

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0406942

משולש הבורסה

תל-אביב

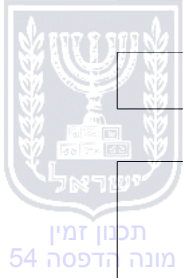
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בצפון מתחם הבורסה ברמת גן ותחומה ע"י רחוב התע"ש מצפון, נתיבי איילון ממערב, רחוב מנחם בגין ממזרח ושצ"פ מדרום. שטח התוכנית הינו כ- 17 דונם.

מטרת התכנית הינה פיתוח האזור והקמת מתחם אינטנסיבי ובו עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, לרבות מעונות סטודנטים וחניון ציבורי, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.

המרחב המתוכנן מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם כל הדרכים והחניות בתחומו הן תת קרקעיות. המשך רחוב התע"ש יבנה כדרך תת קרקעית בזיקת הנאה לציבור, אשר תתחבר לדרך השירות הקיימת בין מגדלי התעסוקה מדרום לתכנית.

תוכנית הבינוי כוללת שלושה מגדלים ובניה מגדירת דופן סביב מערכת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור. בהמשך רחוב אהליאב תוקם כיכר עירונית, הכוללת חזיתות מסחריות. שטחי התעסוקה ימוקמו לאורך דופן נתיבי איילון, בשני מגדלים בגובה של 50 קומות ובצמוד אליהם בניה מגדירת דופן בגובה של 8 קומות. לאורך רחוב בגין יוקם מגדל בגובה של 60 קומות הכולל שימושים ציבוריים, מעונות סטודנטים ודירות להשכרה לטווח ארוך. למגדל זה יבנו אגפים מגדירי דופן לרחוב ולשטחים הפתוחים בתכנית. התכנית כוללת תחנת כיבוי אש, אשר תמוקם בקומת הקרקע של מגדל התעסוקה הדרומי.

תחום הבניה הינו מגרש אחד, הכולל תאי שטח תכנוניים שונים.

התכנית כוללת את מלוא רוחב זכות הדרך ברחוב בגין ומאפשרת הקמת חניון ציבורי תחת שטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משולש הבורסה

מספר התכנית 506-0406942

1.2 שטח התכנית 16.756 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	181369
	קואורדינאטה Y	666154
1.5.2 תיאור מקום	רחוב התע"ש מצפון נתיבי איילון ממערב דרך שירות מדרום	

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	דרך בגין מנחם	37	

שכונה בורסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6207	מוסדר	חלק	915, 917, 919, 922, 924	912

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
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
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
26/11/1990	648	3820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ב/ 1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 /ב/ 1 /1
21/10/1993	173	4151	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ במ/ 7 /1001 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ במ/ 7 /1001 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 18 02/06/2019	אייל רבינוביץ'	02/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 57 28/05/2019	אבנר ישר	14/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 34 21/07/2019	דני פוכס	21/07/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי - תכנית	12: 02 28/05/2019	חוה ברקן	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חתכים	12: 03 28/05/2019	חוה ברקן	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	11: 54 28/05/2019	יאיר קורנברג	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - דו"ח	11: 55 28/05/2019	יאיר קורנברג	28/05/2019	9		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	11: 56 28/05/2019	יאיר קורנברג	28/05/2019	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - דו"ח	11: 56 28/05/2019	יאיר קורנברג	28/05/2019	24		מנחה	ניקוז
לא	מסמך סביבתי	17: 43 13/11/2018	רונית טורק	13/11/2018	141		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך מיקרו אקלים	17: 44 13/11/2018	רונית טורק	13/11/2018	50		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח עצים בוגרים	12: 06 28/05/2019	שבתאי גונן	28/05/2019		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר העצים + תמונות	12: 24 06/09/2018	שבתאי גונן	19/08/2018	17		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלאות איזון והקצאה - מצב נכנס ומצב ויוצא	15: 34 21/07/2019	אהרון בוץ	21/07/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת שמאי מקרקעין לטבלאות איזון והקצאה	15: 34 21/07/2019	אהרון בוץ	21/07/2019	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	office@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	office@aprent.co.il

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
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@-yashar.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	חוזה ברקן	34929	ברקן-אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650	04-8248651	benof@zahav.net.il
	אגרונום	שבתאי גונן		עצים וסביבה	כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen.main@gmail.com
	יועץ סביבתי	רונית טורק		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	052-4440650		turkronit@gmail.com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		jorge@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ'	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	eyal@kav-medida.co.il
שמאי	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו	(2)	22	077-3510502	077-3510501	boutz@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בכונר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	קרית אריה	14	03-9239003	03-9239004	

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ראול ולנברג 22 א תל אביב.



מנהל הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
בניה מגדירת דופן	מבנה בגובה של 8 קומות כולל קומת הקרקע, אשר יבנה בצמוד או כחלק מכל מגדל ויגדיר באופן ברור את החללים העירוניים.
המגרש	מגרש בבעלות אחודה, הכולל שלושה תאי שטח תכנוניים שמספרם 100,200 ו-300.
כיכר עירונית	שטח פתוח הפונה לרחוב מנחם בגין ומהווה המשך לרחוב אהליאב שממזרחו. הכיכר מוקפת חזיתות מסחריות, ומהווה חלל עירוני הקושר בין המבנים המוצעים.

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

1. פיתוח אזור צפון מערב הבורסה הממוקם ממזרח לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר, מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים, לרבות חניון ציבורי, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח מוטה הולכי רגל בתחום התכנית באמצעות הגדרת מערכת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שבילי אופניים ומערך תנועה ותפעול תת קרקעי.
3. הסדרת דרכי הגישה לרכב ובכלל זה חיבור תת קרקעי לדרך השירות במגדלי התעסוקה מדרום לתחום התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים
2. קביעת ייעודים לתעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ודרך.
3. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
4. קביעת הגובה המותר לבניה: 50 קומות למגדלים לתעסוקה, 60 קומות למגדל בשימושים מעורבים ו 8 לקומות בניה המרקמית.
5. קביעת קווי הבניין.
6. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בתאי השטח השונים בתחום התוכנית.
7. קביעת מערך הדרכים העילי והתת קרקעי בתחום התוכנית.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לשילוב בניה לגובה ובניה נמוכה מגדירת דופן.
9. קביעת הנחיות פיתוח ונוף.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	200
שטח ציבורי פתוח	503 - 500
שטח פרטי פתוח	300
דרך מאושרת	801, 800
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	801, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	300
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	200
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801, 800
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	502, 501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	800
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	200
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	300
חזית מסחרית	תעסוקה	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	200

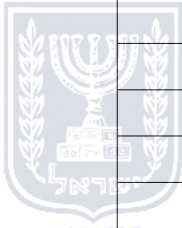
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
42.79	7,169.52	דרכים
47.92	8,030	מגרש מיוחד
9.29	1,557.04	שטח ציבורי פתוח
100	16,756.56	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.21	5,397.06	דרך מאושרת
12	2,010.17	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
13.45	2,253.26	שטח פרטי פתוח
9.87	1,654.43	שטח ציבורי פתוח
32.47	5,441.58	תעסוקה
100	16,756.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

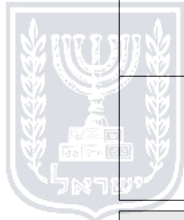


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 2. מסחר, בכלל זה שירותי הסעדה. 3. מלונאות. 4. מוסדות פרטיים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות ושירותי רפואה. 5. מתקני ספורט מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן. 6. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן. 7. שטחים מבוניים לצורכי ציבור לצורך הקמת תחנת כיבוי אש. 8. בתת הקרקע: מעבר לכלי רכב, שטחי חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, כחלק מהמערך הכולל של החניונים במגרש. 9. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי בתא השטח משלב שני מגדלים מצפון ומדרום וביניהם בניה מגדירת דופן לאורך נתיבי איילון. 2. תחנת כיבוי אש : א. שטחים עבור תחנה לכיבוי אש ימוקמו במגדל התעסוקה הדרומי, במפלס רח' בגין, בקומה שמעליו ובקומה שמתחתיו באישור מהנדס העיר. ב. שטחי התחנה יתואמו עם רשות הכיבוי במסגרת הבקשה להיתר הבניה ובמידת הצורך יעודכנו בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ובכפוף לטבלה 5 על הערותיה. ג. פרטי חזית התחנה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובהתאמה לפרטי חזיתות המסחר במבנה. 3. מלונאות : א. כל שיעשה שימוש למלונאות הוא יהיה על פי התקנים של משרד התיירות. ב. כל יחידות האירוח יהיו בבעלות אחודה וכן לא יותקנו להן מונים יחידתיים למים, חשמל, גז ותשתיות.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה המגדלים לתעסוקה לא יעלה על 50 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות. 2. גובה המבנים בבניה מגדירת הדופן לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות. 3. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. 4. גובה הקומות בהתאם לסעיף 6.5.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. מצפון - רחוב התע"ש : 4 מ'.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



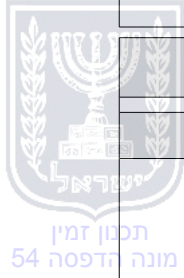
תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.1	תעסוקה
	<p>ב. ממזרח - רחוב מנחם בגין : בקומת הקרקע 4 מ'. בקומות עיליות 0 מ'.</p> <p>ג. ממערב - קו בניין 4 מ'.</p> <p>ד. מדרום - לשצ"פ : קו בניין 3 מ'.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>כמפורט בסעיף 6.4.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שימושים ציבוריים למטרות חינוך, ספורט, בריאות, תרבות קהילה ומשרדי עירייה. חדרי מעונות לסטודנטים ושטחים לרווחת הסטודנטים כגון מועדון, חדר כושר, ספרייה חדרי לימוד וכדומה. מגורים לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה. מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות. גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. בתת הקרקע: מעבר לכלי רכב, שטחי חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, כחלק מהמערך הכולל של החניונים במגרש. תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי בתא השטח כולל מגדל ובו אגפים בבניה מגדירת דופן לרחוב מנחם בגין והשטחים הפתוחים בתכנית. עירוב השימושים במבנה יהיה על פי חתך השימושים הבא : <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר כלפי רחוב מנחם בגין והשטחים הפתוחים הגובלים וכן מבואות לשימושים השונים. בקומות שמעל קומת הקרקע יבנו 7 קומות וקומה שמינית חלקית לשימושים ציבוריים. ניתן יהיה למקם שטחי מסחר בחזיתות הפונות לגג קומות המסד. בקומות שמעל יבנו 11 קומות למעונות סטודנטים. שטחים ליחידות דיור יבנו ב 38 הקומות העליונות של המגדל. שינויים במספר הקומות לכל שימוש תתאפשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. לא תותר הגדלת שטחי מעונות הסטודנטים המפורטים בטבלה 5 על חשבון השטחים למבנים ומוסדות ציבור. תותר המרה של שטחי המעונות לשטחי ציבור אחרים בשיעור של עד 10%, לשיקול דעת הועדה המקומית. פתרון המיגון יכלול מרחבים מוגנים קומתיים בלבד. לא תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בחזיתות המבנה יעשה שימוש בזכוכית וחומרים קלים אחרים. לא תותר הקמת חזיתות אבן. יחידות דיור <ol style="list-style-type: none"> סה"כ יותרו 400 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. יחידות הדיור תהינה להשכרה לתקופה שלא תפחת מ - 20 שנה ויהיו בבעלות אחודה. סטייה



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג. שטח עיקרי ממוצע ליחידות הדיור לא יעלה על 65 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>7. מעונות סטודנטים</p> <p>א. סה"כ יותרו 350 חדרים למעונות סטודנטים.</p> <p>ב. מעונות הסטודנטים יהיו לשימוש סטודנטים כהגדרתם על פי חוק זכויות הסטודנטים תשס"ז - 2007.</p> <p>8. לא ניתן לצרף את שטחי המרפסות המפורטים בטבלה 5 לשטחי יחידות הדיור ו/או מעונות הסטודנטים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>9. ככל שיקבע שימוש לגני ילדים תיועד לו חצר על פי התקנים של משרד החינוך.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה המגדל הינו 60 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות, תותר תוספת קומות ו/או הגבהת הקומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימאלי המותר לבניה בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. גובה המבנים בבניה מגדירת הדופן לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומות טכניות.</p> <p>3. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.</p> <p>4. גובה הקומות בהתאם לסעיף 6.5.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>כמפורט בסעיף 6.4.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>מיקום השימושים הרגישים יהיה בכפוף למפורט בסעיף 6.10.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות, גינון, שטחי נוי ורחבות מרוצפות.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>3. ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות, חניות אופניים וכדומה</p> <p>4. כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את מטרת השטח כשטח פתוח לרווחת הציבור.</p> <p>5. בתת הקרקע: מעבר לכלי רכב, שטחי חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, מעבר תשתיות, חדרים ומתקנים טכניים, כחלק מהמערך הכולל של החניונים במגרש.</p> <p>6. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי השפ"פ יפותחו כמרחב פתוח המשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין רחוב בגין ללא גדרות ומחסומים ביניהם וככל הניתן במפלסי קרקע זהים.</p> <p>2. לפחות מ-30% מתא שטח 300 יהיה שטח מגונן בכפוף להוראות סעיף 6.9.2.</p>

<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>3. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.3 בנושא פיתוח. 4. בשטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הקרקע, בכפוף להוראות סעיף 6.6.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. נטיעות, גינון, שטחי נוי ורחבות מרוצפות 2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים 3. ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות, חניות אופניים וכדומה 4. כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את מטרת השטח כשטח פתוח לרווחת הציבור. 5. תשתיות תת קרקעיות קוויות בלבד. 6. בתא שטח 502 בלבד תותר רמפת גישה לחניון תת קרקעי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 6.3 בנושא פיתוח. 2. בתאי שטח 502-503 תתאפשר הקמת רמפת גישה לחניון תת קרקעי.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, חניות אופניים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, רהוט רחוב, גינון, נטיעות וכד' 2. חניון בתת הקרקע וכן רמפות גישה לחניונים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות 1. בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית, תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי ורמפות גישה לכלי רכב. החניון יבנה כחלק ממערך החניונים שתחת המגרש או כחניון עצמאי ולו גישות נפרדות. 2. ככל שיוקם חניון תחת שטח זה, תנאי למתן היתר בניה לחניון זה הינו הכנת תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים אשר תאושר על ידי הועדה המקומית. 3. מעל החניון ישמר עומק קרקע עבור תשתיות רחוב, הצבת אביזרי דרך ורחוב ונטיעות ובכפוף לסעיף 6.3. 4. על שטח זה יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.8 להלן.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי						שרות
4800				400				9240	(2) 26400	(1) 9705	100	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1400				(3) 350				3080	7700	(1) 9705	100	דירור מיוחד	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								2740	6850	(1) 9705	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								150	350	(1) 9705	100	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	(5) 60	(4) 250		65052	8542		15210	41300	(1) 9705	100	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								32000	80000	(1) 9705	200	תעסוקה	תעסוקה
								1860	4650	(1) 9705	200	מסחר	תעסוקה
								150	350	(1) 9705	200	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	5	50	(6) 210		142139	23129		34010	85000	(1) 9705	200	<סך הכל>	תעסוקה
	5					9575				(1) 9705	300	חניון	שטח פרטי פתוח
	5					20944				4928	800	חניון	דרך מאושרת

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין כמפורט בתשריט התכנית

ב. השטחים לשימוש דירור מיוחד הינם עבור מעונות סטודנטים בלבד. המרתם לשימושי מגורים רגילים תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ג. לא ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשטחי תעסוקה או לכל שימוש אחר.

ד. שטחים למלונאות, במידה ויוקמו, יהיו על חשבון שטחי התעסוקה ולא יעלו על 40,000 מ"ר עיקרי, מספר החדרים לא יעלה על 2,000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש כולל את תאי השטח 100, 200 ו-300.

(2) מתוך סך השטחים העיקריים למגורים, 400 מ"ר ישמשו למועדון דיירים.

(3) 350 חדרי מעונות סטודנטים.

(4) הגובה המצויין בטבלה הינו הגובה המקסימלי מעל פני הקרקע. הגובה המקסימלי מעל פני הים הינו 260 מ'.

(5) בתא שטח 100 תותר תוספת קומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימאלי המותר לבניה, כמפורט בסעיף (3) לעיל.

(6) הגובה המצויין בטבלה הינו הגובה המקסימלי מעל פני הקרקע. הגובה המקסימלי מעל פני הים הינו 221 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית על ידי הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשלבים בכל תא שטח.</p> <p>3. היתר הבנייה הראשון יכלול את כל קומות המרתף ויהיה אחוד בכל שטח המגרש, ויכלול את כל מפלס הקרקע ואת כל הפיתוח בו.</p> <p>4. קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית במגרש לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הבניה, המצויים בתחום המגרש ובסביבתו, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>5. התחייבות לרישום זיקות ההנאה להולכי רגל, כלי רכב ולתשתיות הכלולים בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. היתר הבנייה למגדל בתא שטח 100 יכלול התחייבות לרישום השטחים למבנים ומוסדות ציבור כנדרש על פי כל דין, למעט מעונות הסטודנטים אשר ירשמו על שם המדינה.</p> <p>7. היתר הבניה לדיור להשכרה ולמעונות סטודנטים יכלול הקצאה של דירות וחדרים במעונות המותאמים לבעלי מוגבלויות. כמו כן, יוקצו מקומות חניה מונגשים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה לבניין הכולל מעונות סטודנטים יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לפיה האגף או הבניין המיועד לשמש למעונות סטודנטים יהיה בבעלות אחודה ללא אפשרות לפיצול בעלויות.</p> <p>9. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.</p> <p>10. 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>11. תאום עם אגף תברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.</p> <p>12. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה.</p> <p>13. איכות הסביבה - תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בכל הדרישות כמפורט בסעיף 6.10, לרבות הצגת פתרונות אקוסטיים, פתרונות מיגון, פתרונות למיתון רוחות וכו'.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התוכנית יהיה קבלת חו"ד פקיד היערות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>טרם הגשת היתר בניה יאושר מסמך עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית. המסמך יכלול הוראות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות העמדת המבנים, גובהם, בחינת שילוב חללים כפולים חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר, אמצעי קירווי וכו'. התכנית תכלול הוראות בנושא מעברים ציבוריים, תישקל הרחבה של זיקות ההנאה תוך העדפה ליצירת קולונדה רחבה. תכנון המגדל בתא שטח 100 ואופן העמדתו ייעשה באופן שימזער את הפגיעה בעצים קיימים.</p> <p>2. הוראות בנושאי פיתוח לרבות: מפלסי הפיתוח, פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות ושילוב עצי צל, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני, הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח, והפרשי</p>

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים. מפלס הכניסה למגדל הדרומי יתוכנן בהתאמה למפלס השטח הציבורי מדרום להבטחת רציפות תנועת הולכי רגל ולשימוש מיטבי בשטח זה.</p> <p>3. תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים, גינון, גגות המבנים והשדרה הפנימית בתא שטח 300 בדגש על הממשק עם רחוב מנחם בגין והמרחב הציבורי לאורכו. יפורטו חתך הרחוב הכולל מדרכה, שדרת עצים, שביל אופניים, מקום המתנה לתחבורה ציבורית. הרוחב המצרפי של המדרכה ואזור ההמתנה לתח"צ לא יפחתו מ-8 מ'. כמו כן, יבחן רוחבו של שביל האופניים והתאמתו לרוחב של 3.5 מ'.</p> <p>4. פרישת השימושים בכל מבנה לרבות מספר הקומות לכל שימוש ופרישת יחידות הדיור, כל זאת בכפוף לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>5. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה נלווים למסחר ושטחים תפעוליים לרבות פרטי חזית תחנת כיבוי האש במגרש התעסוקה ושילובה בחזיתות המסחר.</p> <p>6. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: תואי סופי של הדרך התת קרקעית, הקושרת בין רחוב התע"ש ודרך השירות לאורך נתיבי איילון מדרום, מיקום רמפות כניסה ויציאה באופן שימזער את הפגיעה בשצ"פ הקיים, תכנון קומות החניון, חישוב ותאום מספר מקומות החניה, הסדרי פריקה וטעינה לשימושים השונים בתחום המגרש, מיקום וגישה לחניית כלי רכב דו גלגליים לרבות חדריים לאופניים וכן את אופן ניהול החניון לאופניים ורכב דו גלגלי, תוך דגש על נוחות ונגישות מיטבית לרוכבי האופניים, בכפוף להוראות סעיף 6.8.</p> <p>8. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תיאום התכנית עם נתיבי איילון.</p> <p>10. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית.</p> <p>11. תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים.</p> <p>12. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האוורור למבנה.</p>
	6.3
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. באזורים מגוונים בהם יינטעו עצים מעל תקרת חניונים יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' מתחת למפלס הפיתוח. מספר ומיקום בית הגידול ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית לנטיעות עצים לאורך המדרכות בכל הרחובות הגובלים בתכנית ובשטחים הפתוחים בתכנית. התכנית תיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב בעירוני" (2015).</p> <p>3. גגות המבנים יפותחו כשפ"פ עילי מגוון כך שלפחות 60% משטחם יגוננו בגינון משמעותי.</p>
	6.4
	<p>מסחר</p> <p>1. קומת הקרקע בכל תחום התכנית תכלול חזית מסחרית. הפניית חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב מנחם בגין ולשדרה הפנימית והשטחים הפתוחים בתא שטח 300 תהיה מחייבת כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע אשר מחייבים חזית אטומה.</p> <p>3. שימושים למסחר יותרו בכל קומות המבנים ובלבד שלא יהוו מטרד ליתר השימושים במתחם.</p> <p>4. במסגרת קומות למסחר תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות.</p> <p>5. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות.</p>



<p>מסחר</p> <p>ממערכות שאר השימושים במבנה.</p>	<p>6.4</p>
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5.5 מ' ולא יעלה על 2 קומות טיפוסיות. 2. גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. 3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מ'. 4. גובה קומה טיפוסית למגורים ולמעונות סטודנטים לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. 5. בתא שטח 100 תותר תוספת קומות ו/או הגבהת הקומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימאלי המותר לבניה, בהתאם לטבלה 5.</p>	<p>6.5</p>
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה 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. 2. השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל.</p>	<p>6.6</p>
<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר כלי רכב תירשם במפלס המרתף העליון בלבד לצורך חיבור בין רחוב התע"ש לדרך השירות הקיימת מדרום ובהתאם לסעיף 6.8. 2. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר כל רכב 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. תוואי ורוחב מדויק של הדרך יקבע בשלב היתר הבניה כמפורט בסעיף 6.1. 3. תיקבע זיקת הנאה בתחום תאי שטח 100, 200 ו-300 לטובת מעבר לחניון הציבורי. זיקת הנאה זו תמומש רק לעת הפעלת החניון הציבורי בתא שטח 800. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>6.7</p>
<p>דרכים וחניות</p> <p>1. מערך התנועה בתחום המגרש יהיה תת קרקעי ויכלול דרך תת קרקעית הקושרת בין רחוב התע"ש לדרך השירות הקיימת מדרום לאורך דופן נתיבי איילון. בדרך זו יובטח מעבר חופשי לציבור ובהתאם תירשם בה זיקת הנאה לרכב כמפורט בסעיף 6.6. תוואי מדויק של הדרך יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.2. 2. עד להשלמת בניית מלא שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים בתכנית, תותר הקמת דרכים עיליות זמניות לצורך פתרונות נגישות זמניים. 3. תותר הקמת מרתפים וחניונים בכל שטח התכנית ולכל השימושים ללא תלות בגבולות תאי השטח המוצעים. למעט מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים. 4. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח התכנית לצורך חלחול מי נגר. 5. תקן החניה לרכב יהיה על פי התקן התקף לאזור א' ולא יותר מ 900 מקומות חניה בכל תחום התכנית. 600 מתוך מקומות אלה יוקצו לטובת הפרויקט ו-300 המקומות הנוספים יהיו עבור חניון ציבורי. 6. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. 7. החניון ינוהל כחניון ציבורי ולא ניתן יהיה להצמיד חניות לשימושים. 8. בקומת המרתף העליון בשטח המגרש, יובטח מעבר כלי רכב לחניון תחת שטח דרך ברחוב</p>	<p>6.8</p>



<p>6.8 דרכים וחניות</p>	<p>6.8</p>
<p>מנחם בגין ככל שיבנה. 9. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ומיקומם יהיה במפלס המרתף העליון.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ובאישור רשות המים. 2. לפחות 30% מתא שטח 300 יהיה שטח מגונן. בשטח זה יישתלו עצים סופחי מים בצפיפות גבוהה שיסייעו בהשהיית נגר ובהתאם להוראות סעיף 6.3.</p>	
<p>6.10 איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>המבנים בכל תחום התכנית ייבנו על פי תקן בניה ירוקה שיהיה תקן לעת ההגשה להיתר בניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1. זיהום אוויר</p> <p>א. לא תותר הקמת שימושים רגישים מתחת לגובה 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בכפוף להנחיות מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.</p> <p>ב. שאיבת אוויר צח בכל תחום התכנית תהיה לכל הפחות מגובה של 40 מטר מעל פני הקרקע וככל הניתן תעשה מרום המגדלים.</p> <p>ג. בתי האוכל בתחום התוכנית יחוברו לפירים אשר יפלטו את האוויר הנשאב למעל גגות המבנים, ובכל מקרה בריחוק ממיקום שאיבת האוויר למשרדים.</p> <p>ד. פליטת אוויר מהחניונים יעשה בריחוק מאזורי הולכי רגל.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ אלומיניום למפרט החלונות.</p> <p>2. אקוסטיקה:</p> <p>א. חוות דעת אקוסטית בשלב הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן ואישורה.</p> <p>ב. עבודות ההקמה בכל הנוגע לכיבוי אש, מערכות מכאניות ואחרות ומיגון דירתי, תבוצענה תוך עמידה בכל דרישות התקינה הקיימת בנושא מניעת רעש ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית רמת גן ואישור עיריית רמת גן.</p> <p>ג. פרטי המיגון האקוסטי הדירתי לרבות לחדרי מגורים ומעונות סטודנטים יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית רמת גן ובהתבסס על נתוני תנועת כלי רכב ורכבות מעודכנים.</p> <p>ד. חזיתות השימושים ציבוריים הפונות לכביש 20 יתוכננו ללא חלונות הניתנים לפתיחה ו/או חצרות.</p> <p>3. רוחות:</p> <p>תערך חוות דעת סביבתית לעניין השפעת המבנים על משטר הרוחות ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים ומטרדי רוח לרבות הסדרת מסדרון הרוח בשצ"פ הצמוד לתכנית מדרום ובין בית הקרן למבנה הצפוני בתכנית.</p> <p>חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית בעירייה, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>	



4. גזי קרקע

א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/ חפירה/ בנייה יהיה ביצוע דיגום גזי קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתכנית הדיגום שאושרה על ידו במסגרת הסקר ההיסטורי. ממצאי הסקר יוגשו לרשות המים.

ב. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע אשר מחייב טיפול, יקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות בניה לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון ליחידה הסביבתית בעירייה. עריכת התכנית תהיה על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.

ד. היתרי בניה לשימושים עיקריים בשטחי מרתף יהיו כפופים לאישור היחידה הסביבתית בעירייה ויקבעו בהתאם לממצאי סקר גזי הקרקע.

5. חדרי טרנספורמציה

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח קרינה של אומדני השדה המגנטי ממקורות פוטנציאליים לרבות חדרי שנאים, לוחות חשמל וכדומה. הדו"ח יערך על ידי איש מקצוע בעל ניסיון בקרינה אלקטרומגנטית.

6. פסולת בניה ועודפי עפר

א. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. על פי הערכה זו, ובהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות ההריסה והחפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות, אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות פיזיות ו/או מנהליות להפחתת הרעידות ולהפחתת הרעש בעת העבודות.

ב. חפירה, מילוי והריסת מבנים

ביצוע העבודות בשטח התוכנית יעשה לפי הנחיות מנהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.

עודפי החפירה יישארו בתחום התוכנית ככל הניתן, והיתרה תועבר לאתר חיצוני.

ג. הנחיות לעת תקופת הבנייה

פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, ויינקטו אמצעים לצמצום ומחזור פסולת בנייה.

7. עבודות הקמה יבוצעו בעמידה בכל דרישות התקינה הקיימת בנושא מניעת רעש, איכות אויר ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית רמת גן.



<p>6.11 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחיים ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>1. הבטחת רישום השטחים למבנים ולמוסדות ציבור על שם הרשות המקומית על פי כל דין, למעט מעונות הסטודנטים אשר ירשמו על שם המדינה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור היחידה סביבתית רמת גן לדו"ח פיקוח ביצוע שיוגש על ידי מהנדס איטום/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בפועל בהתאם למפרט שאושר כמפורט בסעיף 6.10.4 ג'</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הגשת חוות דעת ליחידה הסביבתית רמת גן בנושא עמידת התכנון המוצע עומד בספים המקובלים על המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.10.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 איחוד וחלוקה</p> <p>1. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין תיערך בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית, לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתוכנית האיחוד וחלוקה, למעט מעונות הסטודנטים. מעונות הסטודנטים יירשמו על שם המדינה על פי כל דין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 הוראות בזמן בניה</p> <p>לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מספר 20 (נתיבי איילון) ולא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך.</p>	<p>6.14</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.