

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' רג/1258/1

מתחם המחלבות - מגדל אמות רמת גן

גרסה מס' 9  
תאריך: 22.5.2012

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: רמת גן  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן</p> <p>חותמת הועדה המקומית: 1/1258/1 תכנית מוקדמת מס' רג/1258 על תמ"מ: 1/1128/1; 13/1001/8/12/17; 811/17; 310/17 על תמ"מ בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מס' 2012013 מיום 1.4.2012 מתוקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1105 מיום 2.4.2012 בישיבתה מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' _____ מיום _____</p> <p>שם ותפקיד החותם: <u>אריה ניר</u> תאריך: <u>26.5.12</u></p>	<p>חותמת הועדה המקומית:</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית:</p> <p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רג/1258/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.4.2012 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אדרון יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם: <u>ג. באבא</u> תאריך: <u>24.5.12</u></p>	<p>חותמת הועדה המחוזית:</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>
<p>נתוני ילקוט פירסומים:</p>	<p>נתוני ילקוט פירסומים:</p>

משה קעיר  
סגן ראש  
ועדת התכנון ובניה



**דברי הסבר לתוכנית**

פרויקט מתחם מחלבות ממוקם בעיר רמת-גן על ציר רחוב ז'בוטונסקי מול מתחם הבורסה. כולל מגדל בן 38 קומות למשרדים ומסחר. הפרויקט מוסיף שטחים לבניה ללא תוספת מקומות חניה, מסתמך על נגישויות תחבורתיים ראשיים: תחנת רכבת ותחנת רכבת קלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מתחם המחלבות- מגדל אמות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

רג/1258 ו'

מספר התוכנית

3.685 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23.04.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ק ועדה מחוזית

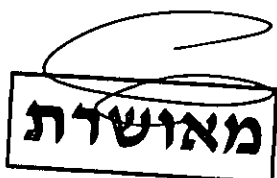
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



СХИУГР

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת-גן

181405 קואורדינטה X  
665535 קואורדינטה Y

השטח הנמצא בין רחוב זיבוטינסקי מצפון, רחוב המעיין מדרום, תחנת תדלוק "דלק" בחלקה 371 ממזרח וחלקה 402 ממערב.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת-גן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

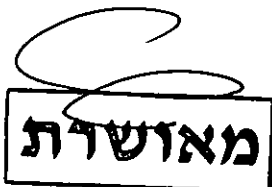
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק מהגוש	403	372
6128	מוסדר	חלק מהגוש		329, 328, 344, 65, 750, 400

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/1258	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקיימות לבין הוראות זו, עדיפה תכנית זו (רג/1258 ו/).	5432	31.08.2005
רג/מק/1/128	שינוי		4887	31.05.1960
רג/במ/8/1001	שינוי		4208	21.04.1994
רג/מק/2/1258	שינוי		5641	15.03.2007
רג/816	שינוי		2939	30.06.1983
רג/340/ג'	שינוי		2651	14.08.1980
תמ"א 3	כפיפות	אישור קו בניין מ-80 מטר מציר דרך אזורית מספר 481 ל-25 מטר עבור הייעודים מסחר ומשרדים ושפ"פ (קו בניין 0 משפת הדרך).		

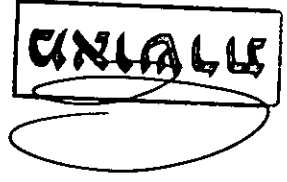
תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בחתום התכנון המקומי רמת גן.



## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	23.04.2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	23.04.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	23.04.2012	1		1:500	מנחה	נספח בניוי
		דגש הנדסה	23.04.2012	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוף חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5760535		03-5760508	זיבטינסקי 7 רמת גן	520026683	ח.צ. תאגיד	אמות השקעות בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5760535		03-5760508	זיבטינסקי 7 רמת גן	520026683	ח.צ. תאגיד	אמות השקעות בע"מ				בעלים
	03-6753375		03-6753579	ביאליק 35 רמת גן			עיריית רמת גן				בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zur@imz-a.co.il	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים	בוני ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך ראשי
desh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש הנדסה		36538		אבירם אבני	מהנדס	יועץ תנועה
medva@medva.co.il			03-6485999	הברזל 3 ת"א		מדא מדידות והנדסה בע"מ				אריה פישמן	מודד	מודד
shl@shl.co.il	02-6427103		02-6427729	הנסקה 34, ירושלים, ת.ד. 91035		לשם - שפר איכות סביבה בע"מ			050152685	רון לשם	ד"ר	יועץ סביבתי

**מאשר**



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. תוספת זכויות בניה וקומות למבנה למסחר ומשרדים.
- ב. שינוי יעוד ממגרש מיוחד למסחר ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד למסחר ומשרדים, בהתאם לסעיף 12.2 ח' לתכנית רג/1258.
- ב. ביטול שימוש למגורים, בהתאם לסעיף 12.2 ח' לתכנית רג/1258.
- ג. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 15,644 מ"ר ותוספת שטחי שרות לשטחים המותרים בתכנית הראשית כך שסה"כ השטחים העיקריים יהיו עד 34,250 מ"ר וסה"כ שטחי שרות מעל הקרקע יהיו עד 16,500 מ"ר.
- ד. שינוי גובה הבניין מ-35 קומות לעד 37 קומות וקומה טכנית חלקית.
- ה. קביעת הנחיות בינוי.
- ו. הסדרת תנועת וחניית כלי רכב, ללא תוספת מקומות חניה וקביעת מספר מקומות חניה לשימוש הציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.685 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,000	+550	450	מ"ר	מסחר
		33,250	15,094+	18,156	מ"ר	משרדים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הטאה למעבר רגלי לציבור	טיפול נופי		
		100	מסחר ומשרדים
200		200	שטח פרטי פתוח
	800	800	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.8%	2,570	מסחר ומשרדים		69.8%	2,570	אזור מגרש מיוחד
14.6%	539	שטח פרטי פתוח		14.6%	539	שטח פרטי מיוחד
15.6%	576	דרך מאושרת עם טיפול נופי		15.6%	576	דרך מאושרת
100%	3,685	סה"כ		100%	3,685	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4.1.1 שימושים	
א.	מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 1. חניה 2. שטחי שרות 3. שירותים נילוויים למשרדים
ב.	מעל למפלס הכניסה הקובעת: 1. משרדים 2. מסחר 3. שטחי שרות 4. שירותים נילוויים למשרדים
4.1.2 הוראות	
א.	זכויות בניה 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה. 2. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית זו. 3. יותר מסחר בהיקף של 1,000 מ"ר עיקרי.
ב.	גובה הבניה 1. גובה המגדל לא יעלה על 37 קומות, כולל קומת כניסה גבוהה (בגובה של עד 7.6 מטר), ובנוסף קומה טכנית חלקית; מעל לא יותר מ-8 קומות מרתפים. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת יהיה 153 מ'. 2. במסגרת הקומה הטכנית תותר קומת ביניים שלא תיחשב לקומה נוספת, במסגרת זכויות הבניה. 3. במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה במגדל, שלא תיחשב לקומה נוספת. חלוקות קומות אחרות ע"י גלריה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר נטו. 5. גובה קומה טכנית על הגג לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
ג.	הוראות נוספות 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בלשכת רישום המקרקעין, כמסומן בתשריט. 2. יחוייב שילוב חזיתות מסחריות לכיוון דרום במפלס רחוב המעיין (לאחר הקירוי) ולכיוון המזרח במפלס המעבר להולכי רגל. כמו כן בכל צידי הבניין הפונים למרחב הציבורי ככל שניתן מבחינת הנדסית. 3. קו הבניין בקומת קרקע לכיוון רחוב ז'בוטינסקי יהיה 10 מ' לצורך מעבר והרחבת המדרכה. יחד עם זאת תותרנה חריגות נקודתיות מקו הבניין כמופיע בנספח הבינוי אשר יהיה מחייב בעינין זה. 4. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום קו הבניין לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, כמסומן בנספח הבינוי. פירוט תחום זיקת הנאה ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים
א.	מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 1. חניה 2. שטחי שרות 3. שירותים נילווים למשרדים
ב.	מעל למפלס הכניסה הקובעת: 1. גינה ציבורית 2. מסחר
4.2.2	הוראות
א.	הוראות נוספות 1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בלשכת רישום המקרקעין, בכל תחום השפ"פ במפלס הקרקע, כפי שנקבע בתכנית רג/1258.

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת עם טיפול נופי	
4.3.1	שימושים
א.	גינון ומעברים להולכי רגל במפלס הפיתוח ושטח למעבר כלי רכב ומעבר תשתיות מתחת לקרקע.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות נוספות 1. רחוב המעיין בתחום התכנית, יהיה מקורה. 2. מפלס הפיתוח מעל הקירוי יישמש כשטח ציבורי פתוח ויפותח על פי תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. 3. הקירוי יהיה ככל הניתן מלא וללא פתחי מעבר אוויר ורעש. 4. ביצוע הקירוי יכלול הנמכת רח' המעיין ככל הניתן במטרה ליצור מפלס אחיד או תנועה ללא מדרגות במרחב הפיתוח הציבורי בין רח' ז'בוטינסקי ועד מתחם הראשונים. 5. <u>תכנית פיתוח לקירוי רחוב המעיין:</u> תכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר תכלול את מלוא הקירוי, מעבר לתחום שבתכנית זו, עד לתקרת רח' המעיין הבנוייה ותכלול: 1. חתכים לאורך ולרוחב הקירוי. 2. התייחסות לשלביות בתקופת הביניים בין האזורים המפותחים לבין האזורים שלא פותחו. 3. שילוב של אלמנטים של ריצוף, גינון וצל ירוק לצורך תנועה רציפה ואיכותית של הולכי רגל במרחב הפיתוח. 4. עומק אדמה מינמאלי לנטיעות ונפח בית שורשים, מיקום מומלץ ומספר עצים מינמאלי.



**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	חלקה	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטח			
	12		8		142 מ'	15,455	9,400 מ"ר	18,606 מ"ר	3091	403	מגרש מיוחד
						29,300					שפ"פ
						24,755 מ"ר					סה"כ

(1) עפ"י תכנית רג/1258

(2) עפ"י תכנית רג/מק/1258/2

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטח בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שטח			
ללא שינוי מהתכנית המאושרת	8	37	166 מ' + 180 מ' אנטנה עד 180 מ'	60%				75,505	24,755	16,500 מ"ר	34,250 מ"ר	2,570	מסחר ומשרדים
												539	שפ"פ

**לאאוט**

**6. הוראות נוספות****6.1 תנועה וחניה**

- א. נספח התנועה הינו מנחה בלבד, למעט לגבי מספר מקומות החנייה המיועדים לציבור ומיקומם, אשר לגביהם הנספח יהיה מחייב. השינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית רמת-גן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שיינתן פתרון חניה כנדרש לכל התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את מיקום הכניסות ויציאות על בסיס תוכנית תנועה מפורטת ואישור אגף התנועה של עיריית רמת-גן.
- ב. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתכנית רג/1258/2.
- ג. סך מקומות החנייה לא יעלה על 495 מקומות. מתוכם יוקצו 245 מקומות חניה לשימוש הציבור. החניות לא יוצמדו וינהלו כיחידה אחת. לא ניתן יהיה להשכיר את מקומות החניה הציבוריות לשוכרי וא/ו רוכשי השטחים במבנה כמינויים או בכל דרך אחרת וחניות אלו ישמשו את הציבור הרחב.
- ד. תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית רמת גן להבטחת השימוש ב-245 מקומות חניה כחניון ציבורי לטובת הציבור.
- ה. החניות הציבוריות יהיו בקומות העליונות של החניון כמסומן בנספח התנועה אשר מחייב בעניין מספר מקומות החניה המיועדים לציבור ולעניין המיקום. החניות הציבוריות יהיו פתוחות לשימוש הציבור 24 שעות ביממה.
- ו. סידורי פינוי אשפה, ישולבו בחניונים התת-קרקעיים, או בקומת הקרקע, יהיו בהתאם לאישור עיריית רמת-גן.
- ז. חנייה לרכב דו גלגלי ולאפניים תהיה על פי תקן ויותקנו מלתחות בבניין.
- ח. תידרש חו"ד נתייע לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לעניין כניסות, יציאות ורחבות גישה להולכי רגל ותחנת הקו האדום.

**6.2 נספח בינוי**

- א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין המזעריים וגובה הבניינים המרבי.
- ב. תותר הקמת ביתנים (פביליונים) בעלי קומה אחת למסחר כגון: בית קפה, חנות פרחים וכד', בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר כ"א, מעבר לקו הבניין בכל תחום התכנית, כולל בתחום עם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים המותרים בתכנית זו.

**6.3 בטיחות טיסה**

- א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות.
- ב. אישור להקמת עגורנים ומנופים יותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.4 רכבת הקלה**

- א. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר ע"פ תמ"מ 1/5, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת נתייע וזכיין הקו האדום, לרבות הסדרי התנועה הזמניים להקמת הפרויקט ולוחות הזמנים להקמת הפרויקט.

**6.5 איכות הסביבה**

<p><b>א. אמצעים למיתון הרוח</b></p> <p>לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בתכנית רג/1258 תצורף חוות דעת אקלימית עדכנית לבחינת מהירות הרוח הצפויה בכל המרחב הציבורי הסובב את הבנין חוות הדעת תכלול אמצעים למיתון הרוח כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על הכניסה הראשית למגדל, בחזית הצפונית, יש להגן מפני רוחות אופקיות. הגנה תינתן באמצעות שימוש בדלת מסתובבת, או תא אקלוס דו דלתי או אמצעי דומה. לחילופין, ניתן לשלב בתכנית הפיתוח, בסמוך לכניסה, אלמנט פיזי מחורר שימתן רוחות מערביות בסמוך לכניסה.</li> <li>2. על כניסות נוספות למגדל, במידה ויהיו, שאינן מתוכננות בנסיגה מן החזית, יש להגן מפני רוחות גולשות באמצעות גגון, פרגולה או אמצעי דומה.</li> <li>3. בשטחי הפיתוח מסביב לכל הבנין, יש לשתול עצים בוגרים ירוקי עד וכן, אלמנטים פיזיים מחוררים.</li> </ol>
<p><b>א. בניה ירוקה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון הבניין יעמוד בתקן ישראלי 5281 "בניינים ירוקים", או תקן שיחליף אותו ויהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</li> <li>2. היתר הבניה ילווה בנספח בניה ירוקה שיאשר בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה וייתייחס בין השאר לנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>• יעילות צריכת אנרגיה במבנה.</li> <li>• טיפול, מיון ומיחזור פסולת.</li> <li>• שימור מי נגר ושימוש חוזר במים בכפוף לאישור משרד הבריאות.</li> <li>• הגדלת פוטנציאל תאורה טבעית בתוך הבניין, חיסכון באנרגיה באמצעי התאורה המלאכותית, קביעת מערכת מיזוג וחימום חסכונית להפחתת צריכת האנרגיה של המבנה, בדיקת היתכנות ליצירת אוורור טבעי בחלקי הבניין השונים.</li> <li>• תבחן היעילות האנרגטית של המבנה ויוגש דו"ח מומחה בנושא.</li> <li>• שימוש בחומרי בניה העומדים בת"י 5098 למניעת קרינה מחומרי בניין.</li> <li>• שילוב מתקנים להעמדת אופניים בחניון מקורה ושילוב מקלחות ציבוריות לרוכבים.</li> </ul> </li> <li>3. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמרוב מחזור פסולת הבנייה.</li> </ol>
<p><b>ב. בניה משמרת מים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר הבניה יכלול אמצעים להחדרת מי נגר לתת הקרקע באמצעות קידוחי החדרה על פי הנחיות נספח בניה משמרת מים. תכניות הקידוחים יאושרו על רשות המים.</li> <li>2. תבוצע הפרדה בין קידוחי החדרת מי מרזבים לבין קידוחי החדרת מי שטחים מרוצפים.</li> <li>3. כל הקידוחים יהיו בתחום המגרש הפרטי.</li> <li>4. תחזוקת קידוחי החדרה תבצע באופן שוטף על ידי החברה המנהלת את הבניין</li> <li>5. בכל עת תתאפשר גישה לקידוחים של נציגי הגופים המוסמכים לנושא מי תהום.</li> </ol>

**6.6 תכנית עיצוב אדריכלי**

<p><b>א. יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, כתנאי למתן היתר בניה.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית תכלול את תחום תכנית זו (חלקה 403).</li> <li>2. התכנית תכלול חו"ד אקלימית הכוללים אמצעים למיתון הרוח בכל המרחב הפתוח מסביב לבנין וחוו"ד היחידה הסביבתית של עיריית רמת גן.</li> <li>3. התכנית תכלול את תכנון קירווי רחוב המעיין: הקירווי יסומן ויהיה ככל הניתן מלא ללא פתחי מעבר אוויר ורעש.</li> <li>4. תשמר הרציפות מעברים להולכי רגל ממתחם הראשונים ועד לזיבוטינסקי.</li> <li>5. קו הבניין לכיוון רחי' זיבוטינסקי על פי סעיף 4.1.2 ג' 3.</li> <li>6. חזית מסחרית על פי סעיף 4.1.2 ג' 2.</li> </ol>
---

EXHIBIT



**6.7 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.6.
- ב. הבטחת העברת כספים לחשבון מיוחד צבוע של העיריה לטובת קירוי רח' המעיין.
- ג. הגשת מסמך הצללה באישור היחידה הסביבתית של עיריית רמת גן.
- ד. בהיתר בניה יוצג פיתרון למיגון המרתפים על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

**6.8 תנאים לאיכלוס**

- א. העברת בפועל של הכספים לחשבון מיוחד צבוע של העיריה לטובת קירוי רח' המעיין.
- ב. אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת התכנון בדרישות תקן ישראלי 5281 "בניינים ירוקים" או תקן אחר שיחליף אותו ויהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

**6.9 סטיה ניכרת**

תוספת קומות ושינוי בגובה הקומות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה.

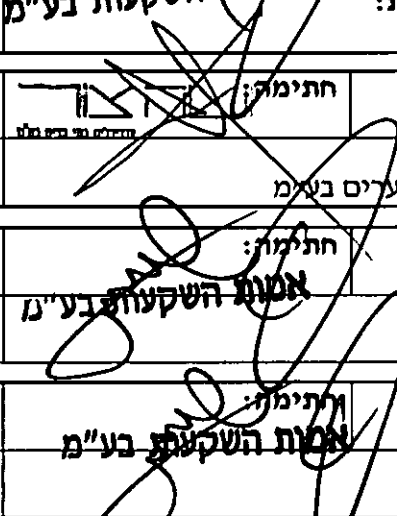
**6.10 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: אמות השקעות בע"מ	אמות השקעות בע"מ	מספר תאגיד: ח.צ. 520026683
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משה צור תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		מספר תאגיד: 512268988
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אמות השקעות בע"מ	אמות השקעות בע"מ	מספר תאגיד: ח.צ. 520026683
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אמות השקעות בע"מ	אמות השקעות בע"מ	מספר תאגיד: ח.צ. 520026683

**מאוסרת**

א"ע מועדון מוסד

א"ע מועדון מוסד

א"ע מועדון מוסד

א"ע מועדון מוסד