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם לתנאים שונים כולל תמריצים לשיפור המרחב הציבורי הקיים, שילוב שטחי ציבור בבנינים וסביבתם, התקנת תשתיות עירוניות כולל תשתיות לשעת חירום ועוד.
  5. קביעת הוראות לבנית שטחים לצרכי ציבור בדגש על צרכי חינוך, תרבות קהילה וספורט, ושטחים פתוחים במתחם.
  6. קביעת מנגנון לשילוב שטחי ציבור בנויים ופתוחים, בבניינים ובשטחי קרקע.
  7. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי והפרטי, בדגש על שיפור מרחב הולכי הרגל.
  8. קביעת הוראות לענין תנועה וחניה.
  9. קביעת הוראות לענין איכות הסביבה.
  10. קביעת הוראות לעסקים שלהם השפעה סביבתית או אחרת על מימוש התכנית ומטרותיה, במסגרת שימושים חורגים להוראות התכנית ו/או בהוראות התכניות המפורטות.
  11. קביעת הוראות למתן אפשרות לשימושים זמניים במרחב הציבורי.
- ב. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרי בניה להקמת חניונים ציבוריים מתחת לתחום יעוד דרך.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	224
תעסוקה	227 - 225 , 223 - 207 , 205 , 203 , 202
שטח ציבורי פתוח	412 - 402
דרך מאושרת	114 - 101
דרך מוצעת	501
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	602 - 600

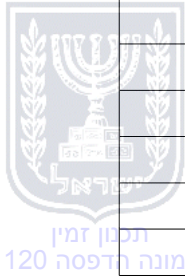
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	411
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	225 , 217 - 215
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	113
גבול מתחם תלת מימדי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	602
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
חזית מסחרית	דרך מאושרת	108 , 106
חזית מסחרית	מגורים ד'	224

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	2,849.36	0.84
אזור תעשיה	5,613.36	1.66
דרך מאושרת	5,490.3	1.62
דרך מוצעת	3,210.21	0.95
דרך קיימת/מאושרת	121,036.7	35.73
ככר עירונית	866.72	0.26
מגורים מיוחד	4,419.7	1.31
מגורים מסחר ותעסוקה	4,661.88	1.38
מלונאות אכסון מלונאי	741.51	0.22
מסחר ומשרדים	8,950.98	2.64
מסחר ותעסוקה	10,405	3.07
מסחר תעסוקה ותיירות	3,465	1.02
פרטי פתוח	1,007.52	0.30
שטח להשלמה	243.11	0.07
שטח למגרש מיוחד	85,823.5	25.34

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.19	653.47	שטח פרטי פתוח
1.58	5,336.74	שטח ציבורי פתוח
5.19	17,567.93	תעסוקה
1.62	5,494	תעסוקה ותיירות
14.68	49,711.89	תעשייה מיוחדת
0.36	1,205.21	תעשייה עתירת ידע
<b>100</b>	<b>338,754.09</b>	<b>סה"כ</b>



### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.36	126,314.04	דרך מאושרת
0.08	280.96	דרך מוצעת
2.12	7,158.47	מגורים ד'
1.61	5,450.69	שטח ציבורי פתוח
48.59	164,295.53	תעסוקה
10.24	34,625.34	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>338,125.04</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. באזורי התעסוקה השונים יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'- ד'.</p> <p>ב. תכנית זו אינה מבטלת בתחומה ייעודים ושימושים המאושרים בתכניות תקפות, למעט כאמור לגבי תכנית רג/838. התכנית מבטלת שימושים מתכנית רג/340/ב1 ורג/340/ב3, בהם עסק של חשפנות לצורך גירוי מיני, הצצה על מעשה מיני, הצצה על מופע חי בעירום, סטריפטיז, תצוגת נשים לצורך ביזוי מיני, או כל עבודת מין, שהעוסקות בה מוצגות לראווה לצורך גירוי מיני, יהיה כינויה אשר יהא. התכנית מבטלת ביעוד תעסוקה, שימוש מגורים אשר התאפשר בתכנית רג/340/ב3.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו ניתן יהיה לשלב שימושים המותרים בתכניות התקפות החלות בתחומה.</p> <p>ד. בנוסף לשימושים המותרים בקומות מרתף על-פי תכניות תקפות, יותר שימוש למוסכים, מתקני שטיפת רכב ושרותי רכב, אולפנים וכדומה.</p> <p>ה. בתחום ייעוד זה יותרו שימושים זמניים, כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ו. תותר חזית מסחרית פתוחה לרחוב במבנה קיים בו אינה קיימת חזית מסחרית, בקומת הקרקע, קומת המרתף וקומה ראשונה. הגישה לשטח מסחרי בקומה הראשונה ובקומת המרתף תהיה מקומת הקרקע.</p> <p>ז. מבנים חדשים יכללו חזית מסחרית פתוחה לרחוב בקומת הקרקע. בנוסף לקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר גם בקומת המרתף ובקומה הראשונה. הגישה לשטח מסחרי בקומה ראשונה ובקומת המרתף תהיה מקומת הקרקע.</p> <p>ח. תכנית הכוללת תוספת זכויות עד ל'זכויות הבסיס' תחויב ברישום זיקת הנאה לטובת הציבור, בכל שטח קומת הקרקע סביב המבנה, למעט שטח המיועד למתקנים הנדסיים וכניסה לחניה תת-קרקעית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>זכויות בסיס:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, למטרות עיקריות ולמטרות שירות יהיו כמפורט להלן וכמפורט בנספח זכויות בניה טבלה מס' 5.</li> <li>שטחי השירות העל-קרקעיים כוללים במסגרת השטחים שיפורטו להלן. היקף שטחי השירות ייקבע על-פי התכנון המפורט בהיתר הבניה, אך לא יפחת מ-30% מהשטח העיקרי מעל הקרקע (מתחם A ו-B) ולא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי מעל לקרקע (מתחם C).</li> <li>בנוסף לשטחים העל-קרקעיים שפורטו ויפורטו להלן, יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 50% מסך שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע. מספר הקומות התת-קרקעיות יחושב בהתאם. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שטחי שירות תת-קרקעיים בהיקף של עד 100% משטחי הבניה העל-קרקעיים, מנימוקים שירשמו. לא יותר ניווד שטחים מתת-הקרקע אל מעל לקרקע.</li> <li>הועדה המקומית תהא רשאית להוסיף שטחים עיקריים מתחת למפלס הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה העיקריות, לשימושים התואמים את השימושים המותרים במגרש, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין, כאמור בתקנות החוק.</li> <li>תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת זכויות הנמוכות מזכויות הבסיס, במקרים</li> </ol>

4.1	תעסוקה
	<p>מיוחדים שיירשמו.</p> <p>7. ועדה המקומית תוכל לדרוש, בתכנית המוסיפה שטחים ללא הריסת הבנין הקיים, את שדרוג הבנינים הקיימים, הכולל בין היתר, שדרוג חזיתות הבנין, סילוק מטרדים ממפלס הרחוב ומתחתיו הממוקמים בשטח הציבורי, או בתחום המגרש, אך פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי (כגון מתקני אוורור למרתפים, תחימת אדניות, מערכות וצנרת ומדרגות ורמפות המצויות בתחום המדרכה), שימוש בגג כמרפסת תצפית לציבור, שילוב גינות בבינוי וכדומה.</p> <p>8. גובה קומה טיפוסית למשרדים 3.8 מ' (ברוטו) ולמסחר בקומת קרקע עד 6.0 מ' (ברוטו לרבות גלריה).</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחמי הבניה המפורטים להלן (A-D) כמסומן בנספח מתחמי התכנון.</p> <p>מתחמי בניה גבוהה מאוד (A) - תאי שטח 201-205, 207-214, 225, 600-602 :</p> <p>1. שימושים: במתחמים אלו יתאפשרו שימושי משרדים, מסחר, מלונאות, שטחי ציבור, מלאכה ותעסוקה בלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי משרדים. בנוסף תותר הקמת מתקני ניהול נגר עילי.</p> <p>2. זכויות בניה: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה- טבלה מס' 5. תותרנה זכויות מרביות בתנאי ביצוע תועלות ציבוריות כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>3. מס' קומות: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5.</p> <p>4. קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבניין. בקומה זו תחוייב הפניית חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה לתא שטח 225 יהיה אישור תכנית מפורטת למתחם או תכנית מפורטת לחלק מהמתחם, ובלבד שלמתחם כולו הוכנה תכנית-צל ואושרה בוועדה המקומית. תכנית למתחם תכלול, בין היתר, שטח ציבורי פתוח ו/או שטח פרטי פתוח לשימוש ציבורי בהיקף משמעותי במפלס הקרקע, במפלסי ביניים ו/או במפלסי הגג. התכנית תוכל לכלול את תא שטח 402 ואת תחום הדרך בתוך המתחם (תא שטח 112).</p> <p>6. לחלקות 248, 419, 422 בגוש 6109 (תא שטח 212) תוכן תכנית מפורטת אחת, אשר תכלול ביטול או הסדרת אזור תחנת הדלק, יצירת ככר עירונית והרחבת רחוב היצירה. תכנית זו תבחן, בין השאר, אפשרות להפרשת מבנה ברח' אבא הלל כתועלת ציבורית.</p> <p>7. במגרשים לאורך רחוב אבא הלל תשולב קולונדה.</p> <p>8. הועדה המקומית תוכל לדרוש בתכנית מפורטת שילוב מעבר הולכי רגל במגרש, בצדדיו או דרך הבניין, לרבות רישום זיקת הנאה.</p> <p>9. אזור בניה A הנו 'אזור מקבל זכויות' כהגדרתו בתכנית זו, שלגביו ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 20א' לתמ"א 38 שבה ייקבע ניווד זכויות בניה אל מתחם A לצורך מימוש שימור מבנים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחמי בניה גבוהה (B) - תאי שטח 215-220 :</p> <p>1. שימושים: במתחמים אלו יתאפשרו שימושי משרדים, מסחר, מגורים מיוחדים, מעונות, מלונאות, שטחי ציבור, מלאכה ותעסוקה ובלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי מגורים.</p> <p>2. זכויות בניה: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5. תותרנה זכויות מרביות בתנאי ביצוע תועלות ציבוריות כאמור בסעיף 4.1.2 ו'.</p> <p>3. מס' קומות: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>4. קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ולשטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבנין. בקומה זו תחוייב הפנית חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>5. הועדה המקומית תוכל לדרוש בתכנית מפורטת שילוב מעבר הולכי רגל במגרש בצדדיו, או דרך הבנין, לרבות רישום זיקת הנאה.</p> <p>6. אזור בניה B הנו 'אזור מקבל זכויות' כהגדרתו בתכנית זו, שלגביו ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 20א' לתמ"א 38 שבה ייקבע ניוז זכויות בניה אל מתחם A לצורך מימוש שימור מבנים.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחמי בניה מרקמית (C) - תאי שטח 221-223 :</p> <p>1. שימושים: במתחמים אלו יתאפשרו שימושי משרדים, מסחר, מגורים, מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים ומלונאות, מלאכה ותעסוקה ובלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי משרדים. יותר שימוש מלונאות בבנין שלם בלבד, על-פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>2. זכויות בניה: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5. תותרנה זכויות מרביות בתנאי ביצוע תועלות ציבוריות כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>3. מס' קומות: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5.</p> <p>4. קומת הקרקע תיועד לשימושי מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבנין. בקומה זו תחוייב הפנית חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>5. הועדה המקומית תוכל לדרוש בתכנית המפורטת שילוב מעבר הולכי רגל במגרש בצדדיו או דרך הבנין, לרבות רישום זיקת הנאה.</p> <p>6. במתחם לבניה מרקמית (C), במסגרת תכנית בהסכמה, יותר איחוד חלקות לשטח שלא יפחת מ-2.0 ד'. על תכנית זו יחולו כל הוראות מתחם לבניה גבוהה מאוד (A) לפי סעיף, 4.1.2 א' ו-ב'.</p> <p>7. בבואה לאשר תכנית כאמור בס"ק 6 לעיל, תשקול הועדה המקומית את אפשרויות צרוף החלקות המוצע בתכנית, ואת אפשרויות צרוף יתרת החלקות הסמוכות לתכנית ואופן מימוש בתכניות מפורטות עתידיות.</p> <p>8. במתחם לבניה מרקמית (C) תותר הקמת עד 250 יחידות דיור בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר כל אחת. הקמת המגורים תותר ב-2 הקומות העליונות של המבנה בלבד, בהיתר בניה לבנין חדש בלבד. המגורים יהיו בבעלות אחודה ובניהול אחוד. תקן החניה ליחידות דיור אלה לא יעלה על 0.25 ליחידה.</p> <p>9. תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם C יהיה בחינה כוללת של המתחם וקביעת הבנינים לשימור במסגרת התכנית המפורטת ובהתאם להמלצת ועדת השימור בעיריה.</p>
ה	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. בחינת צרכי ציבור לענין תוספת זכויות בתכנית מפורטת, עד היקף זכויות המרבי, בהתאמה לסעיפים 4.1.2 ס"ק א'-ד', תערך על-פי הוראות תכנית זו ובהתאמה לפרוגרמה העירונית לצרכי ציבור. בהתאם לממצאי הבדיקה, יקבע שטח השטחים הציבוריים הנדרשים בתכנית מפורטת בשטחים בנויים ו/או בשטחי קרקע כמפורט להלן.</p> <p>2. שטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבניין: שטחים לצרכי ציבור המשולבים בבנין בתכנית מפורטת לא יפחתו מ-5% משטחי הבניה העל קרקעיים ('זכויות הבסיס') כפי שיאושרו בתכנית מפורטת. במידה ותכנית מפורטת תכלול תוספת זכויות ('זכויות מירביות'), לא יפחתו שטחים לצרכי ציבור מ-8%. ניתן יהיה לרכז שטחי הרצפות לצרכי ציבור בתכנית מפורטת, לצורך איגום שטחים לצרכי ציבור. שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחי הבניה כמפורט בנספח זכויות בניה- טבלה</p>

4.1	תעסוקה
	<p>מס' 5.</p> <p>3. שטח פתוח: היקף השטח הציבורי הפתוח ו/או שטח פרטי פתוח לשימוש ציבורי בתכנית מפורטת יחושב לפי 5% משטח הקרקע ('זכויות בסיס') הכלול בתכנית המפורטת ובכל מקרה לא יפחת מ-200 מ"ר. במידה ותכנית מפורטת תכלול תוספת זכויות ('זכויות מירביות'), לא יפחת שטח פתוח מ-8% משטח הקרקע.</p> <p>4. במקרים בהם התכנית כוללת תוספת בניה לבנין קיים, יחושבו 5% או 8%, בהתאמה, מסך שטח התוספת בלבד (שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע).</p> <p>5. כל תוספת של יחידות דיור בתכנית מפורטת, תעשה בהתאמה לתכנית זו, ותכלול בתחומה מונה הדפסה 120 תכנון זמין</p> <p>תוספת של כיתות גן, בית ספר יסודי, וכל שימוש אחר לצרכי ציבור, בשטח בנוי ושטח חצר, על-פי הנחיות הרשויות המוסמכות ובהתאם לממצאי הפרוגרמה העירונית לצרכי ציבור.</p> <p>6. במקרים בהם תועלת ציבורית תהיה במתכונת של שטח בנוי למבנה ציבור, יותאם השטח לשטח קומה מלאה, ככל הניתן. על-פי דרישת הועדה המקומית תוקצה לשטחים אלה כניסה נפרדת והם יתפקדו כיחידה עצמאית בבניין.</p> <p>7. היקף השטח הבנוי המרבי לצרכי ציבור בתחום תכנית זו, לא יעלה על 200,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות).</p> <p>8. סך השטחים עבור שירותי חינוך ובריאות לא יפחת מ-6,250 מ"ר ו-1,700 מ"ר עבור חצר פתוחה בתחום התכנית למעט תאי שטח 602-600.</p> <p>9. השימושים בשטחים לצרכי ציבור יהיו לחינוך, בריאות, תרבות, רווחה, ספורט ומשרדי עיריה וממשלה.</p> <p>10. ייקבע בתכנית מפורטת כי השטחים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תועלות ציבוריות:</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות רק אם נקבעו בתכנית הוראות בדבר תועלות ציבוריות כאמור בסעיף 4.1.2 ב'ד', וכן הוראות בדבר פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>2. בין התועלות הציבוריות ניתן לכלול את הבאות:</p> <p>א. תוספת שטחים לשימושים ציבוריים כגון שטח ציבורי פתוח, מרחב פרטי לשימוש ציבורי כהגדרתו בתכנית זו, שעליו תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור, שטח בנוי למוסדות ציבור המשולב בשטחי הבניה בבנין, שטח קרקע שיופרש ויעודו ישונה לימבני ציבורי ושטחי תשתית עירוניים כגון מקלט ציבורי, מחסני חירום, שירותים ציבוריים וחדרים טכניים, הרחבת דרכים תוך שינוי חתך הדרך באופן שמרחב הולכי הרגל יוגדל, יצירת מעברים וקישורים לאזור הסובב, פתיחת חזית מסחרית בבנינים קיימים בהם זו לא קיימת, הריסת גדרות לרחוב ככל שקיימות. חישוב השטחים הכלולים בתועלת הציבורית ייעשה כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.</p> <p>ב. חניון ציבורי בשטח פרטי.</p> <p>3. בנוסף לאמור בסעיף קטן 2 לעניין תועלות ציבוריות, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זכויות בניה הגבוהות מהזכויות הבסיסיות כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' ד', עבור ביצוע תועלות ציבוריות המפורטות להלן:</p> <p>א. ניוד זכויות למגרש הכלול ב'אזור מקבל זכויות' לצורך העברת שטחים מבניין לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור העירונית.</p> <p>ב. תותר העברת שטחים ממגרש ביעוד 'מבני ציבור' אשר נמצא בבעלות פרטית, ואשר נקבע בפרוגרמה העירונית לצרכי ציבור, שהינו נדרש לצרכי ציבור, לתחום תכנית זו. ייקבע בתכנית המפורטת כי המגרש ביעוד 'מבני ציבור' ירשם על-שם הרשות המקומית.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>4. הועדה המקומית, בהתייעצות עם שמאי מטעמה, תקבע את יחס ההמרה בין התועלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המפורטת לבין תוספת שטחי הבניה שנקבעו בה, מעל הזכויות הבסיסיות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים, כגון מגרשים ששטחם גדול באופן משמעותי מהמקובל במתחם, או בבניינים קיימים להם מבוקשת תוספת בניה, או באזורים בהם קיים מחסור מיוחד בשטח פתוח לשימוש הציבור, או בקיומו של צורך במעבר במגרש, תוכל הועדה המקומית להטיל על מגיש התכנית דרישה לביצוע תועלות ציבוריות, בכללים כאמור בסעיף זה, זאת גם במידה והיקף הזכויות המבוקש אינו עולה על היקף זכויות הבסיס.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שימושי מגורים מיוחדים, מלונאות ומעונות סטודנטים:</p> <p>1. תותר הקמת מגורים מיוחדים, מלונאות ומעונות סטודנטים כהגדרתם בתכנית זו, כמפורט ביעודי הקרקע השונים.</p> <p>2. מעונות סטודנטים יותרו באזורי בניה B-D. היקף מעונות הסטודנטים בתחום הכלול בתכנית זו, לא יעלה על 1,000 מיטות. היקף השטח הבנוי המרבי למעונות סטודנטים בתחום תכנית זו, לא יעלה על 50,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות). מעונות סטודנטים יהיו בבניינים שלמים, או באגפים שלמים שלהם תובטח נגישות נפרדת.</p> <p>3. מגורים מיוחדים יותרו באזורי בניה B-D. יחידות הדיור במגורים מיוחדים יהיו בבניינים שלמים, או באגפים שלמים שלהם תובטח נגישות נפרדת.</p> <p>4. שטח מינימלי של יחידות דיור במגורים מיוחדים, כהגדרתם בתכנית זו, ייקבע על-פי ההנחיות התכנוניות של הרשויות המוסמכות, משרד הבריאות והועדה המקומית, כפי שיהיו בתוקף באותה עת.</p> <p>5. היקף יחידות הדיור למגורים מיוחדים, כהגדרתם בתכנית זו, יקבע על פי שיקול דעת הועדה המקומית, בהתאם לחוות-דעת שתכלול התייחסות להיקף הבניה המבוקש, הצפיפות המוצעת, השתלבותן והשפעתן על הסביבה הקרובה. סך יחידות המגורים המיוחדים בתחום הכלול בתכנית זו לא יעלה על 400 יחידות. היקף השטח הבנוי המרבי למגורים מיוחדים בתחום תכנית זו לא יעלה על 60,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות).</p> <p>6. מלונאות תותר באזורי בניה A-C. מספר חדרי המלון בתחום הכלול בתכנית זו לא יעלה על 1,500 חדרים. היקף השטח הבנוי המרבי (שטח עיקרי ושירות) למלונאות בתחום תכנית זו לא יעלה על 140,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות). יותר שימוש למלונאות בבניינים שלמים או באגפים שלמים שלהם תובטח נגישות נפרדת.</p> <p>7. שילוב שטחים לשימושים ציבוריים בתכנית הכוללת מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים או מלונאות, בהתאמה לסעיפים 4.1.2 ס"ק ה'-ו'.</p> <p>8. תכניות מפורטות שתכלולנה הוראות למלונאות, מגורים מיוחדים ומעונות סטודנטים תכלולנה הוראות בדבר בעלות אחודה וניהול אחיד. תכנית מפורטת אשר תכלול שימוש מלונאי תכלול הנחיה בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
ח	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>1. בטיחות טיסה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>



4.1	תעסוקה
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> נתיבי איילון</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הגובלים בכביש מס' 20 יהיה תיאום עם חברת נתיבי איילון 2. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת כביש מס' 20 ולא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך. 3. לא תותר נגישות ישירה מתחום רצועת הדרך כביש מס' 20 אל תאי השטח הגובלים בה.</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. יחס לתכניות תקפות: גם לאחר אישורה של תכנית זו ניתן יהיה לתת היתרי בניה והקלות על-פי תכניות תקפות, למעט באותם נושאים בהם השתנו ההוראות על פי תכנית זו.</p>
יא	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שימושים אסורים: בתחום התכנית לא יותר אישור לשימושים כמוגדר בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) (התשנ"ה 1995) סעיף 6.12 וסעיף 7.7א' ושימושים דומים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תא שטח 224 (מתחם D כמצוין בנספח מתחמי התכנון) מיועד לפינוי-בינוי. לצורך הגשמת תכנון כולל המתייחס בין השאר לצרכי ציבור ולהשתלבות נכונה של הבינוי בסביבתו, לא יותר בו מימוש לפי תמ"א 38. 2. יתאפשרו במתחם זה שימושי מגורים, מגורים מיוחדים, שטחי ציבור ומסחר. בנוסף תותר הקמת מתקני ניהול נגר עילי. 3. קומות הקרקע תשמש לשימושי מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בקומות העליונות של הבנין, וכן לשטחים ציבוריים. החזית המסחרית תהיה חזית פתוחה לרחוב. 4. מפלסים תת-קרקעיים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p>1. מתחם זה מיועד לפינוי-בינוי ולגביו תוכן תכנית מפורטת למתחם בשלמותו תוך הפרשת שטחי ציבור כנדרש בתכנית זו. 2. זכויות הבניה תקבענה בתכנית מפורטת. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר. מספר הקומות לא יעלה על 35. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח של 75 מ"ר כולל ממ"ד. 3. מספר הקומות התת-קרקעיות ייקבע בהתאם לצרכי התכנון וכפועל יוצא של היקף הזכויות. 4. תכנית מפורטת למתחם זה תכלול, בין היתר, שטח ציבורי פתוח ששטחו לא יפחת מ-1 דונם. בנוסף, ישולב בשטחי הבניה שטח למבני ציבור בהיקף שלא יפחת מ-1,500 מ"ר. 5. בכל הרחובות במתחם תחוייב הפניית חזית מסחרית או ציבורית לכיוון הרחוב. 6. תקן החניה ביעוד מגורים ד' יהיה עד 0.6:1. 7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטחים פתוחים מגוננים, נטועים ומרוצפים, שבילי הולכי רגל, אופנים, הצבת ריהוט רחוב,</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>שילוט ותאורה, שירותים ציבוריים וכדומה. הקמת שירותים ציבוריים תותר רק בשצ"פים ששטחם מעל 200 מ"ר. ב. נופש וספורט. ג. לא תותר בניית חניונים תת קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. ד. יותר מעבר של תשתיות קוויות מתחת לפני הקרקע. לא תותר הקמת מתקני תשתית מעל ומתחת לפני הקרקע, לרבות חדרי שנאים. ה. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורציף לציבור.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. השצ"פים במתחם יפותחו כ'נגנים' בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי. לפחות כ-40-50% מהשטח יהיה נטוע עצים, במופע העצים בבגרותם. תכנון הנטיעות יבטיח בתי גידול מספקים ובאיכויות שלא יפחתו מהנדרשות בהנחיות המרחביות של עיריית רמת-גן. 2. יותר שילוב שימושי פנאי ושהייה לשירות המתגוררים במתחם, לרבות מתקני משחק, פנאי ושעשוע, ריהוט רחוב, הצללה וכדומה. 3. התכנון ייתן מענה גם לשימוש בשעות היום והערב, בכלל, ותוך מתן מענה לסוגיות ביטחון אישי, בפרט. 4. מיקום שצ"פים חדשים, ייקבע בהתאם לנראות השצ"פ ממרחב הרחוב או משימוש ציבורי גובל. השצ"פ יהיה בזיקה לרחוב אחד לפחות, ובאורך שלא יפחת מ-20 מ'.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>א. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתכנית רג/340 על תיקוניה. ב. שבילי אופניים, גינון ונטיעות, קווי ומתקני תשתית כולל מנהרות תשתיות, שירותים ציבוריים. ג. חניונים ציבוריים תת-קרקעיים כמסומן בנספח המבנה העירוני. ד. שימושים זמניים - כהגדרתם בתכנית זו. ה. תכנית זו מבטלת בתחומה את סעיף 5.5.1 ס"ק ו' בתכנית רג/838, בענין הקמת שטחי חניה מתחת לזכות דרך. ו. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו יותר שינוי יעוד דרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח או לשטח למבני ציבור.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. בתכנון מפלס הקרקע יושם דגש על צמצום הפרעת כלי הרכב בכניסה למגרש לתנועת הולכי הרגל ברחוב. לצורך כך תוכל הועדה המקומית לחייב, בין היתר, איחוד כניסות רכב למגרשים סמוכים. 2. בתחום המדרכה, תתוכנן רצועה למעבר הולכי הרגל, פנויה ממכשולים, ברוחב של 2.5 מ' לפחות. על אף האמור, יותר להקטין את רוחב המעבר הפנוי, ובלבד שרוחבו לא יפחת מ-2.0 מ'. 3. תותר הוצאת כסאות ושולחנות של בתי אוכל לתחום המדרכה, ובלבד שתישמר רצועת הליכה כאמור בסעיף לעיל ובכפוף לתכנית רג/340 / ג' 25 המאושרת. 4. לאורך הרחובות, תבוצענה נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ בתחומי הדרך. נפח בית הגידול יותאם לגודל העץ ולא יפחת מ-5 מ"ק. סוגי עצים יותאמו לאקלים, וליצירת חופת עצים רציפה ברחוב.</p>	



4.4	דרך מאושרת
	<p>5. תקן חניה :</p> <p>א. תקן החניה לרכב בבניה חדשה ו/או בהריסה ובניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לאזור א' עם מתע"ן פועל ויהיה התקן המכסימלי שינתן בתחום המגרש או בחניון ציבורי. חנית אופנועים תותר בקומות המרתף התת-קרקעיות.</p> <p>ב. בתכנית המוסיפה שטחים לבנין קיים לא תותר תוספת חניה, בכפוף להשתתפות בקרן חניה.</p> <p>ג. ייקבע בתכניות המפורטות כי החניונים במגרשים הפרטיים ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדת מקומות חניה לכל משתמש למעט עד 10% מסך מקומות החניה.</p> <p>ד. תקן החניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה על-פי התקן התקף וייקבע כתקן מינימום.</p> <p>ה. במגרשים במרחק של 100 מ' מתחנת הסעת המונים, יתווספו 100 מקומות חניה לאופניים מעבר לתקן.</p> <p>6. חניונים ציבוריים תת-קרקעיים :</p> <p>א. תכנית זו הינה תכנית מפורטת ביחס לחניונים הציבוריים מתחת לדרכים באזורים המסומנים בנספח מתחמי התכנון. וניתן יהיה להוציא היתר בניה לחניונים אלה מכוחה. בחניונים אלה יותרו שימושי חניה, מקלוט ושירותים עירוניים. סימון גבולות החניונים הינו עקרוני בלבד ויתרו שינויים לא-מהותיים בהתאם לצרכי התכנון המפורט.</p> <p>ב. תותר הקמת חניונים בהיקף של 500% שטחים כוללים, מתחום החניון המסומן, בגובה של עד 6 קומות.</p> <p>ג. בתכנון החניונים יובטח מעבר תשתיות עירוניות ובתי גידול כאמור בסעיף 6.2 ס"ק ב' 1.10.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית ומח' התנועה של עיריית רמת-גן.</p> <p>ה. במפלס הקרקע תותר הקמת מבנה כניסה לקומות החניון ומתקנים הנדסיים הקשורים בפעילות החניון.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לחניון כאמור יהיה פרסום תכנית בינוי ופיתוח לחניון, כולל סימון כניסות ויציאות, תאור המפלסים ופיתוח השטח בהליך כ"הקלה', כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, באישור הנועדה המקומית.</p> <p>ז. תכנון חניון תת-קרקעי בתחום דרך, ייתן מענה למעבר תשתיות ונטיעות ע"ג גג החניון, מתחת למפלס הכביש והמדרכות.</p> <p>ח. סימון כניסות/יציאות לחניונים ציבוריים כמסומן בנספח מתחמי התכנון הינו סימן עקרוני בלבד. מיקומן הסופי ייקבע במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח לחניון כאמור לעיל טרם מתן היתר הבניה.</p> <p>7. חניה ציבורית. בהתאמה לסעיף 4.1.2 ו' (תועלות ציבוריות) ס"ק 2 ב', על-פי דרישת הועדה המקומית, תוקצה חניה ציבורית בתוך מגרשים פרטיים, זאת בנוסף למקומות החניה הנדרשים על-פי התקן לשימושים השונים בבנין.</p> <p>8. תכנית זו הינה תכנית מפורטת בתחום ייעוד זה, וניתן לתת מכוחה היתרי בניה והרשאות כאמור בסעיף 4.4.2 א' ס"ק 7, לענין חניה ציבורית מתחת לשטחי יעוד לדרך.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כאמור בסעיף 4.4.1 לעיל.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק א' לעיל.</p>

4.5	<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>ב. תכנית זו תאפשר הפקעת תא שטח מס' 501 המיועד ל'דרך מוצעת'.</p>
4.6	<p><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הוראות התכנית ליעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תהיינה כאמור בסעיף 4.1 לעיל.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בנוסף על האמור לעיל, יחולו על תאי שטח ביעוד זה ההוראות הבאות:</p> <p>א. תא שטח מס' 600 ('משולש הבורסה'):</p> <p>בתא שטח מס' 600 אושרה תכנית מס' 506-0406942. ככל שיש סתירה בין הוראו תכנית זו לבין הוראות תכנית 506-0406942, תגברנה הוראות תכנית זו.</p> <p>תכנית מפורטת לתא שטח 600, תכלול בין היתר, שטח ציבורי פתוח ו/או שטח פרטי פתוח לשימוש ציבורי, ששטחו לא יפחת מ-4 דונם, התכנית תוכל לכלול את תאי שטח 402, 403, 404, 406 וכן את תא שטח 101, ולהציע שינוי בתוואי דרך בגין. שינוי בתוואי הדרך יחייב התייחסות לעצים הקיימים בתחום התכנית. תכנית מפורטת לתא שטח זה תוכל לכלול בין היתר שטח לשימוש 400 יח' דיור להשכרה, מעונות סטודנטים בשטח כולל שלא יפחת מ-10,800 מ"ר על-קרקעי, חניון ציבורי, תחנת הזנק לכיבוי אש, ומוסד חינוך/ספורט בשטח כולל שלא יפחת מ-10,080 מ"ר על-קרקעי וכן שטחים ציבוריים נוספים. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 600 יהיה היתר בניה למוסד חינוך/ספורט בשטח כולל על-קרקעי שלא יפחת מ-5,000 מ"ר.</p> <p>ב. תא שטח מס' 602:</p> <p>תכנית מפורטת לתא שטח 602 תכלול בין היתר, הסדרת כיכר ציבורית בשטח שלא יפחת מ-3 דונם, במפלס דרך בגין ורחוב שלום זיסמן, וכן פתרון לקומות המסחר מתחת למפלס רחוב ז'בוטינסקי ובחזית דרך בגין. שטח זה יכלול את שטחי תאי שטח 408, 409 ו-412. במסגרת הוראות התכנית, תכלל הנחיה לפתרון תנועת הולכי רגל ממפלס גשר הרכבת למפלס רחוב שלום זיסמן. תכנית זו תקודם ביחד או בתאום עם תכנית לתא שטח 601. התכנית תוכל לכלול הוראות לתא שטח 113, לניצול מעל זכות הדרך לחיבור תאי שטח 601 ו-602. הוראות הבניה לתא שטח 602 יחולו על תא שטח זה.</p> <p>תכנית מפורטת בתחום תאי שטח 601 ו-602 תכלול, בין היתר, הוראות להקמת שטח כולל על-קרקעי למבנה ציבור לשימושי חינוך, תרבות או ספורט בהיקף 8,000-10,000 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. תא שטח מס' 601:</p> <p>תכנית מפורטת בתחום תא שטח 601 תכלול הנחיות פיתוח ועיצוב למרחב הציבורי בכלל, ולכיכר 'שניצר' ולנגישות אליה בפרט. במסגרת הוראות התכנית, תיכלל הנחיה לפתרון תנועת הולכי הרגל ממפלס גשר הרכבת למפלס רחוב שלום זיסמן. תכנית זו תקודם ביחד או בתיאום עם תכנית לתא שטח 602 ותכלול גם את המבנה מעל יעוד דרך בחלקה 873. התכנית תוכל לכלול גם את חלקה 873.</p> <p>תכנית מפורטת בתחום תאי שטח 601 ו-602 תכלול, בין היתר, הוראות להקמת שטח כולל על-קרקעי למבנה ציבור עבור מרכז תרבות ומרכז ספורט בהיקף 8,000-10,000 מ"ר עיקרי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
מעל הכניסה הקובעת									A	202 - 203, 205 - 207, 214, 225	תעסוקה
									B	215 - 220	תעסוקה
									C	221 - 223	תעסוקה
									D	224	מגורים ד'

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:

ראו טבלה ב"נספח זכויות בניה טבלה מס' 5"



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

1. הוראות כלליות:
  - א. תכנית מפורטת תדרוש כתנאי להיתר בניה, תכנית פיתוח מפלס הקרקע בקני"מ 1:100,
  - ב. בנוסף לאמור בתמ"מ 5 סעיף 5.4.2, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש, כחלק ממסמכי התכנית המפורטת, נספחים נוספים כגון נספח פיתוח, נספח נוף וכדומה וכן כל נספח אחר אשר יידרש ע"י רשות מוסמכת. נספח הבינוי יכלול תכנית עיצוב, בקני"מ שלא יפחת מ-1:250.
  - ג. תכנית מפורטת בתחום השטח הכלול בנספח מתחמי התכנון כשטח ליבניה מרקמית תכלול הוראה המפורטת הוראות עיצוב בדבר התאמת המבנה למרקם הקיים והמתוכנן ולמאפייני הבנין הקיים.
  - ד. תכנית מפורטת תכלול הוראות לענין הפעלת החניון התת-קרקעי שבתחומה. הוראות אלה יכללו, בין היתר, הוראות בענין חניון ציבורי והוראות פתיחת החניון לציבור, במידה וקיים בתחום התכנית. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושים השונים, למעט לשימוש מגורים במתחמים בהם הותר שימוש זה וכאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק א'.
  - ה. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למלון, מעונות או למגורים מיוחדים תבטיח בהוראותיה שמירה על בעלות אחת אחודה לכל הבנין או אגף הכולל שימוש זה. שטחים המיועדים למלונאות יתוכננו על-פי הנחיות 'תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, כפי שיהיו תקפים מעת לעת.
  - ו. בהוראות התכנית המפורטת ייקבע המנגנון לפקיעת תוקף התכנית במידה ולא הוצא היתר בניה על-פיה להיקף בניה מסוים בפרק זמן מסויים, כפי שאלה ייקבעו בתכנית.
  - ז. תכנית הכוללת יחידות מגורים תכלול בין מסמכיה גם דיווח על צרכי ציבור הנובעים מהיקף המגורים המוצע בה ומצאי השטחים בסביבתה.
  - ח. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, גם הוראות לגינון מרפסות, כחלק מהתנאים למתן היתר בניה.
  - ט. בתכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים ומוסדות חינוך הממוקמים במרחק עד 200 מ' מדרך מס' 20, ייבדק הצורך במסמך סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - י. בתכניות מפורטות ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת סקר היסטורי וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לסקר.
  - יא. בכל תכנית מפורטת בה ייקבע שימוש למגורים תידרש בדיקה סביבתית לענין השלכות השימושים הסמוכים על המגורים.
  - יב. כל תכנית מפורטת תקבע הוראה בענין אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על-ידי הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר, ובה ייקבעו הנחיות מפורטות לנטיעת עצים נותני צל לאורך המדרכות.
  - יג. בתכנית מפורטת הכוללת מבנים בני 20 קומות ומעלה או מבנים הגבוהים ב-15 קומות ויותר מהבינוי המאושר בסביבתם, ייקבע כי תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופירוט האמצעים למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש למחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק מתכנית העיצוב האדריכלי.
  - יד. בנספח מתחמי התכנון מסומנים בתחום התכנית שלשה מתחמים (1-3) אשר תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחומם יהיה אישור תכנית אב או תכנית מפורטת לכל המתחם.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

6.2	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
<p>טו. תכנית הכוללת 'בניה גבוהה מאוד', 'בניה גבוהה' ובניה במתחמי פינוי-בינוי תכלול את ההנחיות הבאות:</p> <p>1. תכנון הבניין יעשה תוך תשומת לב מיוחדת לחלקי הבנין האופייניים השונים: קומת הקרקע ואופן התייחסותה למפלס הרחוב, תוך הדגשת פתרונות הנגישות הנוחה לציבור, קומות המבנה התחתונות הנתפשות מבחינה ויזואלית, חלק המבנה המרכזי וקדקוד הבניין. יינתן דגש מיוחד לתמירותו של הבנין, עיצוב חזית קומת הקרקע באופן ידידותי להולך-הרגל וכדומה.</p> <p>2. הוראות לעניין תכנית הבניין אשר לא תעלה על 60%, למעט קומת הקרקע. יובטחו קווי בנין ראויים לכיוון הבניינים הסמוכים.</p> <p>3. חנית רכב תהיה תת-קרקעית בלבד, כולל חצרות משק ושטחי פריקה וטעינה, למעט תכניות הכוללות תוספת בניה לבניין קיים. בתכניות הכוללות שטחי מסחר מצומצמים ניתן יהיה לשקול את מיקום חצרות המשק ושטחי פריקה וטעינה במפלס הקרקע. מיקום מתקני תשתית של המבנה כגון כניסות לחניונים, מערכות מיזוג אוויר ואוורור, חצר משק וכדומה יוצנעו ככל הניתן מכיוון חזית הרחוב. בתכניות עם שטחי מסחר מצומצמים או תאי שטח קטנים, יותר תפעול חצרות משק משותפות בתאי שטח סמוכים וכן מענה משותף לרכב חירום.</p> <p>4. תכנית ל'בניה גבוהה מאוד' ולמתחמי פינוי-בינוי תכלול חוות-דעת סביבתית אשר תכלול, בין היתר, את תיאור הסביבה, השתלבות המבנה בסביבתו, פיתוח מפלס הקרקע, השפעות סביבתיות החדיות בין המבנה לסביבתו, ובכללן הצללה ומשטר רוחות, מערכות טכניות במבנה בכלל וכאלה החוסכות אנרגיה בפרט. חוות הדעת תכלול גם הדמיה תלת ממדית של המבנה וסביבתו ביום ובלילה וכדומה.</p> <p>5. הוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח: ראו סעיף 4.3 לעיל.</p> <p>6. הכללת הוראה בהוראות תכנית מפורטת כי תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה לעסק יהיה העברה למתן התייחסות של מחלקת רישוי עסקים, מהנדס העיר ומנהלת הבורסה.</p> <p>טז. תכניות מפורטות יפרטו הוראות לעניין תשתיות ויכללו, ע"פ צורך, נספח שכולל חתך רחוב המציג את מערך התשתיות כולל תעלות שתילה ומערכות ניהול הנגר.</p> <p>טז. תיאום עם חברת נת"ע:</p> <p>1. תנאי לעריכת תכנית מפורטת במגרשים הגובלים בתוואי ותחנת הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>2. תנאי לביצוע העבודות במרתפים יהיה תיאום עם חברת נת"ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור.</p> <p>3. עוגנים בתוואי רכבת תת קרקעי- לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים לתחום רצועת המסילה שנקבעה בתמ"מ 1/5.</p> <p>4. תנאי למתן היתר ביה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה.</p>	
6.3	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
<p>נספח ניהול מי-נגר:</p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול נספח ניהול מי נגר בהתאם לקבוע בסעיף 6.8 (ניהול מי נגר).</p> <p>ב. בהוראות תכנית מפורטת ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית לניהול מי נגר. התכנית תתייחס לחתך הקרקע, גגות, משטחים ומרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בהיתר הבניה.</p>	
6.4	הוראות פיתוח
<p>א. כללי:</p>	

**הוראות פיתוח**

**6.4**

1. תכנית מפורטת תכלול הוראות בענין פיתוח המרחב הציבורי והפרטי בהתאם להנחיות נספח העיצוב העירוני. תכנית מפורטת תתייחס, בין היתר ובמידת הצורך, לנושאים כגון קישוריות פנימית במתחם, קישוריות לתכניות גובלות, מעברים קיימים וחדשים דרך בלוקים עירוניים, עידוד הליכתיות, שילוב שבילי אופניים, פריסת השטחים הפתוחים, גינון ונטיעות, הצללת מרחבים ציבוריים ופרטיים, ותכנון החיבור לתחנת הרכבת "מרכז" והחיבור לתחנת הרק"ל, זאת כשערי כניסה למתחם.
2. תכנית תקבע הוראות לקביעת מפלס / מפלסים קובעים בבנין. ככל ובניין יקבע מפלס גבוה או נמוך ממפלס הרחוב הגובל, פתרון הנגישות יהיה בתחומי המגרש או משולב בבנין.
  - ב. מרחב פרטי לשימוש ציבורי:
    1. על תכניות הכוללות מרחב פרטי לשימוש ציבורי, כהגדרתו בתכנית זו, תחולנה ההוראות הבאות:
      - 1.1 על מרחב פרטי לשימוש הציבור תרשם בפנקס רישום המקרקעין הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה לשימוש הציבור.
      - 1.2 שטח מרחב פרטי לשימוש ציבורי ישמש עבור מעבר, שהות ופנאי של מועסקים, דיירים ומבקרים במתחם, כגון: מקומות ישיבה, מקומות מפגש, עבודה בחוץ, משחק וכדומה. שטחים אלו לא ישמשו לחצרות משק, חניית אופניים ומיקום מתקנים טכניים.
      - 1.3 מרחב פרטי לשימוש ציבורי לא יפחת מ-200 מ"ר, כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.
      - 1.4 מרחב פרטי לשימוש ציבורי, פתוח או בבניין, בקומת הקרקע, יהיה נגיש פיזית וויזואלית, מהרחוב ומלובי הבניין ואורך הממשק עם הרחוב לא יפחת מ-10 מ', למעט שטח שימש למעבר במגרש, הכל בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2 ה'.
      - 1.5 תכנית שתקבע מרחב פרטי לשימוש הציבור, בקומות גבוהות או בגג הבניין, תקבע הוראות להנגשה במעליות מלובי הבניין, והנחיות להבטחת הנגישות לציבור.
      - 1.6 מרחב פרטי לשימוש ציבורי יתוכנן בממשק עם שימושים מסחריים בבניין או בביתן מסחרי ייעודי. עד כ-1/3 מהשטח יותר להוצאת כסאות ושולחנות של בתי אוכל ללא חיץ פיזי, למעט סגירה עונתית.
      - 1.7 לפחות 2/3 מהמרחב הפרטי לשימוש ציבורי יהיו ללא קירוי (פתוחים לשמיים, למעט עצים), למעט שטח שנקבע כאטריום, קולונדה או מעבר דרך הבניין.
      - 1.8 מרחב פרטי לשימוש ציבורי יתוכנן באופן המשכי למפלס למדרכה הגובלת. במקרים של הפרשי גובה, מדרגות ו/או רמפות יתוכננו בתחום המגרש ומקביל לקו המגרש הקדמי, ככל הניתן. התכנית המפורטת תקבע הוראות לצמצום קירות וגדרות בתחום המגרש, ובין שני מגרשים גובלים במידה ויש בשניהם שטח פרטי לשימוש ציבורי.
      - 1.9 מרחב פרטי לשימוש ציבורי יפותח ברצף, ולא יותקנו בו מתקנים טכניים, גדרות או שערים.
      - 1.10 במרחב פרטי לשימוש ציבורי ישולבו עצים, בשטח חופת עצים שלא יפחת מ-30% משטחו, במופע העץ בבגרותו, בדגש על עצי צל או עצים רחבי נוף. התכנית תקבע הוראות מחייבות ליצירת בתי גידול מיטביים לעצים על גג חניון, לרבות קביעת נפח ועומק גנני, מערכות ניקוז והשקייה, אשר יאפשרו חיי העץ לאורך זמן.
      - 1.11 במרחב פרטי לשימוש ציבורי יותר שילוב מקומות ישיבה, אלמנטי מים, יצירות אומנות, תאורה ו/או אלמנטי עיצוב אחרים, שילוט מכוון המפרט שעות פעילות, וכדומה, תוך הבטחת מעבר רציף ונגיש להולכי רגל, אשר רוחבו לא יפחת מ-1.5 מ'.
  2. תכנית מפורטת תכלול הוראות לנושא הפרדת שטחים תפקודיים במגרש (כגון: חצר משק, דרכי שירות, מתקנים טכניים, כניסה ויציאת רכב), לבין המרחב הציבורי, והמרחב הפרטי לשימוש ציבורי.
  3. מתקנים ומערכות ישולבו בבניין או בתת הקרקע ככל הניתן.



6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>4. תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין כניסת רכב לתחום המגרש ולתת הקרקע, תוך מתן עדיפות להולך-הרגל על-ידי הסגה ו/או איחוד רמפות כניסה, טיפול במפלסי המדרכה, שיתוף כניסות בין תאי שטח גובלים, וכדומה.</p> <p>5. אוורור מרתפים ייעשה דרך גגות המבנה. לא תותר הפניית האוורור לכיוון שטחים ציבוריים או לכיוון שטחים פרטיים לשימוש ציבורי, כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ג. המרחב הציבורי:</p> <p>1. תכנית מפורטת תפרט בהוראותיה הוראות לעניין המרחב הציבורי, אשר תכלולנה, בין היתר, הנחיות לשילוב חזית מסחרית בחזיתות הבניין, סילוק מתקנים ומערכות מחזיתות הבניין מונה הדפסה 120 תכנון זמין מונה הדפסה 120</p> <p>הפונה לרחוב או לשטח פרטי לשימוש ציבורי והנחיות עיצוב.</p> <p>ד. תיאום:</p> <p>1. תכנית מפורטת תידרש לביצוע תיאומים עם רשויות מוסמכות בעניינים הנוגעים לשטח עליה היא חלה, או הגובלים בה.</p>	

6.5 איכות הסביבה	6.5
<p>א. נספח איכות סביבה בתכנית מפורטת:</p> <p>1. תכנית בעלת השפעה סביבתית: תכנית בעלת השפעה סביבתית הינה כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, וכן כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:</p> <p>1.1. תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית מטרופולינית או עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף, או דרך הכוללת מתע"נ, או תכנית הקובעת שימושים רגישים בטווח של 200 מ' מדרכים כאמור.</p> <p>1.2. תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים או שימושים רגישים אחרים עם תעסוקה או מסחר ו/או מלונאות.</p> <p>1.3. תכנית הקובעת שימושים של בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, או הכוללת מגרש למבנה ציבור בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים לסביבתו.</p> <p>1.4. תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה, או תכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד המאפשר אחזקה של חומרים מסוכנים כנ"ל אינו עולה על 50 מ'.</p> <p>1.5. תכנית המאפשרת בינוי שגובהו מעל 20 קומות.</p> <p>1.6. תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים.</p> <p>1.7. תכנית המאפשרת שימושי תעסוקה ב' או המאפשרת שימושים רגישים בסמוך, ושימושים מטרדיים מתוכננים או מאושרים.</p> <p>2. נספח איכות סביבה:</p> <p>2.1. תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח איכות סביבה.</p> <p>2.2. הנספח יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית ולמיקומה. הנספח יכלול, ככל שידרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, בדיקות וחיזוי בנושאי רעש, קרינה, זיהום אוויר, זיהום קרקע וכדומה, והמלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים עקב מימוש התכנית או עקב ביצוע העבודות למימושה, ככל שיש כאלה.</p> <p>2.3. אישור הנספח על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בניה על פיה לפי העניין.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>2.4. הוגש נספח הכולל המלצות, יעוגנו אלה בהוראות התכנית, בתשריטיה ובנספחיה ו/או בדרישות בהיתר הבניה על פי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדרוש בתכנית.</p> <p>2.5. בסמכות הועדה המקומית לפטור תכנית מהגשת נספח איכות סביבה לאחר שקיבלה את חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת מנימוקים שיירשמו.</p> <p>ב. הגבלת שימושי תעסוקה :</p> <p>1. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי תעסוקה יסמנו מתחמים בהם יותרו שימושי תעסוקה: א' ו/או מתחמים בהם יותרו שימושי תעסוקה ב', ויקבעו מגבלות לשימושים אלה על פי ההנחיות שבנספח איכות הסביבה.</p> <p>2. בעת קביעת שימושי התעסוקה המותרים בתכניות מפורטות יבחן פוטנציאל המטרדיות שלהם ביחס לשימושים רגישים קיימים, מאושרים ומתוכננים במתחם ובסמיכות אליו, ובכלל זאת לשימושים רגישים המצויים מחוץ לתחום התכנית המפורטת.</p> <p>3. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם.</p> <p>4. תכנית מפורטת, המאפשרת תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות בהתאם לתכנית המתאר, תתנה את תוספת הזכויות בכל מגרש בו קיימים שימושים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל בפינוי השימושים ממגרש זה.</p> <p>ג. תכנית המאפשרת שימושים רגישים :</p> <p>1. לתכנית מפורטת המאפשרת שימושים רגישים יצורף מסמך סביבתי בהתאם להנחית הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושים הרגישים המוצעים בתחומה, ויציע הוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. אישור התכנית יותנה בהטמעת הוראות אלו ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים.</p>	<p>2.4. הוגש נספח הכולל המלצות, יעוגנו אלה בהוראות התכנית, בתשריטיה ובנספחיה ו/או בדרישות בהיתר הבניה על פי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדרוש בתכנית.</p> <p>2.5. בסמכות הועדה המקומית לפטור תכנית מהגשת נספח איכות סביבה לאחר שקיבלה את חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת מנימוקים שיירשמו.</p> <p>ב. הגבלת שימושי תעסוקה :</p> <p>1. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי תעסוקה יסמנו מתחמים בהם יותרו שימושי תעסוקה: א' ו/או מתחמים בהם יותרו שימושי תעסוקה ב', ויקבעו מגבלות לשימושים אלה על פי ההנחיות שבנספח איכות הסביבה.</p> <p>2. בעת קביעת שימושי התעסוקה המותרים בתכניות מפורטות יבחן פוטנציאל המטרדיות שלהם ביחס לשימושים רגישים קיימים, מאושרים ומתוכננים במתחם ובסמיכות אליו, ובכלל זאת לשימושים רגישים המצויים מחוץ לתחום התכנית המפורטת.</p> <p>3. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם.</p> <p>4. תכנית מפורטת, המאפשרת תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות בהתאם לתכנית המתאר, תתנה את תוספת הזכויות בכל מגרש בו קיימים שימושים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל בפינוי השימושים ממגרש זה.</p> <p>ג. תכנית המאפשרת שימושים רגישים :</p> <p>1. לתכנית מפורטת המאפשרת שימושים רגישים יצורף מסמך סביבתי בהתאם להנחית הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושים הרגישים המוצעים בתחומה, ויציע הוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. אישור התכנית יותנה בהטמעת הוראות אלו ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים.</p>

איכות הסביבה	6.6
<p>ד. מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים :</p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים, לרבות באמצעות שימוש בטכנולוגיות הזמינות המיטביות (BAT).</p> <p>2. בתחום התכנית ובסביבתה קיימות תחנות תדלוק. על תחנות אלו חלה תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>ה. זיהום קרקע וגזי קרקע :</p> <p>1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר וכן תנאי להיתר הכולל עבודות חפירה ו/או פינוי קרקע בתחום התכנית, כל זאת למעט בתא שטח 224, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים, בהתאם למתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א, או מסמך מעודכן לענין זה. הסקר יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית לדיגום קרקע, ביצועה, ניתוח ממצאיה ויישום מסקנותיה, ואישור כל אלה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאים למתן היתרים. במגרשים בהם אותרו שימושים בעלי פוטנציאל ממשי לזיהום קרקע כמסומן בתרשים מס' 2 בנספח המיפוי ההיסטורי המתארי המצורף לתכנית זו, תחול חובת ביצוע סקר קרקע מלא בנוסף לסקר שימושי הקרקע ההיסטוריים המפורט.</p> <p>2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר יהיה הכנת תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון וביצועה. התכנית וממצאיה יאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת,</p>	<p>ד. מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים :</p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים, לרבות באמצעות שימוש בטכנולוגיות הזמינות המיטביות (BAT).</p> <p>2. בתחום התכנית ובסביבתה קיימות תחנות תדלוק. על תחנות אלו חלה תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>ה. זיהום קרקע וגזי קרקע :</p> <p>1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר וכן תנאי להיתר הכולל עבודות חפירה ו/או פינוי קרקע בתחום התכנית, כל זאת למעט בתא שטח 224, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים, בהתאם למתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א, או מסמך מעודכן לענין זה. הסקר יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית לדיגום קרקע, ביצועה, ניתוח ממצאיה ויישום מסקנותיה, ואישור כל אלה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאים למתן היתרים. במגרשים בהם אותרו שימושים בעלי פוטנציאל ממשי לזיהום קרקע כמסומן בתרשים מס' 2 בנספח המיפוי ההיסטורי המתארי המצורף לתכנית זו, תחול חובת ביצוע סקר קרקע מלא בנוסף לסקר שימושי הקרקע ההיסטוריים המפורט.</p> <p>2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר יהיה הכנת תכנית דיגום גז קרקע לבחינת הצורך במיגון וביצועה. התכנית וממצאיה יאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת,</p>

איכות הסביבה	6.6
<p>וככל שיימצאו חריגות המחייבות מיגון ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. בתא שטח 205 נדרשים מרתפים למיגון ללא צורך בדיגום גז קרקע.</p> <p>ו. פסולת:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו הוראות המחייבות הפרדת פסולת בכל השימושים על פי מדיניות העירייה וההנחיות הסביבתיות שבתוקף, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף. הכל ע"פ הנחיות מרחביות התקפות לאותה עת.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>א. בניה בתת הקרקע:</p> <p>1. תכניות מפורטות הכוללות בניה בתת-הקרקע יכללו, בין היתר, הוראות להיתר בדבר איכות אוויר, מיגון מפני גזי קרקע, השפלת מי- תהום, חלחול מי-נגר, יציבות קרקע ומבנים, וכדומה.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת העושה שימוש בתת הקרקע תיקבע הוראות להיתר בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לרבות סימון נקודות (מיקום וגובה) פליטת אוויר מזוהם ויניקת אוויר צח, במטרה למנוע מטרדים.</p> <p>3. תכנית מפורטת, למעט תכנית הכוללת תוספת בניה על מבנה קיים, תכלול סקר היסטורי בענין זיהום קרקע. על-פי ממצאי הסקר ייקבעו בתכנית תנאים להיתר בניה, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שתהיינה בתוקף באותה עת.</p> <p>4. תכנית מפורטת הכוללת הריסה ובניה יוותרו לפחות 15% משטחו של תא שטח מחלחלים לכל עומקם. מתקני החדרת מי נגר יתווספו לשטחים אלה בשטחים שאינם פנויים לכל עומקם.</p> <p>ב. חשמל- קרינה:</p> <p>1. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר להקמת קו מתח גבוה, קו מתח עליון, קו מתח על או תחנת משנה ומבנה שנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים ופירוט האמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>א. תכנית מפורטת תכלול נספח ניהול נגר אשר יתייחס להשגת הפחתה של 25% לפחות של נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית לאירוע בהסתברות 2% (1:50 שנים) ביחס למצב התכנוני המאושר. בסמכות הועדה המקומית לקבוע יעד הפחתה מחמיר מ-25%, בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית. לכל תכנית מפורטת יידרש אישור מהנדס הועדה ליעד תכנון ניהול הנגר בתחום המגרשים. בנספח יפורטו הפתרונות כדי לעמוד ביעד לבניה משמרת נגר, בתחומי המגרש.</p> <p>ב. תנאים להיתר בניה בתכניות המפורטות יהיה אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל מתחם לפיתוח בהתאם להנחיות סעיף א. למעלה. התכנית ההנדסית תתייחס לחתך הקרקע, גגות, דקים ולמרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח. התכנון יכלול גם:</p> <p>1. התייחסות לתקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים ומעלה.</p> <p>2. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p> <p>3. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית רמת גן.</p> <p>ג. הוראות בדבר החדרת מי נגר לתת הקרקע יקבעו בכפוף לבדיקת זיהום קרקע ויהיו טעונית אישור מנהל רשות המים.</p>	



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ד. ברחוב שפע טל, גובה 0.00 ומפלס הכניסה למרתפים לא יפחת מ-5.00+ מ'. הרום מותאם לאירוע גשם 1:100 בהצפה של האיילון. ז. בתכניות המפורטות ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכות הניקוז.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תכניות מפורטות, ובכללן תכניות פינוי-בינוי והתחדשות עירונית ותכניות לעיבוי מבנים קיימים ולהריסה ולבניה מחדש, ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה בת-קיימא המעודכן למועד הוצאת ההיתר. ב. דרגת העמידה בתקן תהיה של שני כוכבים לפחות, או בהתאם להנחיות העירייה לבניה בת-קיימא התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, על פי המחמירה שבניהן. ג. בתכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות לבניה קיימת תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש, בין היתר, עמידה בתקן ישראלי 5282 בדרגה שתיקבע, או הוראות אחרות לשיפור התפקוד האנרגטי והתרמי של בנינים.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. פסולת בניה ועודפי עפר : 1. תכניות מפורטות יכללו הנחיות לטיפול בפסולת בנין, במידת הצורך, לרבות דרישה לאחסון ולהפרדה באתר הבניה של פסולת בנין הניתנת למחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בנין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי ההפרדה בפסולת בניה. 2. תכנית מפורטת הכוללת הריסת מבנים בתחומה, תכלול הוראות בדבר טיפול בפסולת הבנין, כולל הוראות בדבר האפשרות לגריסת פסולת בתחומה.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר חיבור המבנים למערכת השפכים העירונית, כתנאי למתן תעודת איכלוס. ב. בתכניות מפורטות ייקבע כי איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. תכניות מפורטות תכלולנה, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון קדם בטיפול בשפכים, ותנאים למתן היתרי בניה. ד. קדם-טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות הנדרש, ובכלל זה מפרידי שומן לבתי-אוכל ומוסכים, ייעשה במתקנים בתת-הקרקע בתחום תא השטח המייצר את אותו ביוב. ה. תותר התקנת מערכת כפולה להפרדת שפכים 'אפורים' משפכים 'צואים', על-פי הנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות. ו. תכנית מפורטת תכלול תנאי להיתר בניה המחייב הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. אזורי הכרזה רשות עתיקות : 1. תכנית הכוללת שטח עתיקות מוכרז תכלול הוראות בענין זה. 2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	

6.12

**עתיקות**

3. שטחי עתיקות מסומנים בתשריט התכנית.

6.13

**הנחיות מיוחדות**

א. מעקב ובקרה:

1. הועדה המקומית תבחן, לפחות פעם בשנתיים, את האופן בו מקודמות מטרות התכנית. בפני הועדה המקומית יוצג דו"ח הכולל, בין היתר, את הנושאים הבאים: תאור תמציתי של מטרות התכנית והפרוגרמה התכנונית שלה, תיאור היקף ואופי התכנון כפי שהתבצע במהלך השנה הקודמת, היקף ואופי הבניה כפי שהתבצעה במהלך השנה הקודמת, התאמת היקפים אלה לתחזיות התכנית ולמטרותיה.

2. הדו"ח יכלול, את השינויים שחלו בתחום שטחי התעסוקה, מסחר, מגורים, מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים, מלונאות, ושטחי ציבור לרבות בניה ופיתוח שטחי ציבור ורישיונות עסק אשר ניתנו או נדחו באותה תקופה. כמו-כן יכלול הדו"ח תיאור ניהול מלאי התכנון, אופן ניצולו וחידושו.

3. הדו"ח יכלול תיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות התומכות במטרות התכנית.

4. הדו"ח יכלול תיאור פעילות נוספת התומכת בקידום התכנית, בכל הקשור לפעילות המנהלת.

6.14

**הנחיות מיוחדות**

יחס לתכניות:

א. בתכנית שתאושר מכוחה של תכנית זו יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטח התכנית החדשה, למעט תכנית זו, בטלה.

ב. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנות מכוחה, שבכל מקרה תתבטלנה.

ג. תכנית מפורטת שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי הענין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונימקה את החלטתה.

6.15

**שמירה על עצים בוגרים**

א. תכנית מפורטת תכלול סקר עצים, כקבוע בהוראות החוק, בתקנות ובהנחיות מוסדות התכנון.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

יותר אישור תכניות מפורטות הכוללות היקף בניה אשר לא יעלה על סה"כ 800,000 מ"ר (שטח עיקרי). תנאי לאישור תכנית מפורטת מעבר להיקף זה יהיה אישור מסמך, בתאום עם משרד התחבורה, הכולל את תיאור מערכות ההסעה במתחם ובסביבתו ויכולת מערכות אלה לאפשר תוספת בניה במתחם.



21.02.2019

**תכנית 506-0379776 – רג/1800: נספח זכויות בניה - טבלת מס' 5**

יעוד קרקע	אזור בנספח המתחמים	תאי שטח	שטח מגרש (ד')	% בניה זכויות בסיס (עיקרי ושירות ע"ק)	% בניה זכויות מירביות (עיקרי ושירות ע"ק)	תכסית מכסימלית (%)	מס' קומות מכסימלי לזכויות מירביות (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת)	מס' קומות מכסימלי לזכויות מירביות (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
תעסוקה	אזור A	202-, 205	0 - 1.499	600	1200	60	-	60
		214-, 203	1.5-4.999	1200	2000	60	-	60
		225, 217	5.0 -	1500	3000	60	-	60
	אזור B	220-215	0 - 1.499	500	1000	60	15	20
			1.5 -	800	1500	60	16	35
	אזור C	221-223	ל"ר	450	700	60	7	15
תעסוקה ומבנים	ראו סעיף 4.6							



ומוסדות ציבור	
מגורים	ראו סעיף 4.2

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

#### הערות לטבלה 5:

- (1) שטחים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 4.1.2 ה' ובסעיף 4.2.2 א', אשר יתווספו במסגרת ביצוע תועלות ציבוריות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו', יבואו בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה לעיל.
- (2) השטחים המפורטים בעמודות מס' 5 ו-6 אינם כוללים שטחי בניה למרפסות. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי מרפסות בהיקף שלא יעלה על 5% משטחי הבניה העל-קרקעיים, ובתנאי שימוש כמרפסות מגוננות.
- (3) מתוך השטחים המפורטים בעמודות 5 ו-6, שטחי השירות לא יפחתו מ-30% מהשטח העיקרי במתחמים A ו-B, ולא יפחתו מ-25% מהשטח העיקרי במתחם C.
- (4) הועדה המקומית תהא רשאית להוסיף שטח עיקרי מתחת לקרקע, בהיקף שלא יעלה על 3% משטח הבניה העל-קרקעי.
- (5) היקף שטח השירות התת-קרקעי לא יעלה על 50% משטח הבניה העל-קרקעי (עיקרי ושירות). תותר הגדלה של היקף זה עד ל-100% משטחי הבניה מעל הקרקע, באישור הועדה המקומית, מנימוקים שירשמו.
- (6) מס' יחידות הדיוור במתחם C יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'. מספר יחידות מגורים מיוחדים, מלונאות ומעונות סטודנטים בתחום התכנית יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 ז'.

G:\D703-BursaRG\Takanon\Outbox\NispachZchuiot\D703Zchuiot.01.docx